



**UNIVERSIDAD ANDINA  
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ**

**ESCUELA DE POSGRADO  
DOCTORADO EN DERECHO**



**TESIS**

**NECESIDAD DE PROPONER EL CARÁCTER OBLIGACIONAL  
Y TRASLATIVO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES  
INMUEBLES EN LOS CONTRATOS DE  
COMPRA - VENTA INMOBILIARIA  
EN EL PERÚ**

**PRESENTADA POR  
ALCIDES RAÚL CHAMBI ARI**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE  
DOCTOR EN DERECHO**

**JULIACA - PERÚ**

**2017**



**UNIVERSIDAD ANDINA  
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ  
ESCUELA DE POSGRADO  
DOCTORADO EN DERECHO**

**TESIS**


**NECESIDAD DE PROPONER EL CARÁCTER OBLIGACIONAL  
Y TRASLATIVO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES  
INMUEBLES EN LOS CONTRATOS DE  
COMPRA - VENTA INMOBILIARIA  
EN EL PERÚ**

**PRESENTADA POR  
ALCIDES RAÚL CHAMBI ARI**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE  
DOCTOR EN DERECHO**

**APROBADA POR EL JURADO:**

**PRESIDENTE**

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. PÍO NAPOLEÓN VILCA RAMOS**

**PRIMER MIEMBRO**

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. JESÚS MANUEL CRUZ CERVANTES**

**SEGUNDO MIEMBRO**

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. FREDDY OCTAVIO CHECA CONDORI**

**ASESOR DE TESIS**

  
\_\_\_\_\_  
**Dra. ELIANA MAMANI ARIAS**



“NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ” ESCUELA DE POSGRADO



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 1164-2017-USA-EPG/UANCV

Juliaca, 23 de Noviembre del 2017

VISTOS:

El expediente S.V. N° 0216175 del (a) Mgtr. CHAMBI ARI ALCIDES RAUL, con número de matrícula 27270005 del DOCTORADO en DERECHO, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" de Juliaca.

CONSIDERANDO:

Que, el (a) Mgtr. CHAMBI ARI ALCIDES RAUL, con número de matrícula 27270005 del DOCTORADO en DERECHO, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Juliaca; ha Solicitado la Sustentación del Dictamen de Tesis denominada NECESIDAD DE PROPONER EL CARÁCTER OBLIGACIONAL Y TRASLATIVO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA INMOBILIARIA EN EL PERÚ para ser sustentada;

Que, el (a) referido (a) Dictamen de Tesis aprobado por los jurados el 26 de Julio del 2017, establece la fecha de sustentación; habiendo para el efecto cumplido los requisitos establecidos en el reglamento de Grado de Investigación conducente al Grado Académico de Magister y Doctor de la Escuela de Posgrado de la UANCV;

Que, en el Artículo 70 del Reglamento General de la Escuela de Posgrado de la UANCV, establece que la sustentación de Tesis de Posgrado es un trabajo de investigación original y crítico, de actualidad y de alto valor científico;

En uso de las atribuciones conferidas a la Dirección en el inciso "h" del artículo 15 del Reglamento General de la Escuela de Postgrado, y el Art. 74 del Estatuto Universitario;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- NOMBRAR a los miembros del Jurado que calificarán la sustentación de la tesis del (a) Mgtr. CHAMBI ARI ALCIDES RAUL, con número de matrícula 27270005 del DOCTORADO en DERECHO, de la Escuela de Posgrado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Juliaca; quien ha presentado el Dictamen de Tesis denominada NECESIDAD DE PROPONER EL CARÁCTER OBLIGACIONAL Y TRASLATIVO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA INMOBILIARIA EN EL PERÚ nominado como ASESOR el (a) Dra. ELIANA MAMANI ARIAS y siendo los jurados los siguientes docentes:

- Presidente : Dr. PIO NAPOLEÓN VILCA RAMOS
Primer Miembro : Dr. JESUS MANUEL CRUZ CERVANTES
Segundo Miembro : Dr. FREDDY OCTAVIO CHECA CONDORI

SEGUNDO.- DETERMINAR que la fecha de sustentación de Tesis, se llevará a cabo fijando el siguiente lugar, fecha y hora:

- Fecha : Miércoles 29 de Noviembre del 2017
Hora : 04:00 p.m.
Local : Escuela de Posgrado - UANCV - Juliaca

A cuya finalización el Jurado registrará los resultados en el Libro de Actas de Sustentación de Tesis de DOCTORADO.

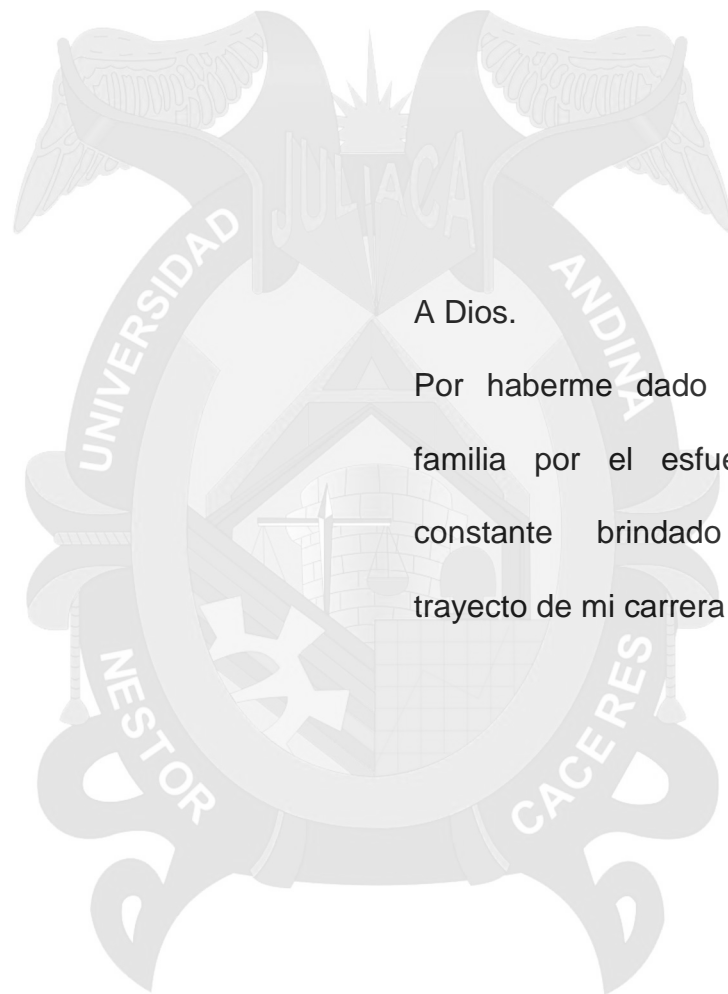
TERCERO.- ELEVAR la presente Resolución al Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado Administrativo y Oficina del Órgano de Inspección y Control para conocimiento.

Regístrese, comuníquese y Archívese.

- Cc.
Interesado (1)
Jurados (3)
Folider (1)
Archivo (1)
Cargo (1)
DCE

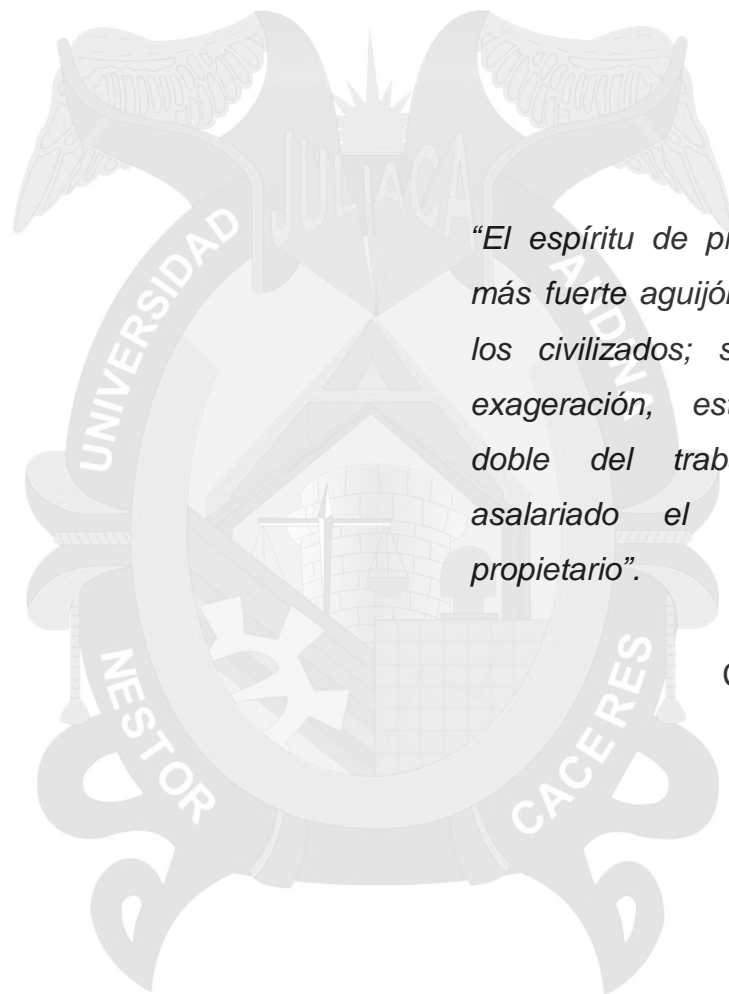
Stamp: UNIVERSIDAD ANDINA NESTOR CÁCERES VELÁSQUEZ ESCUELA DE POSGRADO. Signature: Dr. CPC Obdulio Coñantes Meris DIRECTOR

Stamp: UNIVERSIDAD ANDINA NESTOR CÁCERES VELÁSQUEZ ESCUELA DE POSGRADO SECRETARÍO ACADÉMICO. Signature: Mg. Luis Chayña Aguilar SECRETARÍO ACADÉMICO



A Dios.

Por haberme dado la vida; a mi familia por el esfuerzo y apoyo constante brindado durante el trayecto de mi carrera profesional.



*“El espíritu de propiedad es el más fuerte aguijón que conocen los civilizados; se puede, sin exageración, estimar en un doble del trabajo servil o asalariado el producto del propietario”.*

Charles Fourier



## ÍNDICE

RESUMEN	vi
RESUMO	viii
ABSTRACT	x
INTRODUCCIÓN	xii

### CAPÍTULO I EL PROBLEMA

1.1. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	1
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
1.2.1. Problema general	6
1.2.2. Problemas específicos	6
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.4. OBJETIVOS	8
1.4.1. Objetivo general	8
1.4.2. Objetivos específicos	8
1.5. HIPÓTESIS	9
1.5.1. Hipótesis general	9
1.5.2. Hipótesis específico	9
1.6. Variables e indicadores	10
1.6.1 Variable independiente	10
1.6.2. Indicadores	10
1.6.3. Variable independiente	10
1.6.4. Indicadores	10

### CAPÍTULO II EL MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	11
---------------------------------------	----



2.2.	BASES TEÓRICAS	12
2.2.1.	LA PROPIEDAD	12
2.2.1.1.	Definición	12
2.2.1.2.	Dominio y propiedad	14
2.2.1.3.	Caracteres del dominio	15
2.2.1.4.	Caracteres de la propiedad según la jurisprudencia	17
2.2.1.5.	El derecho de la propiedad	17
2.2.2.	COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	21
2.2.2.1.	La compraventa como fuente de las obligaciones	27
2.2.2.2.	Efectos del contrato de compraventa	29
2.2.3.	LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD	31
2.2.4.	SISTEMAS CLÁSICOS DE TRANSFERENCIA	32
2.2.4.1.	Sistema romano o teoría del Título y Modo	32
2.2.4.2.	Sistema francés o de la Unidad de Contrato	33
2.2.4.3.	Sistema alemán o Separación del Contrato	34
2.2.5.	SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA	34
2.2.5.1.	Cuestión previa	34
2.2.5.2.	Sistema de Unidad de Contrato	35
2.2.5.3.	Sistema transmisivo de doble Causa	35
2.2.5.4.	Sistema de Separación del Contrato	37
2.2.6.	SISTEMA REAL O TRADICIÓN (sistema romano)	38
2.2.6.1.	Cuestión previa	38
2.2.6.2.	Elementos del Sistema Real o de Tradición	39
2.2.6.3.	Relación entre el Título (compraventa) y el Modo (traditio)	41
2.2.7.	SISTEMA REAL O DE TRADICIÓN Y LA COMPRAVENTA	43
2.2.7.1.	La finalidad típica del Sistema: La transmisión dominial	43
2.2.7.2.	El título y el modo	43
2.2.7.3.	La traditio (o tradición) en el sistema real	45
2.2.7.4.	Sistema de transferencia adoptado por el Perú	52
2.2.7.5.	Sistemas registrales de bienes inmuebles	53
2.2.7.6.	Sistema registral constitutivo no convalidante	62
2.2.7.7.	Sistema registral peruano en la legislación	65
2.2.7.8.	Registro de propiedad inmueble según nuestra legislación	68



## CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	72
3.2. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN	72
3.2.1. Método de la interpretación y la argumentación jurídica	72
3.2.2. Método dogmático	73
3.2.3. Método sociológico funcional	73
3.2.4. Método del análisis económico del derecho	74
3.3. POBLACIÓN TEÓRICA	74
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	74
3.5. FUENTES DE INFORMACIÓN	75
3.5.1. Fuentes primarias	75
3.5.2. Fuentes secundarias	75
3.6. TIPOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	75
3.7. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	76
3.7.1. Utilización del procesador computarizado	76

## CAPÍTULO IV FUNDAMENTOS DE LA APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

4.1. SISTEMA DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD PERUANA	77
4.1.1. Cuestión previa	77
4.1.2. Sistema de transferencia en el Perú	78
4.1.3. Principio consensual de propiedad en bienes inmuebles	78
4.2. CARÁCTER OBLIGACIONAL Y TRASLATIVO EN LA TRANSFERENCIA	79
4.2.1. El contrato como título	79
4.2.2. Funciones del contrato de compraventa	79
4.2.2.1. Función jurídica	79





4.2.2.2. Función económica	79
4.3. PROYECCIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO FRENTE A TERCERO	80
4.3.3.1. Eficacia jurídica directa	81
4.3.3.2. Eficacia jurídica indirecta	81
4.4. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 949° A FAVOR DE LA TRADICIÓN	82
4.5. RELACIÓN ENTRE TÍTULO Y TRADICIÓN	84
4.6. TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL	84
4.7. LA COMPRAVENTA GENERA UNA OBLIGACIÓN DE DAR	86
4.7.1. Definición	86
4.7.2. Obligación de dar cosa cierta	86
4.7.3. Obligación tendiente a la constitución del dominio u otro derecho real	87
4.7.4. Obligación de transmitir el dominio de la cosa	88
4.7.5. <i>Traditio</i> y la cesión de la posesión	88
4.8. DESVENTAJAS DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA ACTUAL	89
4.8.1. Cuestión previa	89
4.8.2. Desventajas del sistema francés o consensual	90
4.8.3. Las preferencias como problema del sistema registral	93
4.8.4. El supuesto efecto declarativo en los contratos de compraventa	95
4.8.5. El derecho a la propiedad afectado por el sistema registral	96
4.8.6. El sistema de transferencia incentiva la venta de cosa ajena	98
4.8.7. La generación del fraude en el contrato de compraventa	99
4.8.7.1. Participación del registro en el fraude inmobiliario	100
4.8.7.2. Prioridad del tráfico por encima de la seguridad	101
4.8.7.3. El privilegio del acceso al registro	102
4.8.7.4. Respecto al principio de legitimación	102
4.8.8. La inseguridad jurídica versus seguridad jurídica	104
4.8.9. La seguridad jurídica y efecto <i>erga omnes</i>	106
4.8.10. La oponibilidad registral y la publicidad como mecanismo de seguridad jurídica	108
4.9. SISTEMA CONSTITUTIVO COMO COMPLEMENTO AL TÍTULO Y MODO	109



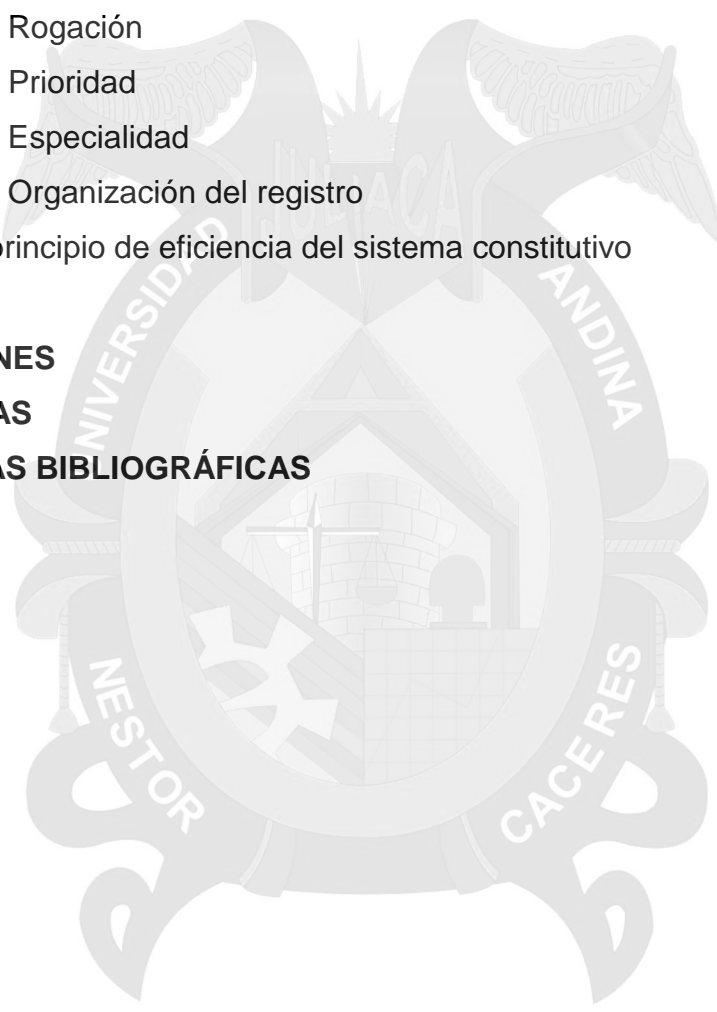
4.9.1. Cuestión previa	109
4.9.2. Concepto	111
4.9.3. Rasgos fundamentales	112
4.9.3.1. Consentimiento e inscripción	112
4.9.3.2. Legalidad	113
4.9.3.3. Tracto sucesivo	113
4.9.3.4. Legitimación	113
4.9.3.5. Fe pública	114
4.9.3.6. Rogación	115
4.9.3.7. Prioridad	115
4.9.3.8. Especialidad	115
4.9.3.9. Organización del registro	115
4.9.4. El principio de eficiencia del sistema constitutivo	116

**CONCLUSIONES**

**SUGERENCIAS**

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

**APÉNDICE**





## RESUMEN

El presente trabajo titulado: *“Necesidad de proponer el carácter obligatorio y traslativo en la transferencia de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Perú”*; tiene como argumento teórico el haberme abocado al estudio de los diversos sistemas de transferencias de propiedad considerados en la doctrina nacional como extranjera, para luego elegir el más idóneo, adecuado y de acorde a nuestra realidad, y principalmente posibilite el normal tráfico jurídico de los bienes inmuebles.

Sin duda, de la realidad se advierte que el Código Civil, en su artículo 949° *–referido al sistema de transferencia de la propiedad inmueble–*, no demanda una forma peculiar *un hecho o una conducta distinta de la convención misma para que se haga realidad la transferencia de dominio–* como la *traditio* para la transferencia de los bienes muebles, sino que la actual legislación vigente, posibilita que el propietario vendedor luego de haber efectuado la celebración del contrato de compraventa a su comprador (o nuevo propietario), por obvias razones el vendedor mantiene aún la posesión, aprovechándose de tal situación, el tradente empieza a revender a otras personas más (o nuevos compradores), esto porque de acuerdo a la normatividad vigente, no está en la obligación de entregar el bien a su comprador ni a registrarlo en la respectivas oficinas, ya que la norma solo



establece el carácter obligacional y no traslativo en la compraventa de bienes inmuebles.

Luego de esta situación, uno de los sistemas que más se adecua a nuestra realidad peruana, es el sistema real o de tradición adoptado por el sistema transmisivo de doble causa, que además considera el Sistema Registral Constitutivo no convalidante, reconocido en nuestro sistema jurídico para la transferencia solo de bienes muebles; sin embargo, cuando se trata del contrato de compraventa sobre inmuebles se perfecciona, solo por el acuerdo de la voluntad de las partes, esto es que el contrato subsume tanto el título y el modo, pese a que el contrato no produce efectos reales, sino que creemos nosotros que se necesita además de un modo de adquisición que se logra con la traditio (entrega de la cosa) o de ser el caso con el traspaso jurídico del bien, con una estricta relación del sistema registral constitutivo no convalidante, por lo que el modo de adquirir la propiedad debe ser mediante la tradición y la correspondiente inscripción obligatoria en los registros públicos y para tal efecto es necesario una reforma legislativa. Debe ser, no convalidante porque el acto jurídico que se constituye en el contrato y el registro van juntos, y si el acto jurídico resulta nulo el registro también lo es, en aplicación al principio de que registro sigue la condición del contrato título.

**Palabras Clave:** Propiedad inmueble, compraventa, sistemas registrales, título y modo, registro constitutivo y seguridad jurídica.



## RESUMO

O presente trabalho intitulado "Necessidade de propor o caráter obrigatório e de tradução na transferência de imóveis nos contratos de compra de imóveis no Peru"; O argumento teórico é que eu me dediquei ao estudo dos vários sistemas de transferências de bens considerados na doutrina nacional como estrangeiros, para então escolher o mais adequado, apropriado e de acordo com a nossa realidade, e principalmente permitir o tráfico legal normal de bens imóveis.

Sem dúvida, a realidade é que o Código Civil, no seu artigo 949 - referente ao sistema de transferência de bens imóveis - não exige uma forma peculiar de fato ou comportamento diferente da própria convenção, de modo que a transferência de propriedade - como traditio para a transferência de bens móveis, mas a legislação em vigor, permite ao vendedor proprietário depois de ter concluído o contrato de venda ao seu comprador (ou novo proprietário), por razões óbvias, a O vendedor ainda conserva a posse, aproveitando essa situação, o revendedor começa a revender para outras pessoas (ou novos compradores), porque, de acordo com a regulamentação atual, não é necessário entregar a mercadoria ao seu comprador ou se registrar nos respectivos escritórios, uma vez que a norma apenas estabelece o caráter obrigatório e não transitório na venda de imóveis.



Após esta situação, um dos sistemas que melhor se adequa à nossa realidade peruana é o sistema real ou tradicional adotado pelo sistema de dupla causa, que também considera o Sistema de Registro Constitutivo não validado, reconhecido em nosso sistema legal para a transferência de bens móveis apenas; No entanto, quando se trata do contrato de venda em imóveis é aperfeiçoado, apenas por acordo da vontade das partes, isto é que o contrato subsume o título e o caminho, embora o contrato não produza efeitos reais, mas que acreditamos que é ainda mais necessário em um modo de aquisição é conseguido com a traditio (entrega da coisa), ou ser o caso com a transferência legal da propriedade, com estrito respeito do sistema de registro constitutivo não convalidante, então A maneira de adquirir o imóvel deve ser através da tradição e do registro obrigatório correspondente nos registros públicos e, para esse fim, é necessária uma reforma legislativa. Deve ser não validado porque o ato legal que é constituído no contrato e no registro vai juntos, e se o ato legal é nulo, o registro também é válido, em aplicação do princípio de que o registro segue a condição do contrato de título.

**Palavras-chave:** Propriedade imobiliária, compra e venda, sistemas de registro, título e modalidade, registro constitutivo e segurança jurídica.



## ABSTRACT

This research entitled: "Need to propose the obligational and translational character in the transfer of real property in the contracts of real estate sale in Peru"; it has as a theoretical argument that I have been devoted myself to the study of the various systems of transfer of property considered in the national and foreign doctrine, to then choose the most suitable, appropriate and according to our reality, and mainly allow the normal legal traffic of real estate.

Indeed, it is apparent from the fact that the Civil code, in its article 949- referred to the property transfer system-does not require a peculiar form of fact or conduct other than the convention itself to make the transfer of Domain-like the traditio for the transfer of the movable property, but that the current legislation in force, allows the owner seller after having made the conclusion of the contract of sale to his buyer (or new owner), for obvious reasons the seller still retains possession, taking advantage of such a situation, the trader starts to resell to other people (or new buyers), this because according to the regulations in force, it is not in the obligation to deliver the good to its buyer or to Register it in the respective offices, since the standard only establishes the obligational character and does not translational in the sale of real estate.



After this situation, one of the systems that best suits our Peruvian reality, is the real system or tradition adopted by the transmissive system of double cause, which also considers the non-validating Constitutive Registration System, recognized in our legal system for the transfer of movable property alone; However, when it comes to the contract of sale on properties is perfected, only by the agreement of the will of the parties, this is that the contract sums up both the title and the way, although the contract does not produce real effects, but we believe that it is necessary in addition to a mode of acquisition that is achieved with the traditio (delivery of the thing) or of being the case with the legal transfer of the good, with a strict relation of the non-validating constituent registry system, so that the mode of acquiring the property must to be through the tradition and the corresponding compulsory registration in the public registers and for that purpose a legislative reform is necessary. It must be not convalidating because the legal act that constitutes the contract and the registration go together, and if the legal act is null the registration is too, in application to the principle that registration follows the condition of the title contract.

**Key words:** Real property, buying and selling, registration systems, title and mode, constitutive register and legal security.





## INTRODUCCIÓN

Como es abordado por la doctrina, en el derecho occidental contemporáneo hay dos grandes sistemas de transferencia de la propiedad, el de la unidad del contrato y el sistema de separación de contrato. El primer sistema se refiere y se manifiesta en las modalidades del principio contractual puro y de acercamiento de los principios de la unidad, donde rigen primordialmente el Sistema Espiritualista o consensual que nos rige actualmente y dentro de este sistema transmisivo se establece el sistema de doble causa que nosotros propiciamos su aplicación, modificando el artículo 949 del Código Civil y que a su vez comprende el Sistema Real o de "tradicción" o sea este sistema propugna el traspaso posesorio del bien inmueble para que el adquirente verdaderamente constituya su derecho de propiedad tal cual era adoptado por el sistema romano donde imperaba la teoría del título y el modo posteriormente irrumpido por el sistema francés que incorpora a nuestra legislación el sistema espiritualista o consensualístico; además este sistema transmisivo establece el sistema Registral Constitutivo no convalidante en la medida que si el comprador ha presentado títulos que adolecen de vicios, debe declararse la nulidad registral.

Entonces, lo que pretenderemos explicar a lo largo de este trabajo de investigación son los sistemas de transferencia de la propiedad, las mismas



que son: el Sistema de Unidad del Contrato en su vertiente de Sistema transmisor de la causa única, manifestado en el Sistema consensual o espiritualista; asimismo como parte de esta vertiente tenemos el Sistema Transmisor de doble causa, desplegándose en el sistema real o de tradición (o de la unión del título y el modo) y el sistema registral constitutivo no convalidante; mientras que el sistema de separación del contrato supone, entonces, la concurrencia de dos negocios jurídicos y de un acto ejecutivo real, no siendo correcto, en nuestro entender, se adopte el Sistema Registral Constitutivo Convalidante, es decir si se han presentado documentos ineficaces, éstos de acuerdo a este sistema pueden convalidarse; de allí que nosotros descartamos este Sistema de Separación del contrato.

Ahora bien, con total importancia se tratará el sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el modo, que en la actualidad es reconocido en nuestro sistema jurídico para la transferencia de bienes muebles; donde se precisa que la compraventa, no se perfecciona por sí misma, esto es que mediante el contrato que no produce efectos reales sino que requiere de un modo de adquisición que se logra con la tradición (entrega de la cosa) o de ser el caso en el traspaso jurídico de la cosa, con la estrecha relación del sistema registral constitutivo no convalidante, ya que en este sistema el registro no es convalidante, porque de advertir un defecto en la validez del acto jurídico o contrato (causal) el acto del registro también resultaría nulo, ineficaz estructuralmente o inválido. Este modo de adquirir la propiedad es mediante la inscripción en los registros públicos. Es no convalidante además porque el contrato y el registro siempre están unidos, porque si el contrato es nulo el



registro también lo es; ya que el registro sigue la suerte del contrato título en mérito al principio general que lo accesorio sigue la suerte del principal.

El presente trabajo de investigación: "Necesidad de proponer el carácter obligacional y traslativo en la transferencia de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Perú"; tiene como argumento teórico el haber estudiado los diversos sistemas de transferencias de propiedad, para luego elegir el más idóneo y adecuado acorde a la realidad, y posibilite el tráfico jurídico de los bienes inmuebles para luego proponer un proyecto de ley que establezca la modificatoria de ciertas normas vigentes, que resultan obsoletas para nuestra época.

Este trabajo siempre está orientado por el objetivo general, la misma constituye: Demostrar que si es posible establecer o atribuir el carácter obligacional y traslativo en las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria a los agentes económicos. Asimismo por nuestros objetivos específicos: Establecer los fundamentos para atribuir el carácter obligacional y traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria; Determinar la in pertinencia de lo adoptado y regulado por el legislador del carácter obligacional y no traslativo de la transferencia de bienes inmobiliarios en los contratos de compra venta e identificar los efectos del carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria.



El presente trabajo de investigación, para su estudio se ha dividido en cuatro capítulos:

En el primer capítulo, se determina el problema. Exposición de la situación problemática, planteamiento del problema, la formulación del problema caracterizando a través de interrogantes de forma general y problemas específicos; justificación y los correspondientes objetivos de la investigación ya sean general y específicos que orientaron el presente trabajo de investigación.

En el segundo capítulo, se establece el marco teórico, donde se considera los antecedentes referidos a la investigación, las bases teóricas que dieron sustento doctrinario, marco conceptual, las hipótesis y las variables e indicadores.

En el tercer capítulo, se precisa la metodología de la investigación. Se especifica el diseño de la investigación, método, población y muestra, se establecen las técnicas a aplicarse, la utilización de los diferentes instrumentos de recolección de datos.

En el cuarto capítulo, los fundamentos de la aplicación de la teoría de título y modo en los contratos de compraventa, posibles de aplicarse en la modificatoria de la norma contenida en el artículo 949 del Código Civil, para lo que se adjunta en el apéndice el proyecto de ley para su modificatoria.



En el marco de la síntesis se consignan las conclusiones y las sugerencias pertinentes.

Finalmente, se consideran las referencias bibliográficas y los apéndices.





## CAPÍTULO I

### EL PROBLEMA

#### 1.1. EXPOSICIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

La constitución reconoce el derecho a la propiedad como una facultad individual, pero también como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos de acuerdo con las leyes, en atención a los valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio este llamado a cumplir. El ejercicio del derecho a la propiedad en la actualidad no es absoluto, actualmente con la vigencia de la norma en análisis es relativa ya que el vendedor continua manteniendo la posesión del bien, situación que le da la posibilidad al vendedor de poder transferir la propiedad a terceras personas.

Ahora bien, el artículo 923° del Código Civil establece que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. El dispositivo en mención, define lo que es la propiedad, que es sin duda una de las instituciones más



trascendentales en el ámbito de los derechos reales. Esta clase de definición de por sí, no es absoluto sino relativo, ya que se considera al derecho de propiedad, como el poder más amplio sobre la cosa, siendo uno de las prerrogativas el de disponer o transferir, que significa deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la transferencia o enajenación del bien; como atributo clásico de la propiedad es la disposición.

Por otro lado, el contrato es el que tiene mayor importancia, porque es la principal forma moderna de adquisición de la riqueza; o sea, tanto en su función jurídica como económica, es menester un estudio especial. La compraventa es el medio y forma primordial de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles en tal sentido una parte, llamada vendedor debe transferir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, a cambio de una prestación consistente en dineros.

De esta realidad se evidencia que la norma sustantiva civil en su artículo 949° *–referido al sistema de transferencia de la propiedad inmueble-* esta norma es muy polémica y que genera un amplio debate en la doctrina nacional. Desde el plano práctico, es claro que en tenor del artículo 949 la sola celebración del contrato produce la automática transferencia de la propiedad de un bien inmueble, basta que se haya acordado respecto de la cosa y el precio. Desde esta perspectiva, aparentemente el Código Civil le concede efectos reales a los contratos



por los cuales se transfieren bienes inmuebles, pues no se exige un modo específico –*un comportamiento o conducta distinta del contrato mismo para que se haga efectiva la traslación del derecho*- como la *traditio* para los bienes muebles. Sin embargo, se ve a menudo que los vendedores (o primer propietario) una vez efectuado la celebración del contrato de compra venta con su comprador (o nuevo propietario), aún mantienen la posesión del bien, pero este último, aprovechándose de esta situación de mantener la posesión previa, realizan o empiezan a revender a otras personas más (o nuevos compradores), por la muy sencilla razón de que al momento de realizar la compra venta respectiva no estaban en la obligación de entregar el bien a su comprador, por ser además no obligatoria su inscripción en los Registros Públicos, ya que la norma respectiva solamente le atribuye el carácter obligacional y no traslativo en la transferencia de bienes inmuebles.

Es necesario establecer, que la controversia tiene implicancias prácticas, donde ciertos contratos en la transferencia no requiere de una *traditio* o entrega de la cosa, actividad concreta (modo), en el caso del contrato de compraventa, no es dable que se permita al propietario mantenga aún la posesión, este, en consecuencia haciendo uso desmedido de facultades que le reconoce el artículo 949°, vende a otro comprador.

Lo mejor hubiera sido mantener o conservar el antiguo modo de adquirir la propiedad inmueble romana entre el título de adquisición y el





modo de adquirir en la transferencia de bienes. En la transferencia de bienes inmobiliarios en el Perú la transferencia opera por aplicación del artículo 949°, por lo cual la obligación de transferir (título) cobra efecto traslativo (modo). Es decir, en el contrato (título) conjuga tanto el título y el modo que es la aplicación misma del artículo 949° (que hace al comprador propietario del bien). Es decir, que la traditio de inmuebles mediante la compraventa se debería dar entonces con la entrega, por aplicación analógica de las normas que rigen la transferencia de bienes muebles.

El problema tiene su origen en que el legislador ha regulado la transferencia de bienes inmuebles sólo con carácter traslativo y no obligacional. En ese sentido, el problema es que: El vendedor al no estar obligado a realizar la inmediata transferencia (o entrega) de los bienes inmuebles, esto, por el carácter obligacional y no traslativo del bien, ahora bien, esta situación, permite al vendedor mantener la posesión inicial indebidamente, para luego enajenar, disponer o vender nuevamente sin limitación alguna a otros compradores realizando maniobras contrarias a la ley, así de ese modo desconociendo y perjudicando a su comprador inicial. De esa manera se deja en un estado de inconstitucionalidad al comprador, donde éste, no puede exigir o hacer valer su derecho. En tal sentido, si bien la norma en cuestión se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, pero también trasciende y se vincula directamente con otras instituciones igualmente relevantes en el tráfico



jurídico, tales como la seguridad jurídica de las transferencias inmobiliarias, el mecanismo del registro respecto de dichas transferencias, el concurso de acreedores de bienes inmuebles, hace que se haga un replanteamiento de la actual clasificación de bienes en registrables y no registrables.

Entonces resulta ilusorio e ingenuo pensar que la sola declaración de voluntad de las partes del contrato produzca la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble. Por tal razón, la norma sustantiva civil le está concediendo efectos reales a los contratos por los cuales se transfieren bienes inmobiliarios, pues nuestra sistemática civil no exige un modo específico – *un acto, hecho o conducta diferente del contrato mismo, para que se haga efectiva y real la transferencia del derecho de propiedad.*

Consideramos que la problemática expuesta amerita una profunda y seria reforma, que principalmente tome en consideración la seguridad jurídica a favor de los adquirentes (compradores).

## 1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.2.1. Problema general

- ¿Será posible atribuir el carácter obligacional y traslativo en las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria?

### 1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuáles son los argumentos o ventajas para atribuir el carácter obligacional y traslativo, de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria?

- ¿Es pertinente en la actualidad lo adoptado por el legislador el carácter obligacional y no traslativo en las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria?

- ¿Cuáles son los efectos del carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria?

## 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La primera justificación del trabajo de investigación radica principalmente en proponer la posibilidad de aplicar a las transferencias de inmuebles con efectos de carácter obligacional y traslativo. Es decir, que la compraventa sobre inmuebles se ejecute con la entrega (traditio), en aplicación analógica de las normas de transferencia de bienes muebles, para ello, debemos analizar y criticar la norma controversial de nuestro código respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles



prevista en el artículo 949° de la norma sustantiva civil, todo ello sin olvidar que uno de los principios de acuerdo al sistema de transferencias establecidas en el derecho comparado es fácil descartar que la norma en cuestión aluda al sistema de la tradición causalizada o al de la tradición abstracta (o a sus análogos de la inscripción causal o al de la inscripción abstracta), por cuanto el artículo 949° no refiere a ningún otro requisito complementario para la transferencia de la propiedad, teniendo vigencia este efecto de manera automática o *ex lege*.

Asimismo, su importancia radica en analizar dogmáticamente al margen de las ventajas del consensualismo, como facilitar la normal circulación de bienes y se dé seguridad de su adquisición al comprador; es también importante señalar las limitaciones por el sistema consensual. Entonces, el sistema consensual adoptado por la legislación nacional, descarta el uso de instrumentos publicitarios para dar a conocer la transferencia. Obviamente esta situación no posibilita saber quién es el propietario y cuáles son las cargas que pesa sobre el bien.

Por otro lado, la importancia de este trabajo radica también en identificar las desventajas del carácter obligacional y no traslativo, las mismas que no hacen posible de que se sepa con acierto de quien es el propietario de un bien, posibilitando varias enajenaciones por parte de su propietario, así de ese modo, queda desprotegido el comprador, posibilitando cadenas de transmisiones.



Finalmente, la justificación del presente trabajo radica en que posee una gran importancia tanto en el ámbito social, jurídico y como institucional. En el ámbito social, permitirá que el estado dirija su rol tutelar hacia el comprador, en el ámbito jurídico al dar seguridad jurídica a los agentes económicos (en particular al comprador); y, en el ámbito social constituirá al mejoramiento de la administración de justicia, ya que se pretende demostrar que al impartir justicia adecuadamente, repercutirá en favor de su propia imagen, con lo que se lograría recuperar la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles.

#### **1.4. OBJETIVOS**

##### **1.4.1. Objetivo general**

- Demostrar que sí es posible establecer o atribuir el carácter obligacional y traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria a los agentes económicos.

##### **1.4.2. Objetivos específicos**

- Establecer los fundamentos para atribuir el carácter obligacional y traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria.
- Determinar la impertinencia de lo adoptado y regulado por el legislador del carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles.



- Identificar las consecuencias del carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria.

## 1.5. HIPÓTESIS

### 1.5.1. Hipótesis general

- Es conveniente afirmar la posibilidad de establecer o atribuir el carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria a los agentes económicos.

### 1.5.2. Hipótesis específicos

- El Sistema Romano, conocido también como la teoría del título y modo como fundamento para atribuir el carácter obligacional y traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria.
- La impertinencia de lo regulado por el legislador del carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria radica que con el solo título no se garantiza la transferencia real a su comprador.
- La limitación a la transferibilidad a su comprador, la posibilidad de una nueva enajenación de dicho bien y la inseguridad jurídica son los efectos que provoca el carácter obligacional y no traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria.

## 1.6. Variables e indicadores

### 1.6.1. Variable independiente

Necesidad de proponer el carácter obligacional y traslativo de la transferencia de bienes inmuebles.

### 1.6.2. Indicadores

- Derecho de propiedad
- Carácter traslativo
- Sistemas registrales contemporáneos
- Entrega del bien

### 1.6.3. Variable dependiente

En los contratos de transferencia inmobiliaria en el Perú.

### 1.6.4. Indicadores

- Contrato de compra venta
- Seguridad jurídica
- Tráfico jurídico
- Bien inmueble



## CAPÍTULO II

### EL MARCO TEÓRICO

#### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Como trabajos de investigación tenemos la tesis desarrollada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el grado académico de magíster en Derecho Civil, cuyo título es: "*El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*", cuyo aporte es:

La finalidad de alcanzar la inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar radica en un derecho – función de este tipo de contratos, por medio del cual los contratantes buscan garantizar una contratación eficiente y el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo que recaiga sobre derechos (Aliaga, 2012).

Otro antecedente del presente trabajo es lo realizado en la Pontificia Universidad Católica del Perú para optar el Grado de Magister en Derecho Civil, cuyo título es: "*La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*", cuyo aporte es:





Hemos demostrado que la finalidad del registro de predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitarios (Misari, 2013).

Finalmente, tenemos un trabajo realizado en la Universidad Privada Antenor Orrego para optar el título de abogado, cuyo título es: *“El establecimiento del carácter constitutivo sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”*. Al respecto Lino (2015) afirma: “Las transferencias sobre bienes inmuebles se perfecciona con su inscripción en el registro respectivo: es decir, necesitamos contar con un registro constitutivo, como sucede en el sistema registral Alemán” (p. 24).

## 2.2. BASES TEÓRICAS

### 2.2.1. LA PROPIEDAD

#### 2.2.1.1. Definición

Respecto a la propiedad, Gonzales (2003) afirma:

Es un derecho fundamental de la persona, pero sujeto a límites que solo pueden ser impuestos por el legislador siempre y cuando respondan a un criterio de armonización con el interés social y el bien común (proporcionalidad y racionalidad en la limitación del derecho de propiedad) (p. 406).



Por su parte Alessandri (1974) afirma que:

La propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar. En cambio los demás derechos reales otorgan limitados derechos sobre la cosa; sólo autorizan aprovechamientos parciales (p. 135).

“La propiedad es exclusiva (o excluyente, podría decirse mejor) porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice” (Gonzales, 2006, p. 173).

Según Rojina (2008) vincula al derecho de propiedad con el poder jurídico, de la forma siguiente:

Diremos que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto (pp. 78-79).

Finalmente, resulta pertinente referirnos a la propiedad conforme la ley lo establece, es decir, según el derecho:

El mantenimiento en la forma legal de la relación del hombre con la naturaleza (que constituye el fondo esencial y económico de la



propiedad), o representa el elemento objetivo de dicha relación, también según la ley; es decir, el conjunto de cosas materiales o no, que, con arreglo al derecho están sometidas a la libre disposición de una persona y se aplican a la satisfacción de sus necesidades (Alvear, 2011, pp. 557-559).

### **2.2.1.2. Dominio y propiedad**

En el ámbito del derecho, el enunciado de propiedad resulta muchas veces considerada como sinónimo de dominio; esto porque la mayoría de la doctrina moderna lo considera así, en ese sentido, nuestro Código Civil también ha adoptado esta postura.

Al respecto, es de precisar que luego de haber realizado un análisis somero entre los términos de propiedad y dominio consideramos que no existe diferencia en el contenido, sino simplemente de posturas. En ese mismo sentido, Ruggiero (1929) afirma:

La palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo, pues implica la potestad o poder que sobre la cosa corresponde al titular; y la palabra propiedad tiene un sentido predominantemente objetivo, ya que acentúa el hecho de la pertenencia de la cosa a la persona (p. 22).

Asimismo, es notorio que "la propiedad es un concepto económico jurídico, mientras que la palabra dominio se utiliza generalmente en



sentido técnico, para designar el señorío sobre cosas corporales. Es decir, entre propiedad y dominio existe la relación de género a especie". (Molinario, 1995, pp. 122-124)

En consecuencia, podemos señalar que:

El dominio es el derecho real que importa un poder exclusivo y perfecto limitado por el interés social y a él subordinado, que abarca el máximo de facultades y en cuya virtud su titular puede poseer, usar, gozar y disponer material o jurídicamente de una cosa singular, determinada y actual, en provecho propio pero sin menoscabo del bien común. (Alvear, 2011, pp. 357-359)

### **2.2.1.3. Caracteres del dominio**

#### **1. Derecho real**

"Ámbito de poder que se ejerce en forma directa o inmediata sobre un bien (inherente), generando la pertenencia de este a un sujeto" (Gonzales, 2003, p. 412).

#### **2. Derecho absoluto**

"Significa que el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles y también que tiene un poder soberano para usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, sin que nadie pueda impedirlo" (Alessandri, 1974, p. 137).

El derecho de propiedad es absoluto, en el sentido de que es el derecho real más completo y de contenido más amplio. "La propiedad



comprende todas las facultades jurídicas posibles (absoluto), y asume todas las facultades que lo vuelven (elástico)". (Gonzales, 2003, p. 412)

### **3. Derecho exclusivo**

"Es exclusivo porque por su esencia, supone un titular único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa, para impedir la intromisión de cualquier otra persona" (Alessandri, 1974, p. 138).

Como consecuencia del ser de la propiedad, las ventajas de un bien son reservadas a una sola persona. El propietario tiene un monopolio, sólo tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece, por lo tanto, dicho titular puede oponerse a la intromisión de cualquier tercero sobre su pertenencia y para eso el ordenamiento le otorga los oportunos remedios de tutela como es el caso típico de la acción reivindicatoria (Gonzales, 2003, pp. 412-413).

### **4. Derecho perpetuo**

"El dominio es perpetuo en cuanto no está sujeto a limitación de tiempo y puede durar tanto cuanto la cosa; en sí mismo no lleva una razón de caducidad, y subsiste independientemente del ejercicio que se puede hacer de él" (Alessandri, 1974, p. 139).

En este contexto, le pertenece al propietario el derecho de propiedad; es decir, no pierde su derecho pese a que un tercero este

ejerciendo determinados actos de dominio. Esto quiere decir, que la propiedad siempre va a estar a favor del propietario; por ello, se le conoce a la propiedad como perpetua.

#### **2.2.1.4. Caracteres de la propiedad según la jurisprudencia**

La jurisprudencia civil ha sentado que las características importantes de la propiedad son:

- a) Es un derecho real por excelencia, esto, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, donde el propietario ejerce atributos sin la intervención de terceros.
- b) La propiedad es *erga omnes*, es decir, oponible a terceros. Es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. A usar, disfrutar y disponer.
- c) Es exclusivo porque todo otro derecho sobre el bien, salvo el propietario lo autorice. Y
- d) es perpetuo, pues, no se extingue por el solo uso (STC. N° 005-2006-PI/TC, Fj. 43).

#### **2.2.1.5. El derecho de propiedad**

##### **a). Definición**

Como es de verse, el artículo 923° del Código Civil define al derecho de propiedad “[...] como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien [...]”.

Es decir, que la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y sus productos, y darle destino y condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarla si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno (STC. N° 005-2006-PI/TC, Fj. 41).

#### **b). Fundamento constitucional**

Las normas constitucionales pueden ser:

Artículo 2°. Toda persona tiene derecho:

[...]

8°. “[...] así como a la propiedad sobre dichas creaciones y a su producto [...]”

16°. A la propiedad y a la herencia.

[...]

Artículo 70°. El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago en efectivo de indemnización justiprecia que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

### **c). Fundamento desde el punto de vista sustantivo**

El artículo 923° del Código Civil expresa “La propiedad es el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley”

Considera a la propiedad como el derecho real por excelencia, con sus características del *jus utendi* (que permite usar), *jus fruendi* (disfrutar) *jus abutendi* (disponer), y el *jus vericandi* (que permite reivindicar) un bien; en ese sentido, el derecho de propiedad confiere a su titular determinadas facultades las mismas que van a delimitar el contenido del derecho de propiedad.

### **d). Derecho de propiedad como garantía constitucional**

El derecho de propiedad se halla reconocido como garantía constitucional en el artículo 70° de la Constitución Política, el cual establece “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza [...]”, en ese sentido, el Estado, como forma superior y más poderosa de organizar el poder dentro de la sociedad, es el encargado de asegurar y proteger el derecho de propiedad. Al respecto, es de precisar que pese a





que el derecho de propiedad no está considerada como un derecho fundamental, logra tener una protección calificada por la ley. La Constitución como constitutor del Estado garantiza que la propiedad sea resguardada y protegida.

#### **e). Garantía institucional y su relación procesal**

Como garantía institucional, el derecho de propiedad en el ámbito procesal se encuentra ligado íntimamente al ejercicio del derecho de acción, del derecho de defensa y el derecho a la prueba, pues para establecer la certeza de su titularidad respecto de un bien mueble o inmueble, debe hacerse uso de todos los medios procesales que otorga la legislación para demostrar en juicio la titularidad de los bienes objeto de controversia (STC. N° 005-2006-PI/TC, Fj. 41).

#### **f). Contenido del derecho a la propiedad**

El contenido del derecho a la propiedad no sólo se limitan a los atributos clásicos ya mencionados sino también se puede señalar que el objeto de la propiedad son las cosas y objetos materiales susceptibles de valoración, para el derecho constitucional la propiedad no queda enclaustrada en el marco del dominio y de los derechos reales, sino que abarca y se extiende a la pluralidad *in toutm* de los bienes materiales e inmateriales que conforman el dominio de un individuo y que, por ende, son susceptibles de valoración económica.



Incluye tanto a las cosas como los bienes e intereses estimables económicamente que puede poseer una persona. Comprende no solamente el dominio sobre las cosas, sino también la potestad de adquisición, uso y disposición de sus bienes tangibles e intangibles, los intereses apreciables económicamente que puede poseer el hombre fuera de sí mismo, al margen de su vida y libertad de acción (Exp. N° 0008-2003-AI/TC, Fj. 26).

## **2.2.2. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

### **a) Cuestión previa**

Como es conocido el contrato es un “acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”. (Alterini, 1999, p. 9). “Contrato es una especie dentro de los convenios. Convenio es el concurso de dos o más voluntades con relación a un objeto con el fin de producir efectos jurídicos, los mismos que pueden ser: crear, modificar, transferir, o extinguir obligaciones”. (González, 2006, p. 45)

La definición del término contrato de compraventa forma parte del esencial de la presente investigación, en consecuencia resulta importante definirlo, así determinar su radio de acción (o vinculación) frente a los sistemas de transferencias de bienes inmuebles.

## b) El contrato de compraventa como medio de transferencia

El contrato de compraventa, en su modalidad de transmisión a título particular puede ser oneroso o gratuito (...):

El contrato como el título que a través del modo es un medio eficaz para la transmisión del dominio por sí solo, respecto de cosas ciertas y determinadas; es decir, la propiedad se trasfiere con la *traditio* (la entrega de la cosa) del Derecho Romano. (Rojina, 2008, pp. 98-99)

Según Meza (1995), "el contrato de compraventa crea obligaciones y transfiere el dominio; es, al mismo tiempo, título y modo de adquirir [...]" (p. 72) los bienes inmuebles.

## c) Definición del contrato compraventa

Una definición aceptada uniformemente por la doctrina dominante es que la:

Compraventa es el contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro llamado comprador, a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (Gonzales, 2006, p. 89).



“Es decir, hay consumación de dicho contrato, cuando el vendedor transfiere la propiedad del bien y el comprador paga su dinero en precio”. (Tarazona, 2012, p. 314).

Rojina (2008) afirma que: “Un contrato de dominio, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de dinero” (p. 49)

De todo lo señalado líneas arriba consideramos que la mejor definición de compraventa es la siguiente:

Es el contrato por el cual una de las partes, con el fin de transferir o constituir un derecho real [será requerido como modo la tradición de la cosa, sin perjuicio de que para los inmuebles se exija una inscripción declarativa a los fines de la oponibilidad], se obliga a dar una cosa a la otra, y ésta se obliga a pagar por ello un precio cierto en dinero (López, 2000, pp. 9-10).

#### **d) Definición legal de compraventa**

Ahora bien, nuestro actual Código Civil regula la compraventa en su artículo 1529° y lo define de la siguiente manera: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.



De esta definición se deducen claramente las notas que, dentro de nuestro sistema jurídico-civil, configuran este tipo contractual. La compraventa es un contrato de carácter consensual, en el sentido de que se perfecciona por el mero consentimiento, y productor de obligaciones. (Diez, 1997, p. 190)

### **e) La compraventa como contrato con obligaciones**

“Es la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, por permitirlo el ordenamiento jurídico, tiene efecto crear, regular, modificar o extinguir entre si obligaciones lícitas de carácter patrimonial”. (De la puente, 2001, p. 39)

El profesor Taboada (2013) considera y afirma respecto del contrato de compraventa lo siguiente:

Está conformado por declaraciones de voluntad de las partes contratantes y no por sus perspectivas voluntades internas, está confinado también a nuestro entender por el artículo 1361, primera parte del código civil, que nos señala en forma bastante clara que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Esto significa que el acuerdo al código civil peruano lo que produce obligaciones (p. 211).

#### **f) Naturaleza del contrato de compraventa**

El concepto moderno de compraventa, con naturaleza de acto jurídico transmisor de la propiedad, no ha sido igual a través del tiempo “como se advierte al estudiar la institución en el Derecho Romano, en el antiguo derecho civil francés, en código de Napoleón, así como el Código Civil Peruano” (González, 2006, p. 90).

#### **g) Objeto del contrato de compraventa**

La doctrina italiana considera “[...] que el objeto del contrato de compraventa son las prestaciones que constituyen el contenido de la obligación, la asimilación del objeto del contrato a su contenido no resultaría totalmente injustificada” (De la puente, 2001, p. 406).

El objeto inmediato de la compraventa es doble, por una parte la cosa o el derecho por vender y, por otra, el precio por pagar; la obligación fundamental del vendedor es la transmisión de la propiedad de la cosa o derecho, luego su objeto inmediato es esa cosa o derecho; la obligación fundamental del comprador es pagar un precio cierto y en dinero, luego el objeto inmediato es el precio; entonces, son objeto de la compraventa la cosa o derecho, y el precio. (González, pp. 98-99).



#### **h) Contenido e importancia del contrato de compraventa**

El profesor De la Puente (2001) afirma "Mientras el contenido del contrato es el reglamento contractual, o sea el conjunto de cláusulas queridas por las partes y las insertas en el contrato por fuerza de la ley" (p. 406).

El contrato de compraventa es indiscutible el que tiene mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar porque se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial. (Rojina, 2008, p. 48)

#### **i) Características del contrato de compraventa**

Según Avendaño (2013) las características del contrato de compraventa son:

- Es un contrato autónomo y principal en la medida en que no depende de otros contratos, y más bien suele estar acompañado por una garantía personal o real cuando existe saldo pendiente de pago del precio.
- Es a título oneroso en la medida en que existe un enriquecimiento y empobrecimiento correlativo de las partes.
- Contiene prestaciones recíprocas, ya que ambas partes asumen obligaciones una respecto a la otra (el vendedor, la transferencia de propiedad, la entrega del precio en dinero).



- Es conmutativo, pues las partes conocen con anticipación los potenciales beneficios del contrato.
- Es consensual, en la medida en que la celebración sólo se requiere el consentimiento de las partes, quienes tienen absoluta libertad para decidir la forma del contrato. Pese a ello, cuando el objeto de la prestación es un bien que requiere ser inscrito se utiliza la escritura pública u otro documento notarial para formalizar su inscripción en el registro respectivo. (p. 91)

### **2.2.2.1. La compraventa como fuente de obligaciones**

#### **a) Cuestión previa**

En este punto, debemos entender conforme a los artículos 1549° y 1550° del Código Civil que la obligación del vendedor es perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, así mismo el comprador tiene la obligación de entregar el bien en el estado en el que se encuentre al momento de celebrar el contrato.

Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, el cual deberá ser entregado en el estado en el que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios. Asimismo, el artículo 1551° establece que el vendedor deberá entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto. Por su parte, el artículo 1552° señala que el bien deberá ser entregado inmediatamente después de celebrado el





contrato, salvo la demora resultante de su naturaleza o de pacto distinto. (Avendaño, 2013, p. 92)

## b) Fundamento legal

Avendaño (2013) sobre el particular, afirma:

Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien respecto de la principal obligación del comprador, el artículo 1558 establece que este está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactado. Asimismo se señala que a falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y en el lugar de la entrega del bien; o, en su defecto, en el domicilio del comprador (p. 91).

En ese sentido, podemos señalar que el artículo 1558° del Código Civil establece que: "El comprador está obligado a pagar el precio en el momento, de la manera y en el lugar pactado. A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador". Por otro lado, el artículo 1565 del mismo cuerpo normativo señala: "El comprador está obligado a recibir el bien en el plazo fijado en el contrato, o en el que señalen los usos. A falta de plazo convenido o de sus usos diversos, el comprador debe recibir el bien en el momento de la celebración del contrato".



Finalmente, sobre los bienes susceptibles de venta el artículo 1532° del Código Civil establece que: "Pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir, siempre que sean determinados o susceptibles de determinación o cuya enajenación no esté prohibida por la ley".

### **c) La compraventa es un título traslativo de dominio**

Al respecto, cabe señalar que la compraventa por naturaleza es un título traslativo de dominio, es decir, sirve para transferirlo.

La compraventa, pues, no transfiere el dominio; el comprador no se hace dueño de la cosa vendida y el vendedor del precio en virtud del contrato, sino de la tradición subsiguiente. Mientras la tradición no se efectúe, comprador y vendedor son solamente acreedores de la cosa y del precio. La adquisición del dominio, por tanto, se verifica por medio de dos actos diferentes: el contrato de compraventa que constituye el título de la adquisición y la tradición que es el modo de adquirir (Meza, 1995, p. 72).

#### **2.2.2.2. Efectos del contrato de compraventa**

##### **1. Entrega de la cosa**

"La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes. Es oneroso porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos" (Rojina, 2008, p. 64). En consecuencia, el vendedor tiene como obligación la entrega el bien



materia de contrato y el comprador la de entregar el monto económico pactado.

### 1.1. Contenido

El bien materia de compraventa conforme a lo establecido en el Código Civil ha de ser entregado tal y como se encuentra al momento de realizarse la venta con todos sus frutos y accesorios toda vez que conforma parte del objeto principal.

### 1.2. Forma

Es de entenderse como entrega del bien, como una forma o modo de cumplimiento de la obligación del vendedor. "El Código Civil admite formas espiritualizadas de entrega, en consonancia con la evolución histórica experimentada por la *traditio*, de gran importancia práctica, pero sin carácter cerrado y excluyente de otras, como es el otorgamiento de la escritura pública de venta" (Diez, 1997, p. 290).

## 2. La transmisión de la propiedad en la compraventa

¿Está obligado el vendedor a transferir el dominio de la cosa al comprador? La respuesta es sí, más allá de las respuestas positivas o negativas, nos parece que debe fundarse necesariamente en la interpretación que se dé a determinados preceptos de la regulación positiva de la compraventa a favor de la seguridad jurídica.



La insistencia, por otra parte, en la entrega de la cosa o de su posesión sin referencia para nada a la propiedad se explica si se tiene en cuenta que el contrato de compraventa no transmite la propiedad si no va seguido de la tradición, [...], la transmisión del dominio como efecto de la compraventa, [...] lo cierto es que en ningún lugar el Código civil prohíbe que el vendedor se obligue a la transmisión del dominio precisamente, obligación que podrá ser expresada o deducida de las circunstancias del caso. Es más, esto es lo que sucede en el tráfico normal y ordinario, hasta el punto de que debe estimarse que es una de las obligaciones que integran el contrato de compraventa, fundada en los usos [...] (Diez, 1997, p. 285).

### **2.2.3. LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD**

#### **a) Cuestión previa**

La propiedad ha tenido un proceso de evolución y desarrollo histórico dentro de las cuales han surgido diversos sistemas de transmisión (o de transferencia) de la propiedad, así mismo, ello trajo consigo un conglomerado de interrogantes, así por ejemplo en que instante se produce el fenómeno transmisivo de compraventa, además qué significado trae consigo el convenio entre el vendedor y el comprador en concordancia con el efecto transmisivo.

No es posible pensar que el fenómeno es algo que interesa solamente a los transmitentes y a los adquirentes sino que el



efecto adquisitivo y traslativo determina igualmente un interés legítimo de los terceros y de la comunidad entera en saber, por medio de signos ostensibles o por hechos indubitado, quién es en un momento dado el propietario de una cosa o el titular de derechos reales sobre ella. (Diez, 1997, p. 63)

Sobre las bases que acabamos de describir, es preciso señalar los tres sistemas que se encuentran vigentes en el derecho comparado:

## 2.2.4. SISTEMAS CLÁSICOS DE TRANSFERENCIA

### 2.2.4.1. Sistema Romano o teoría del título y modo

Como es conocido “[...] en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) *la mancipatio* y (ii) *la in jure cessio* para las *res Mancipi* y la (iii) *traditio para las res necmancipi*” (Arias, 1998, p. 305).

El medio por excelencia para transmitir la propiedad de las cosas *macipand* [...] era la *mancipatio*.

Es decir, la ceremonia en el cual se reunían el transferente y adquirente conjuntamente con testigos y un encargado de pesar el metal en dicho acto el adquirente tomaba la cosa (una porción simbólica de la cosa), y profería una palabras solemnes, a lo cual seguía el silencio del transferente; seguidamente se pesaba el metal como comprobación de pago del precio. En cuanto a las



cosas *necmancipi* (todas las otras), éstas se transfieren por medio de la *traditio* (tradicción), es decir por el traspaso posesorio. (Gonzales, 2003, p. 561)

Debemos precisar que en Roma la propiedad no se transmitía como hoy lo hacemos, sino era de manera diferente; es decir, la propiedad se transmitía primero con el título, luego con el modo; en ese entonces a este acto se le conocía como la *mancipatio*, el *cessio in jure*, *traditio*.

#### **2.2.4.2. Sistema francés o de la unidad de contrato**

Según este sistema, el modo de transferir la propiedad partía del consenso (acuerdo) entre el vendedor y el comprador. Y la forma de entrega de la propiedad era implícito, ello traía consigo ciertos riesgos para el acreedor toda vez que se convertía como propietario con el solo consentimiento del vendedor.

El sistema francés trató de dar cierta preponderancia al consentimiento dentro de la figura de la transferencia de la propiedad; es decir, para realizar una compraventa de un bien solo se necesitaba el consentimiento o acuerdo de voluntades de las partes que contratan. Cabe señalar, para que se materialice la transmisión de los derechos reales, solo basta la convención (consentimiento) mas no la tradición (entrega).



En suma: el derecho francés establece un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distintos al sistema dual (título y modo); toda vez que considera al consentimiento, como principal elemento tanto para el vendedor como para el comprador.

#### **2.2.4.3. Sistema alemán o separación del contrato**

Dentro del sistema alemán, el traspaso de los bienes inmuebles tiene dos fases: por un lado está el negocio jurídico y por otro lado está el acto traslativo de dominio. Este sistema, ha adquirido algunos rasgos del sistema francés como la postura *ausflussung*, que quiere decir que antes de que se realice la transferencia debe existir un acuerdo o consentimiento previo entre el vendedor y comprador, y de ello surge una relación de causal que se puede hacer valer a través de una demanda.

#### **2.2.5. SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA**

##### **2.2.5.1. Cuestión previa**

De la Puente (1993) afirma que: “[...] Los sistemas de adquisición convencional de la propiedad entiende que existen dos grandes sistemas de separación de contrato y la unidad de contrato” (p. 392)



## **2.2.5.2. Sistema de unidad del contrato**

### **2.2.5.2.1. Sistema transmisivo de causa única**

Este sistema, no requiere de que se realice públicamente la adquisición de la propiedad, sino por el contrario solo necesita del efecto traslativo de la propiedad. En ese sentido el profesor Ramírez (2011) afirma:

Solo se necesita el consentimiento (simple acuerdo de voluntades) ello implica el nacimiento de un nuevo derecho del propietario: en efecto en los denominados sistemas de causa única, al reputarse a la voluntad suficiente para producir la mutación jurídica, puede afirmarse que el contrato adicionalmente a que pueda producir efectos obligatorios, esta capacidad de producir efectos reales (p. 85).

### **2.2.5.2.2 Sistema causal o espiritualista**

Según este sistema el solo consentimiento tanto del enajenante y el adquirente, materializa la adquisición de la propiedad; este sistema surge como aquella posibilidad que tiene la persona de poder autorregularse o auto reglamentarse, esto a través de la idea de la institución jurídica del negocio jurídico.

### **2.2.5.3. Sistema transmisivo de doble causa**

En este sistema no es suficiente el contrato para que se produzca la transferencia de la propiedad, toda vez que requiere que se realice públicamente; es decir, busca publicitar o difundir la adquisición de dicha propiedad.



Los denominados sistemas de transmisión de doble causa, consideran a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, esto solo pueden producirse a través de actos de disposición. En la teoría de la doble causa, el acto que crea la relación obligatoria se denomina acto de obligación, título o causa remota (el contrato de compra venta) el acto que produce el efecto real es el acto de disposición o causa próxima, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente (la tradición o inscripción) (Fernández, 1994, p. 160).

#### **2.2.5.3.1. Sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y el modo**

Este sistema es el que adopta nuestro ordenamiento jurídico para el traspaso de los bienes.

También llamada la teoría del título y modo. La transferencia no se perfecciona por sí misma, esto es, el contrato no produce efectos reales, sino que requiere de un modo de adquisición que se logra con la *traditio* (entrega de la cosa) o de ser el caso en el traspaso jurídico del bien (Gonzales, 2003, p. 505).

#### **2.2.5.3.2. Sistema registral constitutivo no convalidante**

Dentro de este sistema se puede apreciar que el registro realizado no se puede convalidar, en el sentido de que existe un defecto de validez del contrato. Ramírez (2011) afirma: “[..] El acto del registro también



resultaría ineficaz estructural o invalido. Este sistema es adoptado solo para inmuebles por el sistema brasileño (art. 676° de su C.C.)” (p. 98).

Es preciso señalar, que el modo de adquirir la propiedad se realiza con la inscripción en los registros públicos; es decir, no se podrá adquirir la propiedad si no se tiene el contrato y el registro inscrito, ya que ambos están unidos, uno dependerá del otro; en ese sentido, el registro seguirá la suerte del contrato.

#### **2.2.5.4. El sistema de separación de contrato**

El sistema de separación de contrato, se llama así porque dentro del contrato en sí, existen por un lado un aspecto que produce los efectos obligatorios y por otro lado la transferencia de la propiedad.

De acuerdo a este sistema los negocios obligacionales quedan separados de los negocios de disposición. Los primeros crean los vínculos de obligación que sirven de fundamento o base para la transferencia de propiedad. Los segundos por su parte, acompañados de la inscripción registral (cuando se trata de inmuebles) o de la entrega (cuando se trata de muebles), son los que producen la referida transferencia, el sistema de separación del contrato supone, entonces, la concurrencia de dos negocios jurídicos y de un acto ejecutivo real (Ramírez, 2011, p.93).



#### 2.2.5.4.1. Sistema registral constitutivo convalidante

En el sistema registral constitutivo convalidante, se toma en consideración la idea de que pese a que exista una nulidad respecto del contrato, ello no implicara que el traspaso de la propiedad quede afectada.

#### 2.2.5.4.2. Sistema real abstracto

La postura del sistema abstracto es similar al sistema anteriormente desarrollado, a diferencia que este sistema fundamenta su idea en la transferencia y adquisición; es decir, el acto previo a realizarse no va a tener injerencia y menos impedimento en la transmisión-adquisición. En este sistema concurren dos negocios jurídicos; por una parte se tiene la voluntad de las partes de crear un vínculo de que una de las partes tenga la obligación de transferir el bien materia de propiedad. Y por otra parte, se tendrá la entrega del bien al adquirente, con lo cual se va a completar la referida transferencia.

### 2.2.6. SISTEMA REAL O TRADICIÓN (O SISTEMA ROMANO)

#### 2.2.6.1. Cuestión previa

Como se dijo *-ut supra-*, este sistema reconocido para la transferencia de bienes muebles. Sin embargo, a partir de la presente tesis proponemos la aplicación para la compraventa de los bienes inmuebles; es decir, que “el contrato no produce efectos reales, sino que requiere de un modo de adquisición que se logra con la *traditio* (entrega de la cosa)

o de ser el caso en el traspaso jurídico del bien [...]". (Gonzales, 2003, p. 505)

En consecuencia, es de precisar que dentro del sistema romano hay una diferencia muy marcada entre el título y el modo.

## 2.2.6.2. Elementos del sistema real o de tradición

### 2.2.6.2.1. Título

López (2000) al respecto afirma que:

La compraventa verifica una atribución creditoria obligando a cumplir con el modo. [...] es decir, el vendedor está obligado a transmitir el dominio, [...] donde por el solo hecho de la compraventa el comprador adquiere [...] derecho real, -regla que hemos recogido nosotros para los bienes inmuebles-. Esa es la sustancia de la teoría del título y modo: con el modo solo, se adquiere el dominio (p. 39).

La *traditio* por sí sola no sirve para transmitir el dominio, si no va precedida de un negocio jurídico antecedente, que justifica la transmisión (*venditio autaliquafusta causa*). Es necesaria, pues, la yuxtaposición de dos elementos que dan lugar a un supuesto complejo de formación sucesiva: el contrato antecedente, al que se llamará causa remota, justa causa o titulas: y el traspaso posesorio, que será la causa próxima o el modo de adquirir. (Diez, 1997, p. 65)



Por su parte Daniel (2005) sostiene que:

El título es el acto jurídico (como el contrato de compraventa) que establece la voluntad de enajenación del derecho por una parte y de una correlativa adquisición por la otra [...]. Del título surge la obligación de transferir o constituir el derecho real (título causa). La locución título suele ser empleada, también, con otra acepción: para designar al instrumento en que se encuentra volcado el título-causa. Esta diferencia tiene importancia en materia inmobiliaria, donde se exige escritura pública. (p. 293)

#### 2.2.6.2.2. Modo

Como bien sostiene Salvat (1965), dentro del sistema romano resulta indispensable el modo para que se efectuó la transferencia de la propiedad; es decir, que:

Para la traslación de la propiedad, los romanos distinguieron originariamente según que las cosas fueran *mancipi* o *necmancipi*, asignando para las primeras, como modo, la *mancipatio* y la *in iure cessio* y para las segundas, la *traditio*. Pero con el andar del tiempo cayeron en desuso los dos primeros modos, y la *traditio* se convirtió en el general apto para la trasmisión de la propiedad de cualquier clases de cosas, tanto *mancipi* como *necmancipi* (p. 264).

El modo está dado por la tradición de la cosa. "La tradición es el hecho material de entrega de la cosa, que voluntariamente realiza el

*tradens* que se desprende de ella y de recepción, igualmente voluntaria, por parte del *accipiens* que la recibe. Ella hace a la constitución misma del derecho real” (Daniel, 2005, p. 293).

### 2.2.6.3. Relación entre el título (compraventa) y el modo (*traditio*)

Una vez que se haya reunido el título y el modo, se habrá adquirido la propiedad, asimismo se habrá adquirido el dominio por el comprador. “Es evidente que con el título solo no se trasmite el dominio, pues falta la tradición como modo. Pero también es verdad que con la sola tradición no se trasmite el dominio” (López, 2000, p. 41).

Como es obvio, con la sola tradición no basta, sino también se necesita lo que se conoce como una causa justa, la cual reside en el título, la cual es la que obliga al vendedor entregar el bien inmueble a su comprador.

“La conjunción de ambos elementos determina la transmisión. Si únicamente ha existido *titulus* o causa justa, habrá una simple relación con puro valor obligacional; si únicamente ha existido *traditio* no fundada en un *titulus*, habrá traspaso posesorio, pero no verdadera transmisión de la propiedad” (Diez, 1997, p. 41).

#### 2.2.6.3.1. Definición

El sistema romano también llamado teoría del título y modo o teoría de doble causa, este sistema establece que la propiedad no era transmisible



por efecto de la compraventa (título), de ella solo nacerían obligaciones, de modo que, para la traslación del dominio se necesita de un acto material adicional, como la *traditio* (modo).

Según Arias Schreiber (1995) nos dice que:

Los modos de adquisición de la propiedad son actos materiales, en tanto que el contrato no podía ser percibido de la misma manera y constituía, en consecuencia un acto o creación de carácter estrictamente intelectual". Continúa diciendo [...] no era un *modus acquirendi*, sino solo un títulos *adquirendum* (p. 327).

La teoría del título y el modo "es una interpretación causalista del sistema de transmisión del dominio, ordenada con una terminología escolástica **-causa remota y causa próxima = título y modo-**, que dominó en la doctrina europea durante una época y que se consagró en algunos códigos civiles" (Diez, 1997, p. 65).

En este sistema la voluntad de las partes no basta para el perfeccionamiento del contrato, tratándose de un derecho oponible, se requiere la entrega del bien o la cosa, es decir, con la figura de la tradición del Derecho Romano.

## 2.2.7. SISTEMA REAL O DE TRADICIÓN Y LA COMPRAVENTA

### 2.2.7.1. La finalidad típica del sistema: La transmisión dominial

### 2.2.7.2. El título y el modo

En el ordenamiento jurídico peruano, la compraventa tiene un efecto obligacional, es decir, obliga al vendedor transmitir su dominio y obliga también al vendedor a pagar el precio de la propiedad; en ese sentido, el título y el modo conjuntamente son los que hacen posible la transmisión de la propiedad, (como la *traditio*) produce el efecto traslativo.

Para saber cuál es la finalidad es necesario el título que causa esa transferencia. De tal manera, el modo es el que sirve inmediatamente para la transmisión del dominio, mientras que el título es un acto que explica y justifica el modo. (Lorenzetti, 1999, pp. 190-191)

#### - La entrega y la tradición

“La entrega de una cosa (o bien inmueble) en un contrato puede tener varias funciones que deben ser precisadas. Puede ser un elemento de la celebración y de la ejecución, como en los contratos manuales, en los que ambos actos son simultáneos (por ejemplo, en una compraventa de bien inmueble, la entrega de la cosa es un modo de cumplir la tradición). Puede ser un elemento del perfeccionamiento del contrato, como ocurre con la entrega de la cosa en los contratos reales”.





El término entrega no es distinto del término tradición, sino son homologables. En ese sentido, podemos entenderla como un acto jurídico bilateral que forma parte para la adquisición del dominio, por una parte está formado por la declaración del *tradens* (vendedor) de una cosa en propiedad al *accipiens* (comprador) y por otra parte está la cesión material del bien. “La entrega de la cosa, por lo tanto, es el contenido de la obligación de dar, y es el elemento material de la tradición” (Lorenzetti, 1999, pp. 191-192).

#### - Inscripción registral y el sistema real o de tradición

“Frente a los terceros, la simple tradición y el título pueden hacerles conocer la situación jurídica existente entre las partes –*que celebraron la compraventa*-. Sin embargo, en una sociedad masiva y de relaciones económicas complejas se hizo necesario la inscripción registral como medio para que los terceros conozcan, mediante un simple informe, esa situación jurídica”.

“La inscripción registral puede tener fines publicitarios, como en el caso de los inmuebles. La transmisión se opera mediante título y modo, y la inscripción registral cumple la finalidad, muy importante, de darla a conocer a terceros, siendo declarativa. La inscripción registral no reemplaza a la tradición, sino la inscripción -*declarativa*- confirma la tradición”.

### 2.2.7.3. La *traditio* (o tradición) en el sistema real o de tradición

#### 2.2.7.3.1. Definición de la *traditio*

La tradición debe entenderse como, “[...] un acto muy sencillo: entrega de la cosa transmitida, que hace el *tradens* al *accipiens*, y que este acepta” (Diez, 1997, p. 67). Es decir, “es la traslación de la cosa vendida al poder y la posesión del comprador” (Sanojo, 1873, p. 281).

También, podemos entenderla como la transmisión de la propiedad por parte del propietario al comprador. “Es el medio ordinario –*común*– de adquirir la propiedad *inter vivos*. En la definición de tradición están implicadas categorías sobre la naturaleza de la propiedad y sobre el valor de la voluntad en el derecho” (Álvarez, 1986, p. 157).

La *traditio* es una manera de transmisión de la propiedad no solemne, asimismo, es una forma causal y tiene un carácter abstracto.

#### 2.2.7.3.2. Modos tradicionales de ver la *traditio*

Como se dijo *-ut supra-*, la tradición forma parte del modo derivativo toda vez que para adquirir el derecho de propiedad se necesita de la entrega física del bien, es decir, del *tradens* al *accipiens*.

La *traditio* también produce un efecto adquisitivo; en el sentido de que el *tradens* es propietario y luego de haber llegado a un consenso con el *accipiens* se procede a entregar el bien, la misma que se



constituye la justificación de ese efecto (justa causa) y que le da eficacia a la tradición.

La primera etapa de la tradición era la entrega material de la cosa que producía como efecto la transferencia del derecho real de dominio; posteriormente se extiende a la entrega para la transmisión o constitución de otros derechos reales, para llegar a comprender, incluso, hipótesis en que la entrega tiene la finalidad la transmisión de derechos que no son reales, siendo indispensable para nuestro presente trabajo analizar desde la transmisión de derechos reales, como es la propiedad, existiendo teorías respecto a la transmisión de la propiedad (Parra, 2015, p. 12).

### **2.2.7.3.3. Formas de la *traditio***

#### **2.2.7.3.3.1. La *traditio* auténtica o real**

Consiste cuando se realiza el traspaso físico del bien; es decir, es la entrega material de las cosas. Puede ser la ocupación material si son inmuebles o el paso de mano a mano tratándose de bienes muebles.

La posesión cumple una función jurídica insustituible en la transmisión de la propiedad: en la venta de inmuebles la *traditio* cumple la función de ser garantía y medio de prueba de la voluntad real transmisiva, dar seguridad y certeza al momento exacto de la transmisión, evitar las maniobras defraudadoras mediante la génesis de titulación, limpia cargas y gravámenes

ocultos, otorga certeza de los lindes exactos y de la entidad material de la finca (Álvarez, 2012, p. 172).

#### **2.2.7.3.2. La *traditio* simbólica o ficta**

“Se concreta mediante actos o hechos que representan la entrega de la cosa” (Lorenzetti, 1999, pp. 191-192).

Es una *traditio* que se produce por la entrega de las llaves del lugar donde los bienes muebles se encuentran depositados o también de las llaves de los bienes inmuebles. La consideración de la *traditio* simbólica como una *traditio* ficta proviene de la exégesis medieval que consideraba la entrega de las llaves como una presunción de voluntad de entrega efectiva de las cosas (Álvarez, 2012, p. 168).

#### **2.2.7.3.3. La *traditio longa manum***

“Puede definirse como un modo de *traditio ficta*, cuando en realidad parece que puede interpretarse como modos, signos o manifestaciones de una transmisión posesoria. La entrega material individualizada del todo, tanto de los muebles como de los inmuebles, es en sí misma difícil y comprometida, por eso toda transmisión posesoria se produce siempre por signos que manifiestan un cambio en el detentador”.

“Como hemos dicho, la posesión es un signo social representativo de preeminencia sobre las cosas y la *traditio* es un mero traspaso



posesorio que se manifiesta comúnmente en el hecho de quedar la cosa sometida a la voluntad del adquirente" (Álvarez, 2012, p. 173).

Luego de haber celebrado un determinado acto de compraventa (título), y si frente a este acto no ha producido o realizado la tradición (modo), lo que sucede es que el bien aún no pertenece al comprador sino por el contrario sigue perteneciendo a su propietario original (vendedor), porque antes de la tradición no se transmiten derechos reales. "El vendedor puede venderlo a otro, o la cosa puede ser embargada por los acreedores del vendedor, ya que continúa en su patrimonio" (Lorenzetti, 1999, p. 191).

#### 2.2.7.4. Funciones de la *traditio*

En el sistema romanista, la tradición cumplía dos funciones: por un lado, es un modo de adquisición; es decir, es un componente imprescindible para que se establezca el derecho real.

En segundo término, publicita la adquisición efectuada y exterioriza esa relación real, aunque de manera imperfecta, permitiendo su conocimiento por parte de toda la sociedad, que está obligada a respetarla. El carácter *erga omnes* del derecho real, como hemos dicho en otra parte de esta obra, está asociado indisolublemente a su publicidad (Daniel, s. f. p. 294).

El sistema de la tradición puede marchar satisfactoriamente en sociedades desarrolladas como la nuestra, cumpliendo sus fines para las



cual fue creada; es decir, como un modo de adquisición y publicitar la adquisición efectuada del derecho real, así para garantizar la seguridad jurídica.

#### **2.2.7.3.5. Ámbito de la *traditio***

“La *traditio* es el modo de apropiación posesoria que realiza la transmisión voluntaria de la propiedad (como complemento de un contrato obligacional previo) ínter vivos de los bienes posibles. La *traditio* como acto material es necesaria para la transmisión de la propiedad inmueble y de los derechos reales poseíbles” (Álvarez, 2012, p. 166).

#### **2.2.7.3.6. Relación entre la compraventa y la transmisión del dominio**

El derecho peruano debe receptor, como hemos referido, el sistema real o de tradición para los bienes inmuebles, no realizar la distinción entre título y modo. “Para establecer la relación entre la compraventa y la transmisión del dominio en el derecho peruano, serían en estos casos la compraventa es título, la tradición es modo, y la inscripción registral es un modo de publicidad del acto frente a terceros” (Lorenzetti, 1999, p. 196) -con fines publicitarios nada más-.

Sin embargo, en la actualidad la transmisión del dominio se perfecciona con la inscripción registral indebidamente, es decir, con el solo hecho de enajenar, y que esa compra o venta de un bien no sean contraria a derechos de terceros, esto mientras no estén registradas.



### **2.2.7.3.7. Efectos del sistema real o de tradición en relación a las partes**

#### **a) Cuestión previa**

Como se observa, en el Código Civil se ha contemplado, de manera amplia, las obligaciones que tienen tanto el vendedor como el comprador; ello se aprecia en los libros de obligaciones y contratos. En ese sentido, tomando como base dicho ordenamiento normativo, asimismo, la doctrina autorizada al respecto, se desarrollaremos el presente punto.

Lorenzetti (1999), al respecto afirma que:

Las obligaciones nucleares de las partes son la de dar una cosa a cargo del vendedor y la de dar sumas de dinero a cargo del vendedor. Ambas obligaciones son recíprocas, lo que sustenta la excepción de incumplimiento contractual, el pacto comisorio, la excesiva onerosidad, y la declaración de abusividad de cláusulas que desnaturalicen el vínculo (p. 264).

#### **b) Obligación de dar una cosa para transferir el dominio**

El nexo causal que se produce entre el vendedor y el comprador es la de transferir, dar o entregar un determinado bien o dominio, ello con el único propósito de traspasar el dominio. El cumplimiento de esta obligación debe reunir algunos requisitos por parte del comprador como el pago conforme a lo pactado con el vendedor.



Al tratarse de una obligación de dar para entregar el dominio, la cosa debe traspasarse mediante tradición porque antes de ella no se obtendrá ningún derecho real.

Lorenzetti (1999) afirma que: "Para cumplir esta obligación se requiere: 1) Que la cosa exista; 2) que esté en el patrimonio del deudor, y 3) que este tenga la posesión de la cosa debida" (p. 271).

El vendedor está obligado a entregar la cosa, con todos sus accesorios, libre de toda otra posesión, en el día y en el lugar debido. La entrega se verifica por tradición de la cosa, la que se sujeta a las reglas de la *traditio*. (López, 2000, p. 260)

"La transferencia del dominio se opera como consecuencia de que el vendedor debe dar al comprador la posesión, haciéndole la tradición de la cosa vendida" (Meza, 1995, p. 112). "El vendedor hace la tradición de los inmuebles con el otorgamiento de la escritura de propiedad, y la entrega de las llaves, si se trata de un edificio" (Sanojo, 1873, p. 281).

### **c) Obligaciones *propter rem* y *la traditio***

Según Díez (1997) refiere que:

Las obligaciones *propter rem* son las que generan a cargo del obligado un auténtico deber de prestación, como cualquier otra relación obligatoria. Su particularidad es que se halla fundamentalmente en que el sujeto pasivo de esa obligación se





individualiza por su posición jurídica: titular de un derecho real sobre una cosa (dominio o *ius in re aliena*). Quien ostente, en cada momento, esa posición es el obligado a ejecutar la prestación. También desde el lado del acreedor concurre aquella nota frecuentemente. (p. 41)

“Las obligaciones *propter rem*, tienen su origen en la ley o en la autonomía de la voluntad, cuando aquella autorice el establecimiento voluntario de tales obligaciones, que en definitiva lo que hacen es modalizar el ejercicio de un derecho real” (Diez, 1997, p. 41).

En las obligaciones *propter rem* se impone una actitud de entregar al vendedor una subvención económica, conforme a lo pactado previamente.

#### **2.2.7.4. Sistema de transferencia adoptado por el Perú**

Como antecedente histórico directo e influyente, respecto de la figura de transferencia de la propiedad inmueble en nuestro ordenamiento jurídico peruano, se tiene al sistema francés (o sistema consensual); y ello se ve reflejado en el artículo 949° del Código Civil vigente, que establece: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” asimismo, el Código Civil de 1852 lo establece en sus artículos 574° y 1306°. El profesor Gonzales (2013) al respecto afirma que: “Todos los artículos mencionados abandona el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y



el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados” (p. 505). Debemos anotar que no existe una opinión unánime en la doctrina nacional.

Nuestro Código regula en sus artículos 947° y 949° la transferencia de la propiedad de los bienes muebles e inmuebles, respectivamente, el primero considera a “la transferencia de la propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”. El segundo artículo establece: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (Parra, 2015, p. 12).

#### **2.2.7.5. Sistemas registrales de bienes inmuebles**

##### **a) Antecedentes históricos**

##### **1. Cuestión previa**

Resulta necesario y conveniente desarrollar los antecedentes históricos de los sistemas registrales de los bienes inmuebles, toda vez que con ello se va a determinar el espíritu de dicha institución, del mismo modo vamos a ver cómo ha sido su proceso histórico de los diversos mecanismos de seguridad (publicidad registral) frente a la adquisición de un determinado bien inmueble. En ese mismo contexto Fornos (1999) considera muy brevemente los hechos históricos por los cuales ha pasado la figura de la publicidad inmobiliaria; y afirma: “los ostraka, las

tabule, los horoi, hasta llegar en épocas más recientes (s. XII) y en los países germánicos, al uso del Libro Registro, considerado como el verdadero antecedente del Registro de la Propiedad” (p. 34).

Como es de verse, desde los inicios de la vida registral, el sistema alemán (registro alemán) ha tomado un lugar importante dentro de los antecedentes de la figura de los sistemas registrales de los bienes inmuebles y que hasta nuestros días se conserva muchas de sus características.

## 2. Hebreo

Sus inicios de la publicidad registral datan desde el derecho hebreo, ello se desprende del antiguo testamento, en el cual se describe que Abraham desea comprar una determinada parcela (tierra) para enterrar a su querida Sara, y para ello paga el precio convenido previamente en frente de un tumulto de personas.

## 3. Grecia

Mientras en Grecia, a diferencia del derecho hebreo no existía una uniformidad de la manifestación de la publicidad registral, toda vez que cada una de sus regiones y ciudades tenían costumbres diferentes.

Así por ejemplo en la ciudad de Ática, la institución de la hipoteca para su validez tenía que grabarse en piedras o madera (*horoi*) en los mismos que tenía que consignarse los siguientes datos:



- Identificación del objeto hipotecado, naturaleza de la garantía y del crédito, el importe de este, nombre del acreedor y fecha de constitución de la hipoteca.
- Existieron del mismo modo en otros lugares Registros Públicos en los que se realizaban la inscripción de actos y contratos referentes a bienes inmuebles.

#### 4. Egipto

##### 4.1. Sistema ptolemaico

Este sistema de influencia Griega tuvo gran repercusión. Ya que todo lo referente a los traspasos inmobiliarios se documentaba en las oficinas públicas, los mismos que llevaban por nombre en las aldeas *grafeia* y en las ciudades *agoranomeia*, de dichas oficinas estaban encargados los funcionarios notariales o *agoranomoi*. De la misma manera, es preciso señalar que existía una diferencia entre los documentos emanados de una u otra oficina pública. Por ejemplo, los segundos solo podían otorgar los funcionarios notariales ello previa demostración de la titularidad del enajenante. En seguida, dichos documentos se inscribían en el Registro fiscal, a fin de la realización del pago del impuesto de transmisión de bienes.

##### 4.2. Sistema egipcio romano

Durante la dominación romana existieron dos oficinas públicas: sin embargo solo hablaremos de la *bibliozekeenkteseon*.



“(…) En la *bibliozekeenkteseon* se inscribía el dominio de los inmuebles y los derechos reales que lo limitan. El procedimiento se inicia con una instancia (*Prosangelia*) dirigida al encargado del registro o archivo (*bibliofilakes*) quien, previo examen del registro para comprobar la titularidad del enajenante, expedía un permiso o autorización (*epistalma*) para la celebración del acto o contrato señalado en la instancia.

El *Pistalma* es un requisito previo y necesario para que el *agoranomos*, con base en él, proceda a la redacción del *katagrafeo* documento notarial en que se formalizan las transmisiones o gravámenes, por lo que se considera que la *bibliozekeenkteseon* -que transcribiremos ya solo como biblioteca- era además una especie de súper notariado, lo cual dio *katagrafe*, se le presentaba en la Biblioteca para su inscripción”.

## 5. Roma

Al respecto, la doctrina clásica señala que existen tres formas de adquirir el Derecho Romano: la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*.

“La *mancipatio* era una venta simbólica que se hacía y realizaba ante la presencia de cinco testigos y del *libripenso* portabalanza. El adquirente pronunciaba una fórmula solemne afirmando que la cosa la hace suya y golpea la balanza con un trozo de bronce que entrega al enajenante, quien guardaba silencio. Si la cosa era mueble, ésta debía



estar presente. Si se trataba de un inmueble, se recurría a algo que lo representara o simbolizase: una teja, un terrón, y otros. La *mancipatioes*, pues, un modo de adquirir aplicado a las cosas *mancipi*".

"La *traditio* no estaba revestida de formalidades. Se celebraba sin la intervención de testigos y de la autoridad. Se necesitaba el acuerdo de transmitir y adquirir, seguido de la entrega real de la cosa. La realidad de la entrega se fue debilitando y se generalizaron las formas ficticias. De esta manera *-expresa la doctrina-*termina el régimen de publicidad en el Derecho Romano por el de clandestinidad".

"El Derecho Romano no estructura un sistema registral de publicidad inmobiliaria; y acerca del valor publicitario de la *mancipatio* y la *in iure cessio* existe gran discusión. Se sostiene que no significaban publicidad alguna. No obstante esto, ciertos autores las consideran como verdaderos antecedentes de la publicidad moderna. Pero la mayoría opta por declararlas como simples gérmenes o manifestaciones rústicas del fenómeno publicitario".

#### **b) Sistemas registrales**

La tradición, muchas veces se da como un sistema de publicidad, en ese sentido, cuando no se da tal situación se consignará como ineficaz, ya que la tradición no estaría cumpliendo uno de los requisitos exigidos por Ley que es la publicidad de la celebración del contrato.



En ese sentido, resulta necesario dar a conocer o poner en conocimiento de la celebración del contrato a los terceros, para ello se tendrá como uno de los instrumentos la inscripción registral, en la misma que se consignará la inscripción del contrato, así como su extinción y transmisión

Para precisar, en una primera instancia la inscripción registral solo funcionaba para los bienes inmuebles, luego ya se extendió a los bienes muebles; en ese sentido Mariani (2004) afirma: "originándose así la categoría de las cosas muebles registrables, teniendo en cuenta la gran importancia económico-jurídica que muchos de ellos revisten" (p. 471).

### 1. Definición

Al mencionar los sistemas registrales inmobiliarios, no se puede dejar de lado las técnicas e instrumentos que lo componen, las mismas que se han adquirido a lo largo de todo un proceso histórico, así por ejemplo como una técnica esencial e indispensable se tiene la publicidad inmobiliaria. Forno (2013) afirma que:

El conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo valor de los asientos como forma de constitución o de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles como desde el punto de vista formal organización y régimen del Registro (p. 23).



## 2. Clases de sistemas según la doctrina

### - Sistema registral español

Dentro del sistema español, se tiene como un antecedente directo y en primera instancia al:

Llamado registro u oficio de hipotecas [...] es la inoponibilidad de títulos no inscritos. Esto es, la propiedad cambia de algún modo su configuración por la inscripción, pues cuando una venta o gravamen se inscribe se publica y es preferente hasta ese momento la venta o gravamen solo es un relación privada, que solo existe privadamente entre los contratantes (Álvarez, 2012, p. 117).

### - Sistema registral francés

En este sistema registral francés, se puede observar la publicidad registral en la siguiente faceta:

Respecto el primero: las hipotecas se clasifican en las hipotecas generales “[...] La hipoteca general se constituye siempre por acto expreso y sobre bienes concretos; y las hipotecas legales generales tácitas se sustituyen por el sistema de hipotecas legales expresas y especiales, que se constituyen en todo caso, por la inscripción” (Álvarez, 2012, p. 125).

Según Álvarez (2012) refiere que:





De lo predicho “se impone obligatoriamente la transcripción, para que surtan efecto frente a terceros todos los actos inter vivos de transmisión de la propiedad inmobiliaria. Por ello, en la doble venta, en el conflicto entre dos compradores, adquiere plenamente el primero que inscribe. Este sistema no garantiza ni la propiedad del vendedor o hipotecante, ni la identidad y consistencia material de la finca” (p. 125).

Pese a todo lo señalado, es necesario señalar que “el sistema adoptado resulta ser perjudicial para su aplicación debido a que solo los títulos inscritos generan protección registral frente a terceros que inscriben sus transmisiones, o sea su derecho inscrito en oponible y garantiza su derecho frente a terceros” (Tarazona, 2010, p. 152).

#### **-Sistema australiano**

En este sistema se resalta las garantías, las mismas que actúan como protección para los sujetos que forman parte del contrato; es decir, actúan contra el fraude. Asimismo, estas garantías contravienen las modificaciones fácticas o rectificaciones de errores que pudieran realizarse luego de la celebración del contrato. Por otra parte, “No sirve para delimitar el contenido de la propiedad y asegurar las pretensiones personales contra la misma, que la doctrina considera al aspecto más oscuro de este sistema” (Álvarez, 2012, p. 133).



### - Sistema alemán

Finalmente, dentro del sistema alemán se considera al registro como un requisito indispensable para la compraventa ya sea de bienes muebles o inmuebles, toda vez que la inscripción es constitutiva para la mayoría de las transmisiones de las fincas. En Alemania, previa a la inscripción registral, se identifica las fincas a través del catastro.

### c) El registro de la propiedad

Puede ser considerada como un instrumento de cambio; es decir, es la materialización del registro a través del título público y este va a ser considerado como un documento de reconocimiento civil de la propiedad. El registro se organiza con retenciones modestas; en realidad, en la actualidad se hace necesario que la propiedad se puede inscribir en los registros públicos, en el que el derecho real se incorporaba a un título público registral (inscripción constitutiva).

### d) Efectos del registro

Siendo la finalidad demostrar cuál es la situación real de los inmuebles; es decir, a quién pertenecen o si existen o no gravámenes, para dar seguridad a la propiedad y a sus titulares, la inscripción de los títulos en el Registro Público de los bienes inmuebles, surten efectos contra tercero; esto es, hace oponible el mismo frente a tercero.

### **e) Finalidad del Registro Público**

Al celebrar un contrato en relación a bienes inmuebles, es conveniente saber en qué situación se encuentran esos bienes. El Registro Público suministra todos los datos relativos a los bienes inscritos ya que es medio de publicidad; además, es el medio de oponibilidad, ya que si un determinado gravamen no está escrito, no producirá efectos contra tercero.

#### **2.2.7.6. Sistema registral constitutivo no convalidante**

##### **a) Antecedentes**

Durante el año 1872 se emite una ley hipotecaria en Alemania, ello a consecuencia de la experiencia catastral adquirida en los años de 1861 a 1865; en dicha ley se adopta el término finca como un parámetro del registro, asimismo, se instituye otras figuras como el tracto sucesivo, folio real y rango registral.

Así, el registro pasa a ser parte tanto de la organización judicial y el procedimiento registral. Es decir, viene a ser un requisito formal e indispensable para la adquisición de un bien, ya sea inmueble o mueble.

##### **b) Catastro**

“El registro de la propiedad alemán no pretende la creación ex Novo de la propiedad como los sistemas Torrens, sino constituye la inscripción como un requisito constitutivo para la transmisión de la propiedad de los inmuebles determinante del rango de derechos. Instaura los principios

de rogación y consentimiento formal, y también crea un asiento específico para las anotaciones judiciales, que evita la utilización del registro para la defraudación de profeso. Es el resultado de una dogmática muy elaborada en el siglo XIX alemán, y constituye, sin duda, un gran progreso científico y técnico para el derecho inmobiliario registral”.

### **c) Sistemas registrales constitutivos**

Se le considera así, siempre y cuando se materialice la inscripción registral, ya que como es sabido este sistema nacerá cuando los derechos reales se inscriban en el registro. Este sistema tiene su origen en Alemania, en el cual se consideraba lo siguiente: antes de la inscripción no existía derecho real ni siquiera entre las partes.

Torres (2017) afirma que: “En los sistemas registrales constitutivos la traslación de dominio se produce con la inscripción, es decir, la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes” (p. 42). En esa línea cabe mencionar que “la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes” (Álvarez, 2017, p. 56).

### **d) Registros no convalidantes**

Se considerará un sistema registral no convalidante, cuando en el momento de inscribir un bien en registros públicos este quede invalidado



o anulado; es decir, es un acto que adolece de algún defecto de forma o de fondo y por lo tanto será declarado nulo.

Es no convalidante, en el sentido, de que tanto el contrato y el registro están unidos; ya que si el contrato es nulo el registro también será declarado nulo; en síntesis, el registro siempre va a seguir la suerte del contrato.

#### **e) Sistema Registral Constitutivo no convalidante**

Podemos en este sistema decir que el registro no va a seguir la suerte del principal, en ese sentido Torres (2007) indica que: "Si bien es cierto necesita de un título válido este no sería suficiente sino que tendría que existir un modo que además de la *traditio* se necesita la inscripción en el registro" (p.81).

"Este sistema de transferencia es el que creemos más conveniente para la transferencia de propiedad en nuestro país, por considerar que brinda mayor seguridad; por ende, es un punto principal para el análisis del presente trabajo" (Ancajima, 2017, p. 76)

"En este sistema el registro no es convalidante puesto que de operar un efecto en la validez del acto o contrato (causal) el acto del registro también resultaría ineficaz estructural o invalido" (Vidal, 2016, p. 52-56)



### 2.2.7.7. Sistema registral peruano en la legislación registral

#### a) Concepto

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico, se considera al registro como una garantía frente a lo no inscrito, asimismo, adopta los principios de la fe registral y la legitimación.

Nuestro país ha adoptado el sistema de inscripción registral, ello implica una mayor seguridad al tercero interesado, para la compra de un bien; esto, "debido a la presunción de exactitud de la información publicitada, y a la protección que se da al tercero que contrató de buena fe el título oneroso e inscribió su derecho" (Tarazona, 2010, p. 153).

#### b) Principios registrales en los que se rige

##### 1. Principio de legalidad y rogación

Respecto del principio de legalidad, Tarazona (2010) afirma que: "El registrador ha de comprobar si el acto jurídico en sí, o sea, el contenido de la escritura pública, es válido o nulo, tanto como tal como en condiciones. También ha de calificar la trascendencia real del contenido de este (p. 158).

Mientras que el principio de rogación puede ser considerado como una inscripción de determinados actos que no se realizan de oficio, sino necesariamente se necesita a un interesado de parte que haga su petición.



## 2. Principio de publicidad

Para muchos el principio de publicidad es el más importante dentro de los principios registrales. Este principio consiste en dar a conocer un determinado acto consensual materializado en un contrato al público a fin de que dicho acto tenga validez.

El profesor Rioja (2013) indica que: "La publicidad registral puede ser entendida desde dos perspectivas: como objeto del sistema registral en el sentido anotado anteriormente y de modo estricto como principio derivado de los efectos materiales o formales de dicha publicidad" (p. 56).

## 3. Principio de legitimidad

En este principio se tiene como premisa mayor el contenido de las inscripciones; es decir, es una presunción *iuris tantum* toda vez que se admite prueba en contrario, así como por ejemplo el título rectificatorio o la declaración judicial de invalidez, que podrían ser considerados como un motivo de cancelación de dichos efectos.

Ello en razón de que si bien los registros dotan de validez a sus asientos, estos no son convalidantes de las causales de nulidad o anulabilidad que puedan contener. Ahora bien, la legitimación registral opera de dos formas, según la condición del interviniente (Torres, 2016, p. 499).



#### **4. Principio de buena fe pública registral**

Nuestro Código Civil ha desarrollado este principio en el artículo 2014° y establece lo siguiente: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultad para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho; aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de una causa que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

#### **5. Principio de tracto sucesivo**

Torres (2016) afirma que:

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleja el historial sucesivo de cada finca inmatriculada (p. 124).

#### **6. Principio de prioridad**

Tarazona (2012), indica que:

El principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen, en caso de conflicto, frente a



los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el libro diario (p. 156).

## **7. Principio de impenetrabilidad**

El Código Civil en su artículo 2017° establece: "Se puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha posterior".

### **2.7.7.8. Registro de propiedad inmueble según nuestra legislación**

#### **a) Definición**

El Reglamento de Inscripciones en su artículo 2° define de manera clara al registro de propiedad como: "El registro jurídico integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales".

Frente a las características consignadas, resulta relevante indicar la función que debe cumplir el registro de predios en el devenir socioeconómico de la sociedad.

López, (2013) considera que: "El registro de la propiedad constituye un servicio social y público, cuya razón causal, diferencial y motora es la seguridad inmobiliaria la que se desarrolla y da vida" (p. 78).



Del mismo modo Roca (2013), añade los fines del registro: "Asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial, proteger las titularidades registradas y a los terceros adquirentes, y efectuar la publicidad informativa llamada formal, del contenido de los libros del registro" (p. 86).

## **b) Características específicas de los registros de predios**

### **1. Es un registro jurídico**

a) La característica central de los registros jurídicos es que los datos publicitarios gozan de eficacia sustantiva, se encuentran amparados por una presunción relativa de exactitud denominada legitimidad (artículo 2013° del Código Civil). Por oposición los registros administrativos son meramente informativos.

b) Están destinados a brindar publicidad registral; es decir, están igualmente premunidos de una presunción de congnocibilidad general, según la cual todos estamos en oportunidad de conocer, y se presume que conocemos, aun cuando no conozcamos (artículo 2012° del Código Civil) los registros administrativos no tienen esta vocación publicitaria como parte de su esencia.

c) Por ser esencialmente distintos, se rigen por sistemas normativos distintos. Los registros jurídicos se basan en los principios registrales del Código Civil y se rigen administrativamente por un órgano rector único: La SUNARP. En cambio, los registros administrativos se rigen por la Ley de Procedimiento Administrativo General (Ley 27444).



## **2. Tiene por unidad de objeto el predio**

En el mundo académico, muchas veces existe una incertidumbre al momento de diferencia, cuál de los dos términos es el correcto predio o inmueble; sin embargo, la doctrina considera que técnicamente se deberá llamar predio. Nuestra legislación en el Código Civil, en su artículo 885° hace referencia a 10 tipos de bienes. En síntesis, para nuestro ordenamiento jurídico, la palabra inmueble es el género y la palabra predio es la especie.

## **3. Tiene efectos declarativos**

Ello se refiere específicamente al grado de eficacia que se manifiesta a la hora de realizar la inscripción registral, toda vez que es un requisito importante para la dación del acto jurídico. Será considerada declarativa siempre que el acto se perfeccione antes de su inscripción.

## **4. Mantiene el método de inscripción**

El artículo 2° del Reglamento de las Inscripciones establece que este método es contrario al método de transcripción; ya que en este método de inscripción no se realiza ninguna transcripción ni resumen, conforme lo señala el artículo 11° del Reglamento de las Inscripciones.

## **C). Actos inscribibles**

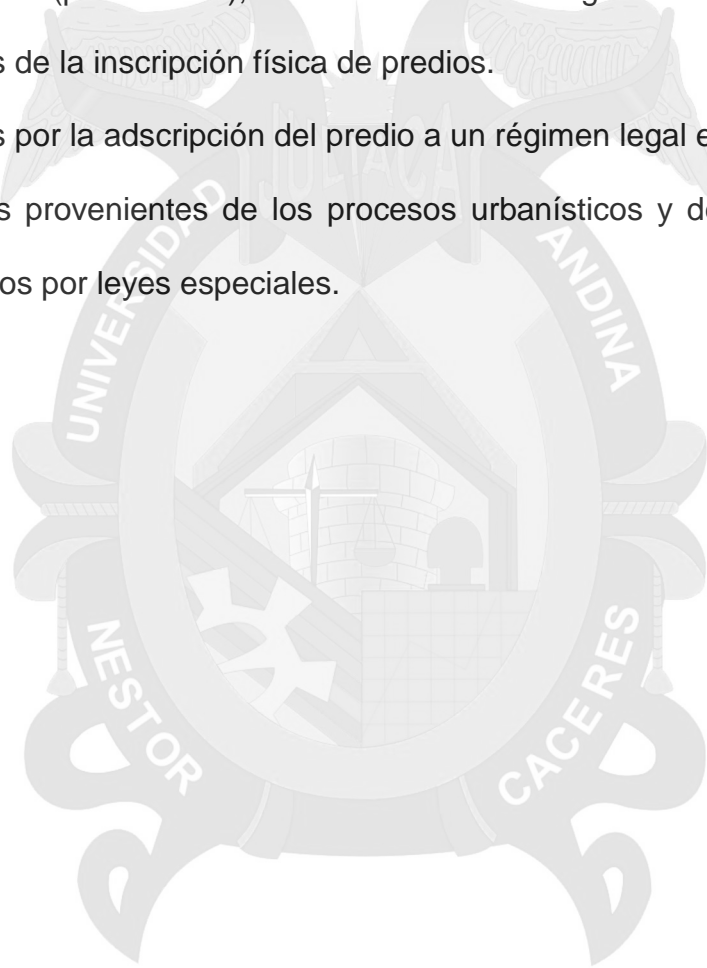
El artículo 2° del Reglamento de las Inscripciones, señala que se inscriben: "Los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se



refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales”.

Así, para un mejor entendimiento hemos visto por conveniente agrupar el registro de predios en las siguientes categorías:

1. Los que vienen de las relaciones practicadas entre el vendedor y comprador (particulares), artículo 2019° del Código Civil.
2. Actos de la inscripción física de predios.
3. Actos por la adscripción del predio a un régimen legal especial.
4. Actos provenientes de los procesos urbanísticos y de saneamiento, normados por leyes especiales.





## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la presente investigación es cualitativa no experimental. En razón de que es esencialmente argumentativa. Aranzamendi (2011) afirma: "Lo más que hacemos, es observar los hechos o fenómenos tal como se expresan en su contexto natural y mediante un proceso cognitivo la interpretamos jurídica, social, axiológica o políticamente, proponiendo posibles soluciones a base de argumentos [razonables]" (p.206).

#### 3.2. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

Como métodos generales se empleará el método científico, inductivo, deductivo, [abductivo] y dialéctico; y como métodos concretos se ha utilizado los siguientes:

##### 3.2.1. Método de interpretación y la argumentación jurídica

Aranzamendi (2011) afirma: "La argumentación como método permite suplir la falta de pruebas cuantitativas y la verificación experimental



respecto de la veracidad o falsedad de una información producto de la investigación científica” (p.186). En consecuencia, el método de la argumentación jurídica, resulta un importante ingrediente en ese fenómeno tan complejo que resulta ser el Derecho, pues su rol no se limita a decir que “dos más dos son cuatro”, en ese entender, dicho método no es el de las matemáticas (silogística), sino que consiste en manejar argumentos (dar razones basadas en construcciones lógicas) verosímiles capaces de convencer o persuadir a otro de la validez de una determinada conclusión y no limitarse simplemente a describirlas y cuantificarlas.

### **3.2.2. Método dogmático**

También conocido como método teórico, básico o fundamental, busca crear conceptos o hacer aportes teóricos al Derecho, en concreto está referido al derecho positivo (doctrina de los teóricos del Derecho).

Aranzamendi (2011) afirma que:

“Según este método, el derecho debe ser interpretado en función de los conceptos que forman redes teóricas en el sistema que lo integra y en razón a que no se hallan desconectadas entre sí, sino forman parte de un sistema normativo cerrado, unitario y autosuficiente [...]” (p.168-168).

### **3.2.3. Método sociológico funcional**

Aranzamendi (2013) afirma que: “[...] Permite captar, mediante categorías asentadas en pautas de científicidad social, la insoslayable

interacción Derecho/ sociedad" (p. 94). En el mundo del Derecho, se puede considerar al método sociológico funcional, como un método evidentemente inductivo, pues toma como referencia dos aspectos: la jurisprudencia y la casuística.

#### **3.2.4. Método del análisis económico del derecho**

Bullard (como se citó en Aranzamendi, 2011) "Es un método que persigue aplicar los métodos de la ciencia económica al Derecho [...] Lo que busca es establecer los costos y beneficios de determinadas conductas" (p.164).

### **3.3. POBLACIÓN TEÓRICA**

Por tratarse de un trabajo de investigación de carácter cualitativo, no se tiene la severidad de realizar un muestreo de tipo estadístico como en el que se realiza en la investigación cuantitativa, toda vez que en el Derecho no siempre se trabajan con muestreos por su propia naturaleza, pues por lo general recurrimos a las leyes, doctrina, jurisprudencia y sucesos que se presentan en la realidad social.

### **3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

La técnica se refiere a los medios o instrumentos empleados y diseñados por el investigador para recoger la información deseada.

Los diversos procedimientos metodológicos, estrategias y análisis documentales para acopiar y para procesar información necesaria. Se recurrirá a la ficha de análisis documental y uso de fichas bibliográficas



de recolección de datos, trabajo de laboratorio (bibliotecas públicas y privadas).

### 3.5. FUENTES DE INFORMACIÓN

#### 3.5.1. Fuentes primarias

Son las que muestran de forma directa el acontecimiento o el fenómeno en su mismo origen. En otras palabras, es la información lograda de manera primigenia, ya sea por experiencia propia o de otra fuente o de otras investigaciones realizadas donde no se utilizó suficientemente: **Para el caso de la presente investigación ha sido la doctrina y la jurisprudencia respectivas del caso.**

#### 3.5.2. Fuentes secundarias

Vienen a constituir la literatura selectiva y relevante que coadyuvará a dar solidez teórica y conceptual, las mismas que se encuentran recopiladas y transcrita en referencias documentales (libros, ensayos, artículos, periódicos, seminarios, videos o testimonios de expertos).

Para acopiar esta información, se manejará las fichas bibliográficas, hemerotecas, experiencias y resúmenes.

### 3.6. TIPOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación es fundamentalmente de:

Tipo jurídico - propositivo, porque vamos a evaluar las fallas de la aplicación de los sistemas y normas, a fin de proponer y aportar ciertas





soluciones; es decir, se trata de cuestionar una ley vigente, para luego proponer cambios o reformas legislativas.

Es de tipo jurídico - explicativo: *“En este tipo de investigación, una vez determinado el punto de partida de un problema jurídico, la explicación se realiza por medio de la inferencia. La explicación se sustenta en la capacidad argumentativa del investigador; además, se pretende establecer las causas de los eventos, sucesos o fenómenos jurídicos que se estudian”.*

Y, tipo jurídico - descriptivo: *“La investigación consiste en describir las partes o los rasgos de fenómenos fácticos o formales. Lo formal trata esencialmente de entes ideales, su método es regularmente la lógica deductiva y sus enunciados analíticos. La información obtenida es un estudio descriptivo, explica el problema y supone mucho conocimiento a priori acerca del caso tratado”.*

### **3.7. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

#### **3.7.1. Utilización del procesador computarizado**

“La información clasificada y almacenada en la matriz de recolección de datos, ha sido trasladada a un procesador computarizado, en el que previamente se ha implementado con el programa informático, como Microsoft office 201

Se procedió a la redacción del trabajo de investigación de tesis.



## CAPÍTULO IV

### FUNDAMENTOS DE LA APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

#### 4.1. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD PERUANO

##### 4.1.1. Cuestión previa

La figura de transferencia de propiedad, en el Perú, ha sido adquirido del sistema francés o también denominado sistema consensual declarativo; en ese sentido, en nuestro Código Civil en su artículo 949° ha establecido que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”; el profesor Gonzales (2012) señala: “Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema” (p. 505).

Debemos anotar que no existe una opinión unánime en la doctrina nacional sino que ya existen posiciones a favor del sistema romano.

#### 4.1.2. Sistema de transferencia en el Perú

En el Perú, se ha adoptado un sistema de transferencia mixto. Ancajima (2017) aclara: "Para los bienes inmuebles se aplica un sistema espiritualista de origen francés (o consensual); y para los muebles la teoría del título y el modo. De esta manera el Código Civil adopta un sistema diferente para cada tipo de bienes" (p. 47).

Nuestro Código Civil regula, en sus artículos 947° y 949°, la transferencia de la propiedad de los bienes muebles e inmuebles, correspondientemente.

#### 4.1.3. Principio consensual de propiedad en bienes inmuebles

El artículo 949° del Código Civil, hace notar claramente que nuestro ordenamiento jurídico ha adoptado el principio consensual, ya que en dicha norma no se nota, menos se aprecia que se haya establecido algún requisito adicional para la transferencia de la propiedad; toda vez que se opera de manera automática o *ex lege*.

Se ha adoptado este principio del Código Francés (1804), este principio ha venido a marcar un triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico. Carrizales (2016) señala: "Este código consagró solo el consentimiento entre las partes contratantes como único requisito necesario para el desplazamiento de la propiedad a favor del comprador" (p. 86).



## 4.2. CARÁCTER OBLIGACIONAL Y TRASLATIVO DE LA TRANSFERENCIA

### 4.2.1. El contrato como título

Consideramos que es una forma común y obligatoria de adquirir un bien, ya sea mueble o inmueble. Para que un contrato surta sus efectos, resulta necesario que se cumpla con el *modo*. Ya que una vez que se establezca el nexo entre el vendedor y el comprador, surgen obligaciones para ambas partes; así por ejemplo, al vendedor le corresponde entregar el bien y al comprador entregar el dinero pactado, esto conforme al *modo* de la tradición; finalmente, solo quedará realizar la inscripción en un registro constitutivo.

### 4.2.2. Funciones del contrato de compraventa

#### 4.2.2.1. Función jurídica

La función jurídica en el derecho contemporáneo, viene a ser o debemos entenderla como una forma principal de obtener el dominio de una determinada propiedad, esto dentro del marco de los contratos traslativos de dominio.

#### 4.2.2.2. Función económica

La función económica, es la más concurrida dentro de los negocios jurídicos ya que viene a ser la fuente más copiosa de obligaciones. Se puede afirmar que "si bien no todo el mundo vende, puede decirse con verdad que todo el mundo compra"; ello se corrobora con solo ver el diario vivir del ser humano, toda vez que su vida se reduce más a comprar que a vender.

Un gran número de autores han llegado a coincidir que la compraventa ha tenido como origen en primera instancia el contrato de permuta o trueque; respecto del trueque es una forma antigua de negociación, el mismo que consistía en el intercambio de bienes con bienes; es decir, en el trueque se relegaba la moneda, no se utilizaba la moneda como modo de pago.

#### 4.3. PROYECCIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO FRENTE AL TERCERO

En este punto, se va a poner un interés en el tercero, en ese sentido, la doctrina ha elaborado un vasto número de ensayos al respecto, y se ha puesto a analizar los distintos efectos que traen consigo esta figura.

En concreto cabe precisar, que una vez celebrado un contrato, este no puede ser desconocido, puesto que previo a la realización de dicho contrato ha existido una manifestación de voluntad por ambas partes (previo acuerdo); es decir, ya se ha establecido una relación jurídica contractual. "Es un error creer que solo los derechos reales se dan erga omnes y que por eso son absolutos. Toda relación jurídica, sea real o personal, se da *erga omnes* y debe ser respetada por los terceros; su violación apareja siempre responsabilidad. Es de aplicación el principio *alterum non laedere*" (Ojeda, 2011, p. 211).

El contrato como fenómeno jurídico, obliga a los sujetos partícipes de dicho contrato; es decir, ya sea el vendedor o el comprado, pues, existe, un evidente círculo de eficacia del contrato frente a los terceros.

#### **4.3.3.1. Eficacia jurídica directa**

Consiste principalmente en que una vez celebrado un determinado contrato, este trae consigo una diversidad de reglas contractuales que deben de ser acatadas y deben cumplirse.

La eficacia directa, se desenvuelve en un ámbito, tanto del vendedor y el comprador (partes), en ese sentido, solo a ellos les corresponde asumir los efectos del contrato; dicho contrato tiene las siguientes manifestaciones: (constitutiva, modificativa, preceptiva, declarativa o extintiva).

Es menester señalar que las partes que realizaron el contrato serán quienes estén facultados para asumir los efectos del contrato realizado.

#### **4.3.3.2. Eficacia jurídica indirecta**

En este punto aclararemos la distinción entre eficacia refleja simple y eficacia refleja propiamente dicha. La primera se da cuando el efecto que el tercero consigue es de mero hecho, parasitismo jurídico. Esta eficacia no pertenece al terreno de los efectos negociables, en cuanto tales efectos no son propiamente efectos jurídicos.

La segunda, llamada mediata, contiene aquellos supuestos en los cuales el objetivo del negocio, de acuerdo con la naturaleza de los derechos nacidos de este, sostiene que sus efectos subsistan, incluso



frente a los extraños y que estos vengan obligados a reconocer y a respetar la nueva posición jurídica instrumentada por el contrato.

Ojeda (2001) afirma: "Manifestación de los efectos indirectos del contrato, lo es la eficacia provocada u oponibilidad contractual que supone el hecho de que las partes" (p. 278) hagan valer frente a los terceros los efectos del contrato, "bien a los fines probatorios, o para fundar eficazmente en su propio negocio una pretensión dirigida contra tercero: oponer la pretensión del tercero la concertación del negocio. La oponibilidad se proyecta hacia el exterior, como una consecuencia de la dinámica jurídica" (Ragel, 1994, p. 61)

#### **4.4. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 949° A FAVOR DE LA TRADICIÓN**

Como norma esencial respecto de la tradición, está establecida en el artículo 949° del Código Civil, la misma que habla sobre el acreedor propietario del inmueble, y a su letra indica: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". A través del artículo mencionado podemos afirmar que esta norma alude al sistema de tradición causalizadora o al de la tradición abstracta.

Sin embargo, una parte de la doctrina en minoría, considera que hay una unanimidad en la teoría del título y el modo; sin embargo, como hemos visto tanto para muebles e inmuebles es que se da esta teoría. El



modo (*traditio*), en la transferencia de inmuebles, el contrato tiene solo efectos obligacionales, se vería compensado con el modo.

Del mismo, se desprende que en nuestro sistema registral se tiene un sistema declarativo; es decir, para que el derecho real sea opuesto a terceros debe estar inscrito, de aquí la inseguridad del mero consenso, lo que se pretende adoptar para los inmuebles la *traditio*. Por ello, consideramos que el sistema consensual no es suficiente para que el comprador garantice la transferencia sino hace se hace la *traditio*.

El artículo 949° crea inseguridad para el adquirente toda vez que “puede darse de que una persona venda un mismo bien a diferentes acreedores. Para ello, se plantea que se tome a la descripción en el registro un modo constitutivo y no solo declarativo” (Acajama, 2017, p. 74).





#### 4.5. RELACIÓN ENTRE TÍTULO Y TRADICIÓN

La tradición entrega un derecho a la petición de la cosa al adquirente desde que nace la obligación de entregarla, pero el derecho real sobre ella no lo adquiere más que con la entrega en cualquiera de sus formas.

Toca ahora preguntarnos hasta qué punto la ineficacia, invalidez o inexistencia del título o contrato traslativo afecta a la tradición efectuada. En otras palabras, si hay adquisición por haberse cumplido pese a la posterior declaración de ineficacia del título en que se apoyaba.

No hay duda de que si la *traditio* fuese abstracta; es decir, si bastase como en el sistema alemán la mera voluntad de transmitir y adquirir; la adquisición de la propiedad se ha producido siempre, aunque el contrato existente entre las partes quedase ineficaz. En ese sistema, la adquisición tiene su centro de gravedad en el acuerdo traslativo desvinculado de todo contrato, y por eso su nulidad, por ejemplo, no repercute para nada en la eficacia de la *traditio* (Diez, 1997, pp. 71-72).

#### 4.6. TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Para complementar la tradición como modo de transferir el dominio de inmuebles, Llambias (1997) indica que: "los ordenamientos jurídicos crearon registros de la propiedad, estableciendo en las respectivas leyes que los actos constitutivos de derechos reales sobre inmuebles no



tendrían efecto contra terceros sino desde la fecha de su inscripción, en el respectivo Registro” (p. 230).

Se ha planteado por la doctrina la cuestión de si la inscripción en el Registro de la Propiedad del título, por ejemplo, del contrato traslativo de dominio, suple la necesidad de tradición. Al registro de la propiedad deben llegar los títulos completados con la tradición, pues publica una adquisición o transmisión del dominio o derecho real que debe haberse operado ya en su totalidad con arreglo a los principios del Derecho civil (Diez, 1997, p. 70).

Acorde a los sistemas líneas arriba desarrollados, la inscripción registral no purifica a los títulos de los vicios de los que hayan sido afectados. En otros "la inscripción no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes" (Mariani, 2004, p. 471).

“Es precisa la *inscripción* del contrato traslativo en un registro. Dicha inscripción tiene que tener un efecto constitutivo, por cuanto concierne a la oponibilidad a terceros de la adquisición del derecho real” (Alterini, 1999, p. 439).



## 4.7. LA COMPRAVENTA GENERA UNA OBLIGACIÓN DE DAR

### 4.7.1. Definición

Frente a una compraventa, surgen obligaciones como de dar, de hacer y de no hacer. “En las obligaciones de dar su objeto consiste en la entrega de una cosa o de un bien: el deber de conducta que pesa sobre el deudor le impone desprenderse del bien o cosa, para integrarlo al acreedor” (Llambias, 1997, p. 226).

El artículo 1529° del Código Civil expresa: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”. De acuerdo a esta definición, la compraventa es un contrato obligacional en el que la traslación de dominio es consecuencia del perfeccionamiento del contrato. Carrizales (2016) afirma: “Por lo tanto, la inscripción registral en el registro de la propiedad inmueble, debe ser obligatoria, siendo constitutiva de derechos (excepto en el caso de la hipoteca en el que la inscripción si es constitutiva) pero no convalidativa” (p. 28).

### 4.7.2. Obligaciones de dar cosa cierta

Las obligaciones de dar cosa cierta se catalogan, según el orden decreciente de particularidad de su objeto, en obligaciones de dar cosas ciertas, de dar cosas inciertas, fungibles o no fungibles, y de dar sumas de dinero.

Según Llambias (1997) sostiene que:



La obligación es de dar una cosa cierta, cuando su objeto está identificado en su individualidad al tiempo de constituirse la obligación; por ejemplo, la entrega de la casa de la calle tal, número cual. En cambio, en las demás obligaciones de dar la prestación queda relativamente indeterminada en cuanto no se sabe con cual objeto, en particular, se hará el pago, lo que dependerá de la elección o determinación que ulteriormente se practique (p. 227).

“Es aquella cuyo objeto se encuentra plenamente determinado en su individualidad. El deudor solo cumple la prestación entregando ese objeto y no otro” (Daniel, s.f. p. 286).

#### **4.7.3. Obligación tendiente a la constitución del dominio u otro derecho real**

Según el sistema romano de la tradición la constitución de los derechos reales, por actos entre vivos y con excepción de la hipoteca, está subordinada a la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble. Por tradición se entiende el *hecho material* (pues no es suficiente la mera declaración de voluntad) de entrega de la cosa, por el cual el *tradens* se desprende de ella que queda a disposición del *accipiens*. Sin embargo, se admite la *tradición ficta* en los supuestos de *traditio brevi manu* y de *constituto posesorio*, en los que no existe necesidad de efectuar actos materiales de desplazamiento de la posesión (Llambias, pp. 228-229).



"La obligación de dar una cosa cierta, con el fin de transferir sobre ella derechos reales, alcanza la plenitud de su eficacia cuando se consuma la constitución del derecho real previsto. De aquí la importancia de conocer en qué momento pasa al acreedor, mero titular de un derecho personal, a convertirse en dueño de la cosa debida, o titular del respectivo derecho real, si no se tratara del dominio. Dado que las cosas aumentan, mejoran, se deterioran o destruye - para su dueño, urge determinar quién es dueño (propietario), y cuándo y cómo se adquiere tal calidad" (Daniel, 2014, p. 292)

#### **4.7.4. Obligación de transmitir el dominio de la cosa**

Como ya hemos visto, la obligación que tiene el vendedor, consistente en transferir el dominio del bien materia de enajenación, pues al mismo tiempo implica como un elemento de definición del contrato de compraventa, que como ya hemos explicado que la norma caracteriza la transferencia, y esto significa traspaso, en la medida que la transferencia de inmuebles no solo es interés de las partes que contratan sino de terceros para que tengan conocimiento de que se ha producido el desplazamiento del bien.

#### **4.7.5. Traditio y la cesión de la posesión**

Como ya se ha adelantado en capítulos anteriores, la propiedad no tiene una ontología propia, sino que es una posesión vestida. Por ello debe considerarse la *traditio* como la realidad posesoria de la propiedad. Tiene su fundamento en una transmisión material de la cosa (la



posesión), porque la posesión es la realidad concreta del derecho de propiedad.

Es de precisar que la *traditio* viene a constituir el momento final (modo) dentro del itinerario adquisitivo de la propiedad, asimismo es la consecuencia del concepto voluntarista de la propiedad.

La tradición no viene a ser la transmisión de la propiedad sino por el contrario viene a constituir una adquisición efectiva de la misma; es decir, la tradición no debe verse desde el lado del adquirente.

La realidad posesoria de la propiedad implica que la propiedad solo puede transmitirse mediante la entrega real de la cosa. "Es este un principio axiomático al derecho (la posesión como lo real desde la que se construye el sistema jurídico). La única excepción es la transmisión de la herencia (posesión civilísima), lo cual se justifica como ficción legal de continuidad real, y también la donación inmobiliaria que participa históricamente de la naturaleza de los actos mortis causa" (Álvarez, p. 1986, p. 159-159).

#### **4.8. DESVENTAJAS DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA ACTUAL**

##### **4.8.1. Cuestión previa**

De los artículos 1529° y 949° del Código Civil, se desprende que la compraventa y la transferencia de bienes inmuebles son realizados de manera consensual; esto porque siguen la línea del sistema francés; en



ese sentido, tanto el vendedor y comprador asumen un único acuerdo respecto de una determinada compraventa, ello a fin de que el comprador se convierta en propietario del bien inmueble y no se requiriere de ninguna formalidad. “Debido a ello, la transferencia de la propiedad se produce en un solo momento, únicamente con el título; es decir, que la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él; no existiendo los dos momentos (título y modo). Por tanto, la inscripción registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es obligatoria, siendo declarativa más no constitutiva de derechos” (Carrizales, 2016, pp. 38-42).

Nuestro sistema registral cuenta con algunos defectos de estructura, toda vez que fue ideado como uno de los beneficios para toda persona que recurriera al Registro versus la entrega de la propiedad por el solo consentimiento, el mismo que está previsto en artículo 949° del Código Civil. Esto tomando conocimiento, que la inscripción no es obligatoria para los titulares inmobiliarios, en ese sentido se pueden evidenciar: incentivos, se pueden oponer derechos, contra derechos más antiguos no inscritos.

#### **4.8.2. Desventajas del sistema francés o consensual**

Las desventajas del sistema francés sobre la transferencia de inmuebles dentro de nuestro ordenamiento jurídico son diversas, aquí desarrollaremos.



Que cuando se trata de la transferencia de bienes inmuebles mediante el acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador, no se puede determinar con toda seguridad quién es el propietario del bien inmueble, tampoco se podría determinar en el momento de la transferencia los gravámenes que pueda tener. El sistema peruano propicia la creación de problemas concretos para los potenciales adquirentes de este tipo de bienes, quienes en todo caso deben de efectuar un estudio previo y exhaustivo de los antecedentes del bien a adquirir, si no quieren ver su inversión perjudicada.

El sistema de transferencia de propiedad peruano al promover la realización de transacciones inmobiliarias ocultas, ocasiona problemas concretos a las personas que pretenden realizar inversiones inmobiliarias afrontando los riesgos de perder su inversión, a las entidades financieras que, para otorgar créditos, pretendan tomar una garantía hipotecaria asumiendo el riesgo de no poder ejecutar la garantía, o incluso a quienes para obtener el pago de una acreencia, logran anotar un embargo sobre los bienes inscritos de un deudor, sin saber que a pesar de la inscripción realizada, el Derecho no ampararía sus pretensiones.

Estas son algunas consecuencias de la inexistencia de un inadecuado sistema de transferencia de propiedad que, al tolerar y proteger las transacciones ocultas, no hace sino desincentivar la publicidad registral generando altísimos costos no sólo a los





directamente involucrados en los negocios inmobiliarios, sino a la sociedad en su conjunto (Carrizales, 2016, p. 167).

Por otro lado, el sistema declarativo es más flexible, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, pues, por ejemplo, un tercero con mejor derecho (que inscribió la propiedad en registros) podría quedarse con la propiedad y, a su vez, desplazar al primer comprador, quien solo firmó un contrato privado e hizo posesión de la propiedad. En la doctrina actual, también encontramos a los seguidores de dicho sistema.

El sistema consensual inspirado por el principio individualista de la revolución francesa expresado en el código de napoleón, con las ventajas teóricas, entre las cuales ubicamos la facilitación de los intercambios, la rápida circulación de la riqueza y protección del comprador, no son suficientes para ofrecer el sistema más eficaz y seguro en la transferencia de la propiedad inmueble.

El adquirente (comprador) como sujeto del contrato entra en una situación de desventaja,<sup>9</sup> toda vez que se hace difícil poder determinar con certeza quién es el propietario de una propiedad; asimismo, cuáles son las cargas (hipoteca, anticresis) que le afectan, aquí mencionamos las desventajas más relevantes del sistema consensual:



a). No se puede determinar, con seguridad, quién es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema (la propiedad), el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor, pero siempre existe la dificultad de la prueba diabólica. Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo periodo, y aun se utilice presunciones, estas siempre admiten prueba en contrario .

b). Aun el propietario vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la venta precedente; es decir, se da posibilidad de la reventa o doble venta

c) Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último comprador.

d) Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido el verdadero propietario) o por invocar a su favor de la usucapión.

#### **4.8.3. Las preferencias como problema del sistema registral**

Nuestro ordenamiento jurídico tiene especial preferencia por el sistema francés, por el cual la sola voluntad del vendedor y el comprador



contenida en el acto jurídico, creador de la relación, contrato de compraventa [...]. Rubio (2010) afirma:

Resultando suficiente para producir un efecto traslativo de la propiedad inmobiliaria, no siendo necesario ni la entrega del inmueble ni la inscripción de la transferencia en el registro de la propiedad inmueble ni de la inscripción de la transferencia en el registro de la propiedad inmueble de la SUNARP, ya que la traslación de dominio de inmuebles en nuestro país opera extra registro, lo cual difiere totalmente de otros sistemas existentes en la legislación comparada (p. 189)

- Serán tomados en cuenta preferencialmente las personas que tienen título y el mismo que haya sido inscripción en un primer orden; es decir, de un conjunto de transferencias realizadas sobre un mismo bien, la primera transferencia será la que prevalecerá.
- En segundo orden, pero no menos importante, se tiene el caso de del propietario que le falta la inscripción registral, en este caso se tomará en cuenta el título de fecha anterior ello será tomado de buena fe. Cabe precisar que existen títulos de origen notarial, administrativo o judicial.
- Como último orden se tendrá el caso del propietario que le falta el documento público, en ese caso se preferirá al documento con fecha cierta más antigua.



#### 4.8.4. El supuesto efecto declarativo en los contratos de compraventa

El supuesto efecto declarativo en los contratos de compraventa viene a constituir la mejor opción, en cuanto a sistemas de transferencia se refiere, toda vez que se toma en cuenta la protección del tercero adquirente de buena fe, el mismo que está establecido en el artículo 1135° y 2014° del Código Civil, el cual asevera que va a asegurar la no pérdida de su adquisición, frente a quien afirme tener mejor derecho de propiedad. Este supuesto solo se aplicará para determinados supuestos.

El recurso de la *bone fides* resulta siendo insuficiente para garantizar que el inmueble adquirido es tuyo, ya que determinar a través de la buena fe es un tanto complicado y dudoso toda vez que es una prueba complicada. “¿Cómo demostrar, en segundo de los supuestos eficientemente que no se conocía que ya había un derecho ya inscrito si se sabe que lo contenido en los registros se presume de conocimiento público? ¿Cómo hacerlo si la otra parte demuestra que su adquisición era conocida por un vecino (aun pesar de lo que no la estuviese poseyendo físicamente) y aquel adquirente podría haberlo averiguado con algo más que un poco de diligencia?”

El mero hecho que estas circunstancias esté previsto en nuestro Código Civil, no implica que el tema ya esté solucionado, sino por el contrario, se puede apreciar que no se está dando importancia al hecho de haber inscrito la titularidad de estos; sino, primero se tienen que



validar el recurso de registro y luego hay que legitimar el recurso de la buena fe.

Cabe precisar que: "la buena fe al momento del contrato no es suficiente para asegurar la adquisición. El individuo debe llegar a inscribir su derecho, y podría ser que un tercero logre esto antes, siendo este ya un riesgo calculable [...]" de lo señalado, debemos precisar que el recurso a la buena fe registral resulta ineficaz, ya que estaría contraviniendo el propósito del Código Civil, ya que él habla de la buena fe.

#### **4.8.5. El derecho a la propiedad afectado por el sistema registral**

Para la transferencia de los bienes inmuebles, se ha venido adoptando la postura de que primero se debe inscribir los bienes en registros, esto a fin de garantizar todo derecho, toda vez que se le da mayor valor y se le brinda mayores derechos a quien inscribe primero el bien, ello por más que haya consenso y extrarregistro; nuestro ordenamiento jurídico ha establecido en el caso de concurrencia de varios adquirentes se preferirá al que inscribió primero, es por eso que allí estriba la importancia y la transcendencia de la inscripción registral, brindando seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Cuando se produce el acto de inscribir un bien, ante registros públicos, se genera una figura llamada tercero registral, que consiste en



que pese a que exista un registro de fecha anterior, prevalecerá su derecho recientemente inscrito; es *erga omnes*.

El artículo 2014° del Código Civil regula el tercero de buena fe registral; y establece, que una vez inscrito este adquirirá derechos frente a un derecho real, como por ejemplo disponer, usar, disfrutar, aunque puede suceder que se anule, rescinda o resuelva el del otorgante, por causas que no consten en el registro.

El principio de la buena fe pública, muchas veces, expone o pone en riesgo al Derecho, esto a fin de dar a la sociedad una seguridad del tráfico. Es así, que cuando se habla del principio de la buena fe registral se entiende tanto en legislación comparada como en la nacional, que se está ante una situación en la que la "seguridad del tráfico" sacrifica la seguridad del derecho.

Si un comprador ha adquirido de otra un derecho sobre inmuebles, pero sucede que ese derecho del tranfiriante es nulo se considera en el derecho común que esos actos jurídicos resultan nulos también para el adquirente.

Esta solución dada por el derecho registral, nos parece correcta ya que primero está la seguridad del derecho del comprador, de tal modo que la publicidad registral hace referencia a la importancia de la inscripción en el mecanismo traslativo de la propiedad inmobiliaria de tal



modo que se ofrece la inscripción constitutiva, adoptada por la legislación alemana.

#### **4.8.6. El sistema de transferencias incentiva la venta de cosa ajena**

Es importante resaltar que un problema que surge en el Derecho es cuando un sujeto que no es propietario de un bien lo vende de una manera maliciosa; al respecto, nuestro actual Código Civil, adopta ciertos preceptos y los regula expresamente de la siguiente forma: Nadie puede vender un bien inmueble sino es de su propiedad.

La venta de cosa ajena, también resulta nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al comprador de buena fe, si ha efectuado la venta con dolo y mala fe.

El primer problema que surge, respecto del sistema de transferencia es la venta de cosa ajena o bienes inmuebles; esto debido a que el vendedor aún mantiene la posesión del bien vendido, esta situación es aprovechada por el vendedor para realizar una reventa del bien inmueble. Mecanismos como la nulidad resultan ser ineficaces para determinar si el contrato es nulo o no.

Es preciso señalar, que en el caso señalado líneas arriba respecto de la venta de un bien inmueble ajeno, tanto en la cátedra, el ejercicio profesional, y los criterios adoptados por los jueces ha considerado pertinente admitir la postura de que en la venta de cosa ajena se tiene



que plantear una nulidad relativa; sin embargo, creemos que ello no soluciona el problema toda vez que sigue existiendo un afectado por este hecho; es decir, el comprado al mismo que se deja en total desprotección.

#### **4.8.7. La generación del fraude en el contrato de compraventa**

Se ha vuelto muy común y en forma reiterativa la práctica del fraude en el contrato de compraventa, esto a consecuencia de que nuestro ordenamiento jurídico ha adoptado una postura de registro no constitutivo de derechos reales; es decir, muchas veces las personas adquirentes de un determinado bien no inscriben el dicho bien y al no realizar dicho acto, el registro sigue consignando como propietario al vendedor, pese a que ya no es de su propiedad. “Es así como se produce el conflicto entre el nuevo propietario que no registro su derecho y el embriagante que ha procedido a trabar sobre el bien que en el registro aparece como propiedad de su deudor” (Rioja, 2013, p. 57).

El sistema registral actual referido a predios, tiene como una de sus características el aspecto declarativo de transferencia de bien inmueble, sin embargo ello a la hora de que surja un conflicto va a salir a flote un grado de oponibilidad y negación por la parte vendedora (demandada), lo cual va a jugar en contra del comprador (demandante). En ese sentido, muchas veces se expone al Derecho por asegurar el tráfico jurídico, así también hay que hacer que el registro se convierta en





prioridad a la hora de celebrar una compraventa de un determinado bien inmueble o mueble ello a fin de garantizar el ordenamiento jurídico.

El fraude puede evitarse con la inscripción en el registro y de esta forma se estaría contrarrestando y garantizando la seguridad jurídica en nuestro país.

Este sistema de transferencia, no considera al fraude inmobiliario como algo a tener en cuenta en su forma ni diseño normativo resguardador, pues el sistema está enmarcado en a la buena fe registral En ese sentido, el sistema de registro inmobiliario protege al que lo inscribió sin importar su legitimidad, generando un fraude a la ley.

El registro tiene un efecto declarativo, ya que en un primer momento declara o manifiesta un hecho extra penal, para luego convertirlo en un hecho de relevancia jurídica (de acuerdo a las circunstancias), en seguida se debe practicar la buena fe registral con la que intervienen los adquirentes ante la entidad correspondiente.

#### **4.8.7.1. Participación del registro en el fraude inmobiliario**

El inicio del tráfico inmobiliario tiene su origen cuando no se registra el bien inmueble en registros públicos, en ese sentido, un inmueble que no tenga inscripción registral solo será declarativo, mas no tendrá un carácter constitutivo de derecho. Por todo lo señalado, podemos advertir



que la inscripción registral actúa como un mecanismo para garantizar la seguridad jurídica, esto gracias al principio de publicidad registral.

El fraude inmobiliario se ha venido convirtiendo en un síntoma patológico que se ha venido dando en estos últimos tiempos de forma más incidente y continua, el mismo que ha venido afectando y haciendo padecer a la seguridad jurídica del país. Frente a esta incidencia de fraudes inmobiliarios, el Estado como forma superior y más poderosa de organizar el poder dentro de la sociedad, ha creado diversos mecanismos de seguridad para contrarrestar este fenómeno; sin embargo, creemos que el más idóneo y más acertado ha sido el de registros públicos (máxima expresión de seguridad jurídica).

#### **4.8.7.2. Prioridad del tráfico jurídico por encima de la seguridad**

Existe una postura que se ha venido adoptando que es la de hacer que el tráfico jurídico sea espontáneo y conforme a la norma legal, en ese sentido el Tribunal Registral ha puesto bastante interés en el tema y ha señalado: que la seguridad en el ámbito registral es de basta importancia y por ello nuestro ordenamiento jurídico ha establecido regular este tema en el Código Civil o reglamentos, en ese sentido dichos ordenamientos son los que van a establecer los procedimientos y plazos del registro público.



#### **4.8.7.3. El privilegio del acceso al registro**

Dentro del sistema registral, el tema de los bienes inmuebles ha sido materia de debate; ya que esta institución ha creado situaciones de inestabilidad jurídica. Y frente a ello, se han tomado algunas medidas de seguridad, las mismas que han sido promovidas por el Estado, pero la que más repercusión ha tenido en ese ámbito de cuestión, es la del registro. Sin embargo, aún todavía existen algunas falencias, las mismas que necesitan ser enmendadas a fin de que tomen un nueva forma y un nuevo rumbo; es preciso señalar que por ejemplo se tiene una gran falencia en cuanto a los privilegios que ha establecido el Código Civil no ha resultado suficiente por lo que hemos llegado a la conclusión que nuestro ordenamiento se apega más al sistema de registro constitutivo, mas no al de publicidad; por todo lo señalado, Ángel (2014) indica: "Que el fraude tiene una mayor oportunidad de consolidación pues la preferencia de lo inscrito sobre lo no inscrito será relevante a la hora de definir contiendas sobre titularidad o la forma y extensión de los predios" (p. 84).

#### **4.8.7.4. Respecto del principio de legitimación se debe considerar el fraude que genera la inscripción**

Uno de los principios más importantes dentro de la inscripción registral es el Principio de legitimación, el mismo que implica dar legitimidad o validez a los asientos registrales, toda vez que muchas veces hay ausencia de algunos actos que no están registrados (expresión negativa).



Dentro de los asientos registrales, siempre se presumirá que los datos consignados en el mismo son válidos de puro derecho, ya que previo a ello se han practicado el principio de legitimación, ya que no se admitirá prueba en contrario, en ese sentido el profesor Rioja (2013) afirma:

Creo que hay que llegar a la conclusión de que la presunción legitimadora es presunción de exactitud y de integridad al mismo tiempo, pues desde un punto de vista lógico no hay razón alguna para no aplicar el mismo resultado a uno y a otro aspecto, ya que se trata de dos aspectos positivo y negativo, que a efectos del fundamento del principio de la legitimación registral tienen el mismo tratamiento aunque sean de signo opuesto. Si los derechos reales inscritos se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento, si la forma del asiento es la nada por no existir asiento, la presunción ha de referirse a la nada, es decir a la inexistencia. Esto es evidente, respecto, a las cargas no inscritas. Si está inscrita una finca como libre de cargas, se presume que no existen tales cargas (p. 55).

Una vez que se tiene el asiento de inscripción registral anotado, producirá sus efectos, esto conforme a los datos que estén consignados en la anotación; ello de puro derecho se presumirá cierto mientras no se pruebe lo contrario, salvo exista una declaración de nulidad o anulabilidad. Pero lo que muchas veces sucede es que, por ejemplo el documento que da origen a la inscripción de una compraventa



falsificada, pese a que se dio una sentencia judicial al respecto sigue produciendo sus efectos; y, lo que muchas veces sucede es que el sentenciado lo transfiere el bien y crea un nuevo asiento registral ante registros, así produciéndose otro problema jurídico.

Y este es un problema que se ha visto en forma muy frecuente en los diferentes juzgados del Perú; es decir, sin tener la compraventa registrada en registros se seguirá practicando el tráfico inmobiliario, ya que esas personas que vendían que vienen a ser los terceros seguirán cometiendo fraudes, solo por el hecho de que nuestro ordenamiento jurídico lo permite.

#### **4.8.8. La inseguridad jurídica versus seguridad jurídica**

- Que la propiedad esté reconocida en forma objetiva por las normas jurídicas, esto a fin de ver los costos y beneficios que traen consigo (disfrute del bien materia de compraventa) ya sea al menor costo posible y de la manera más efectiva.
- Que la entrega del bien inmueble se realice de manera efectiva, es decir el vendedor debe entregar el bien al comprador, así como se realiza en los bienes muebles. Solo una vez que se realice la entrega del bien al comprador se estará adquiriendo la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.
- Que el traspaso de la propiedad trae consigo también un aspecto cognoscible (conocimiento) el mismo que permite a que los terceros tengan conocimiento acerca de quien goza de dicha propiedad.



Siempre hay que tener presente para el caso del comprador, que antes de que se realice los aspectos indicados en líneas arriba, será considerado como un tercero que no ha adquirido esas facultades que caracterizan a la propiedad que es el de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; en ese sentido, hay que poner en práctica dichos criterios. Una vez que apliquemos dichos parámetros, estaremos dejando de lado las apariencias en el Derecho, que son muy comunes por cierto.

Acerca del conocimiento que trae a colación la propiedad, es preciso señalar que es una de las características que se deben poner en práctica ya que a través de ello se hace posible dar a conocer a los terceros de que el inmueble le pertenece al comprador (o que ya tiene dueño), todo esto a fin de evitar una publicidad dual (que no se puede publicar dos derechos de propiedad iguales sobre una misma propiedad). La cognoscibilidad, además traerá la facultad de exclusión sobre los terceros quienes aspiran dicho bien inmueble.

Resulta siendo cierto que el principio de consenso, hace posible que se evite ese riesgo de inseguridad jurídica, así mismo, un enriquecimiento ilícito del vendedor esto vendiendo su bien a varias personas. Ya es bastante sabido, que con el acuerdo de voluntades tanto del comprador como del vendedor, no se asegura en lo absoluto nada pues ese acuerdo se puede desvanecer, y si fuera el caso así se estaría generando un perjuicio para el comprador ya que le estaría



generando un empobrecimiento, mientras para el vendedor sería un aprovechamiento y enriquecimiento.

El caso, arriba señalado, se genera cuando solo se adquiere por un *nom dominio* (simple poseedor o tenedor); en tal sentido, el vendedor al no haberse materializado o actualizado la transferencia en registros, este aprovecha dicho descuido por parte del comprador y agranda su patrimonio de manera ilegal esto con la venta reiterada del inmueble ya vendido (estafador); en ese mismo contexto, se genera un problema ya que el vendedor está en su derecho de vender, ya que en registros aún está a su nombre y pasa como si nunca se hubiera vendido dicha propiedad, ya que no se encuentra con algún gravamen o impedimento para la venta.

Esto quiere decir, que nuestro sistema jurídico ha adoptado el sistema de transferencia de bienes no publicístico, en efecto esto no admite la exclusión de los terceros y sigue poniendo en peligro la seguridad jurídica del país en materia de compraventa de bienes inmuebles, siendo así que no solamente impide el tráfico inmobiliario, sino también, pone en forma más usual y frecuente la inseguridad jurídica, sobre todo a las personas de recursos económicos bajos.

#### **4.8.9. La seguridad jurídica y efecto erga omnes en la transferencia**

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico, es de verse que nuestro derecho positivo protege y resguarda de manera objetiva los derechos



como: vida, propiedad, libertad entre otros muchos derechos más, ello a fin de que el ser humano se desenvuelva en sociedad de manera segura y sin miedos.

Consideramos tener seguridad jurídica solo si nuestro derecho sobre inmuebles se encuentre debidamente protegido, en cuanto el registro va a brindar una información detallada de los antecedentes del bien inmueble que se está transfiriendo y va a dar confianza y certeza de la titularidad de su derecho al comprador, porque es normal que los ciudadanos requieren el máximo de certeza sobre los antecedentes del inmueble a transferirse.

El Tribunal Constitucional sostiene que la seguridad jurídica es un principio consustancial al estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido por la constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la constitución, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonable fundada respeto del cual será la actuación de los poderes públicos y en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del derecho y la legalidad.

Asimismo el tribunal ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho; sin embargo, ha sido cuidadoso en señalar que la garantía que reviste el título oneroso inscrito será meramente





aparente sino se crean condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté previsto también de la suficiente seguridad jurídica, pues, de los que se trata es de que el registro sea reflejado de la realidad jurídica extra registral.

#### **4.8.10. La oponibilidad registral y la publicidad como mecanismo de seguridad jurídica**

La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través del efecto *erga omnes*. La congnoscibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidad en el derecho; siendo que a diferencia de la posición, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos. Sin embargo, no podría considerarse a la publicidad registral como última fase de desarrollo de publicístico. A decir de Tirso Carretero de tiempo en tiempo la publicidad (...) sufre crisis de crecimiento como todos los seres y todas las instituciones. Cuando sus formas no se acomodan a la realidad social, la publicidad hace crisis, parece desvanecerse (...) para luego resurgir remozada, acomodada a los nuevos requerimientos sociales, muchas veces para vengarse de la clandestinidad.

La inscripción registral nos permite no solo informarnos con facilidad sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también permite que terceros, a través del efecto *erga omnes*, respeten nuestro derecho de propiedad". "La inscripción registral no acredita la



titularidad del bien inscrito y menos que dicho bien inscrito corresponde al área o perímetro que se indica en la transcripción, a mayor razón en nuestro sistema registral es declarativo". (Huanca, 2012. p. 285)

#### **4.9. SISTEMA CONSTITUTIVO COMO COMPLEMENTO AL TÍTULO Y MODO**

##### **4.9.1. Cuestión previa**

Los derechos reales han enmarcado acerca del traspaso de la propiedad, asimismo, ha establecido que para la transmitir dicho bien inmueble debe de existir por un lado un acuerdo entre el vendedor y el comprador, por otro lado debe de materializarse la inscripción en registros públicos siempre que la ley lo permita (conforme a derecho).

Primero, ante una compraventa lo que se observa es la manifestación entre el comprador y vendedor, este acto es de precisar que solo es vinculante entre las partes antes señaladas y ello se manifiesta en el documento realizado ante un notario público y luego elevada ante la oficina de registros públicos; ello se llevará a cabo conforme a lo establecido en las normas jurídicas de la materia.

Cuando nos referimos a la transmisión de la propiedad inmobiliaria, el modelo alemán, ha adoptado la adquisición mediante la transmisión de la propiedad anteriormente existente, en virtud de un acto jurídico y que va seguida de la inscripción en los registros públicos.



El acuerdo de la transmisión lleva aun el antiguo nombre *auflassung* (Trasmisión formal), la que se declara ante registros públicos, en cuya lugar se encuentre ubicada la propiedad, o ante otra autoridad que sea competente para ello. "Se trata de un negocio abstracto, pues la conclusión de un negocio causal valido no es requisito para la validez y eficacia del negocio de disposición. Las declaraciones del enajenante y del adquirente han de prestarse en presencia simultánea de ambos, pues de lo contrario son nulas". (Abanto, 2015, p. 42-43)

En este sistema existen dos clases de registros: el registro predial y el registro catastral.

Por un lado, dentro del registro predial, es de precisar que se consignan los siguientes datos, se registran los actos por las causales se transfieren o grava el terreno; por otro lado, en el registro catastral se configura el aspecto topográfico del inmueble con la precisión acerca de su situación, naturaleza, forma y extinción superficial. Lo más resaltante de este sistema es que se practica la tradición, así mismo se resguarda a los terceros.

Según Abanto (2015) refiere que:

Del mismo debemos considerar que "al adoptar el sistema de folio real con historia completa, con pleno tracto sucesivo, tanto en el sentido formal como en el sentido material [...] el efecto del registro no es tanto para la



oponibilidad o inoponibilidad en relación con los terceros, como el carácter constitutivo que otorga la inscripción fundada o relacionada con el carácter abstracto traslativo (pp. 48-49).

A través de la inscripción, podemos saber la naturaleza de la propiedad; es decir, vamos a saber en qué condición nació dicha celebración de compraventa.

#### **4.9.2. Concepto**

La vigente doctrina peruana ha adoptado y tomado como referencia para el caso de las transferencias de los bienes inmuebles, el sistema de registro constitutivo, en el mismo donde no hay un derecho real extra registral y existe la trasmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales.

Bullard (2016) al respecto considera que: "Quien reconoce la importancia del registro como constitutivo del derecho de propiedad basado en un criterio individualista, propio de una economía de mercado, en el que es necesaria una seguridad jurídica estática" (p. 78). La seguridad jurídica es una premisa privilegiada, a través del cual se garantiza el correcto actuar dentro de la sociedad, es por ello que existe la norma fundamental (Constitución) como espíritu garantizador.



Existe un gran número de académicos que han establecido que los bienes deberían distinguirse entre bienes registrables y no registrables, esto en vez de la ya clásica y conocida clasificación de bienes muebles e inmuebles (según su movilidad). En síntesis, se pretende con esto que el registro sea constitutivo. El profesor Avendaño (s.f.) afirma: “[...] Que el artículo 949° del Código Civil crea cierta inseguridad para el adquirente, ya que puede darse el caso de que una persona venda un mismo bien a diferentes acreedores” (p. 169).

En el caso de los bienes inmuebles, resulta oportuno señalar que la inscripción que se realiza es de carácter atributivo, esto quiere decir, en palabras de Llambias (1997): “Es independiente del acto jurídico originario del contrato por el cual se convino la enajenación; por consiguiente los vicios y fallas de ese contrato se remedian por vía de indemnización de daños y perjuicios [...]” (p. 229).

### **4.9.3. Rasgos fundamentales**

#### **4.9.3.1. Consentimiento e inscripción**

Dentro de los derechos reales se ven tres elementos: el acto causal o negocio obligacional (venta, permuta, donación, etc.), el acuerdo real abstracto y la inscripción. El primer elemento, es el que causa efectos obligacionales con ausencia de alcance real; el segundo elemento, los intervinientes (vendedor y comprador) en el contrato de compraventa no se obligan a adquirir o transmitir, sino todo surge de una manifestación de voluntad plena.



Finalmente, el tercer elemento que está referido a la inscripción es constitutiva, en este punto ya existe un acuerdo certero y real a fin de que se transmita el bien inmueble; es decir, aquí ya se materializa en un documento la transferencia.

#### **4.9.3.2. Legalidad**

De acuerdo a este sistema el registrador no puede efectuar la calificación del acto causal, solamente procederá a calificar el acuerdo real, la identidad y capacidad de los otorgantes, la capacidad del representante y la naturaleza o carácter de derecho que se trata de inscribir.

#### **4.9.3.3. Tracto sucesivo**

Según este principio ninguna inscripción, a excepción de la primera de donde nazca el derecho, se efectuará sin que esté inscrito. Entonces, para verificar la inscripción es necesario que el vendedor tenga previamente inscrito su derecho. Sin embargo, existen algunas excepciones: transmisión de derechos heredados, adquisición o disposición de cédulas hipotecarias, etc.

#### **4.9.3.4. Legitimación**

De acuerdo al principio de legitimación, se presume *iuris tantum* que al titular registral le pertenece el derecho y puede ejercitarlo. El efecto, de esta presunción es desplazar la carga de la prueba a quien afirma la inexactitud, es decir el contenido de las inscripciones se consideran



ciertos mientras aquellas inscripciones no sean anuladas o rectificadas ya que esta presunción admite prueba en contrario. También se presume, en el aspecto negativo, que el derecho no existe si aparece que ha sido cancelado en el registro; pero, si un derecho está inscrito en el registro a nombre de alguien, se presume que el derecho le pertenece.

#### 4.9.3.5. Fe pública

Significa que aquel tercero que adquiere de buena fe, la presunción de exactitud registral es *iuris et de iure*, es decir, no admite prueba en contrario. En esta forma quedan plenamente protegidos los derechos del comprador, en las adquisiciones que hagan conforme a los términos en que aparece la inscripción.

Sin duda esta presunción no tendrá valor en el caso de que exista algún asiento de contradicción del registro o de que la inexactitud sea conocida por el comprador. O cuando la adquisición del tercero de buena fe puede resultar perjudicado al verdadero titular, al ser despojado de sus derechos en beneficio de aquel; se establece a su favor una indemnización a cargo del estado que puede repetir contra el funcionario responsable. En resumen, la fe pública protege los derechos tanto del adquirente a título oneroso como a aquel que ha adquirido a título gratuito.

#### 4.9.3.6. Rogación

Pese a que la inscripción sea constitutiva, resulta que no es obligatoria. Es decir, el registrador, salvo excepciones, actúa a petición de partes.

#### 4.9.3.7. Prioridad

En este punto, se aplica para el registro la regla *prior tempore potior iure*. Es decir, el rango registral es negociable y, por tanto, puede ser objeto de posposición, permuta y reserva.

#### 4.9.3.8. Especialidad

La característica de este registro es llevar en partidas separadas, ya que tiene por objeto individualizar o determinar los derechos inscritos en cuanto se refiere a los bienes y a las personas; se aplica el principio de especialidad en forma estricta de tal modo que los derechos y gravámenes constan de manera concreta y determinada.

#### 4.9.3.9. Organización del registro

De acuerdo a lo establecido por la Resolución suprema No.139-2002-JUS de 19 de Julio del 2002, para cumplir sus fines y objetivos cuenta con las unidades orgánicas siguientes: La alta dirección, órgano consultivo, órgano de control, órganos de asesoramiento, órganos de apoyo, órganos de segunda instancia y órganos desconcentrados





#### 4.9.4. El principio de eficiencia del sistema constitutivo

En el trabajo, considero que es necesario establecer en el país un registro de carácter constitutivo de derechos, de tal modo que así se garantizaría de mejor manera la seguridad jurídica en las contratos sobre inmuebles y adquisición de derechos por lo que se hace imprescindible la modificación del artículo 1529°, 949° y 2022° del Código Civil, en tal sentido que al igual que los contratos de hipoteca, donación se imponga como requisito de validez del contrato de compraventa que este se celebre observando la forma solemne cuando se trate de transferencia de bienes inmuebles.

En términos jurídicos apropiados a la economía de mercado, un contrato perfecto es aquel en el cual las partes contratantes, antes de perfeccionar el contrato deben haberse puesto de acuerdo sobre la imputación de todos los riesgos sobrevinientes a su ejecución, a cuyo fin tendrían que prever sobre cualquier eventualidad, para imputar el riesgo a una de ellas y determinar qué prestación tiene que soportar su titular en caso de que se produzca y según el riesgo se impute al ofertante o al demandante de una prestación, el precio de ésta será de cuantía diferente.

Alterini (1999) afirma que:

La idea de eficiencia tiene una gran relevancia en los análisis actuales. En materia contractual, el auge de los contratos de empresa obedece al propósito de minimizar los costos de



negociación o transacción; frente al error, o el error provocado por dolo, se estima que obstaculizan el logro de la máxima eficacia económica, y se concluye que sus consecuencias deben recaer sobre el contratante a quien le hubiera sido menos oneroso evitarlos, criterio que es extensivo al redactor de los contratos con cláusulas predispuestas (p. 44).

El derecho satisface la eficacia al proveer soluciones en las transferencias de bienes inmuebles, es decir, que el vendedor transfiera a través de la *traditio* el bien inmueble a favor de su comprador, independientemente de cualquier acuerdo, confirmado por un sistema registral constitutivo.



## CONCLUSIONES

- Primera:** Nuestro Sistema Registral de bienes inmuebles, no es el adecuado para la sociedad actual, ya que genera inseguridad jurídica respecto de la transmisión de bienes inmuebles, pues no se exige un modo específico, un hecho o conducta distinta del contrato mismo para que se haga efectiva la traslación del derecho, como la *traditio* para los bienes muebles.
- Segunda:** La norma contenida en el artículo 949° del Código Civil, evidencia el problema de la falta de publicidad en la adquisición del bien inmueble frente a terceros; por consiguiente, es necesaria su modificatoria.
- Tercera:** Es conveniente afirmar la posibilidad de establecer o atribuir el carácter obligacional y traslativo de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria a los agentes económicos, esto, efectuándose la transferencia con la entrega real del bien inmueble conforme a la *traditio* y la respectiva inscripción en los Registros Públicos.
- Cuarta:** Que, el sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y modo es el más adecuado y pertinente para la transferencia de bienes inmuebles, esto debido a que el contrato no produce efectos reales, sino que requiere de un modo de adquisición que



se logra con la *traditio* (entrega de la cosa) o sea con el traspaso jurídico del bien.

**Quinta:** Que, el Sistema Registral Constitutivo no convalidante es la que más se adecúa al sistema real o de tradición, esto debido a que este sistema no es convalidante, porque el contrato y el registro están unidos, en la medida que si el contrato resulta nulo, el registro también lo es, el registro sigue la suerte del contrato-título.

**Sexta:** Que, el Sistema Real o de tradición y el Sistema Registral Constitutivo no convalidante, nos garantizaría plenamente la seguridad jurídica porque determinaría con precisión quién es el propietario en el tráfico jurídico e imposibilitaría enajenar nuevamente el inmueble.

## SUGERENCIAS

- Primera:** Se recomienda al legislador que realice una modificación del artículo 949° del Código Civil, esto, referido a la transferencia de los bienes inmuebles.
- Segunda:** Se recomienda al legislador que en dicha modificatoria se adopte el sistema real o de tradición o sistema de la unión del título y modo, y la consiguiente inscripción registral constitutiva.
- Tercera:** Se recomienda que el Estado fortalezca el Sistema Registral Nacional, dotando de un marco de seguridad jurídica, a todos los ciudadanos de tal modo que se va a descongestionar los despachos de las fiscalías como el del Poder Judicial, por actos irregulares en la adquisición de bienes inmuebles.
- Cuarta:** Se recomienda al Poder Legislativo, establecer en nuestro Código Civil, el Sistema Constitutivo no convalidante, donde exista el traspaso del bien inmueble y la correspondiente inscripción obligatoria en los Registros Públicos.
- Quinta:** Se recomienda al Poder Legislativo, establecer en nuestra legislación civil, todas las garantías jurídicas y económicas, protegiendo el derecho de propiedad; de tal modo que brinde los mecanismos adecuados para la protección y garantía en las transferencias inmobiliarias en el Perú.



**Sexta.** Se recomienda que el Estado, implemente en forma definitiva la Ley N° 28294 de 20 de julio del 2004 y su reglamento de fecha 10 de febrero del 2006, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios.





## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarez, C. (2014). "¿Existe seguridad jurídica registral en el Perú?" [https://verbunsapiensblog.wordpress.com/2014/03/18/\(12/11/2017\)](https://verbunsapiensblog.wordpress.com/2014/03/18/(12/11/2017)).
- Ancajima, J. (2017) "Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad". [www2.congreso.gob.pe](http://www2.congreso.gob.pe) (13/12/2017).
- Ángel, M. (2014). "El Fraude Inmobiliario Frente Al Sistema Registral Peruano" <http://.sistema-registral.com>. (30/12/2014).
- Asociación de estudios de derecho Inmobiliario Registral. *El sistema registral germánico*. [www.enj.org](http://www.enj.org) (30/12/2016).
- Abanto, J. (2015). *Defensa de la posesión*. Lima: Librería Jurídica Instituto Pacifico.
- Alessandri, A. (1974). *Los bienes y los derechos reales*. Santiago: Nascimento.
- Aliaga, L. E. (2012). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Alterini, A. A. (1999). *Contratos civiles - comerciales - de consumo*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Alvarez, J. A. (1986). *Curso de derechos reales: Propiedad y posesión*. Madrid: Civitas, S. A.
- Alvear, P. (2011). *Derechos reales*. Lima: Alvear.
- Arias, M. (1995). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Gaceta Jurídica Editores.
- Arias, M. (1998). *Exégesis*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. *Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad*. En: VV.AA. ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?
- Carrizales, A. J. "¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? y su relevancia en registros públicos". [http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe\(13/12/2016\)](http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe(13/12/2016))
- Bueres, A. (2004) *La entrega de la cosa en los contratos reales*. Buenos Aires: Abaco.
- Bullard, A. (2006). *Derecho y economía: Análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra.



- Daniel, R. (2005). *Instituciones de derecho privado: Obligaciones*. Buenos Aires: Hanmurabi.
- De la puente, M. (2001). *El Contrato en General*. Lima: Palestra Editores S.A.C.
- De la puente, M. (2001). *El contrato en general*. Lima: Palestra Editores.
- De la puente, M. (2001). *El Contrato en general, Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.
- Diez, P. (1997). *Sistema de derecho civil*. 6 Ed. Vol. II, Madrid: Tecnos.
- Escobar, I. (1999). *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*. Managua: Hispaner.
- Fernandez, G. (1994). *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú*. En: Themis-Revista de Derecho N° 30. Lima.
- Gonzales, G. (2006). *Código civil comentado: Derechos Reales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2003). *Curso de derechos reales*. Lima, Jurista Editores.
- González, B. (2006). *Contratos*. 1 Ed. México, D.F. Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- Huanca, G. A. (2012). *La oponibilidad de derechos Reales*. N° 172, 1° Ed., Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Lino, E. (2015). *"El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica"*. Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego.
- Llambias, J. (1997). *Manual derecho civil: Obligaciones*. 11 Ed. Buenos Aires: Perrot.
- Lopez, F. (2000). *Teoría de los contratos*. Buenos Aires: Zavalía S.A.
- López, J. *"Modernas Orientaciones sobre la Institución Registral"*. [http://Registro de predios. com.pe](http://Registro.de.predios.com.pe). (30/11/2013)
- Lorenzetti, R. (1999). *Tratado de los contratos*. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni Editores.
- Mariani, M. (2004). *Derechos reales*. Buenos Aires: La Ley.





- Meza, R. (1995). *Manual de derecho civil: fuentes de las obligaciones*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Misari, C. M. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Molinario, A. D. (1995). *Derecho patrimonial y derecho real*. Buenos Aires: La Ley.
- Ojeda, N. C. (2001). *Derechos de contratos*. T. I. La Habana: Universidad de La Habana.
- Parra, R. M. (2015). "Transferencia de la propiedad en los contratos de compraventa internacional de bienes muebles determinados". En: Gestión en el Tercer Milenio, Rev. de Investigación de la Fac. de Ciencias Administrativas, UNMSM (Vol. 18-I, N° 35).
- Ragel, L. F. (1994). *Protección del tercero frente a la actuación jurídica ajena: la inoponibilidad*. Valencia: Tirant lo blanch.
- Rioja, A. (2013). *Tercería Excluyente de propiedad: Derechos reales vs. Derechos personales*, Lima: Gaceta Jurídica.
- Roca, R. (2013) "Derecho Hipotecario – Fundamentos de la Publicidad Registral" [http//](http://Registro.de.predios.com.pe). Registro de predios. com.pe. (30/11/2013)
- Rojina, R. (2008). *Compendio de derecho civil: Contratos*. México: Porrúa.
- Rojina, R. (2008). *Compendio de derecho civil: Bienes, derechos reales y sucesiones*. México: Porrúa.
- Rubio, D. (1929). *Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada y la de predios y derechos mineros: Análisis y Propuestas*, Lima: Gaceta Jurídica.
- Ruggiero, (1929). *Instituciones de Derecho Civil*, Madrid.
- Salvat, R. (1964). *Tratado de Derecho Civil Argentino*. Buenos Aires: TEA.
- Sanojo, L. (1873). *Instituciones de derecho civil venezolano*. Caracas, Imprenta Nacional.
- Taboada, L. (2013). *Acto Jurídico, Negocio jurídico y Contrato*. Lima: Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Tarazona, F. (2012). *No procede inscripción de mutuo disenso si el contrato ha sido plenamente ejecutado*. Lima: Gaceta Jurídica.



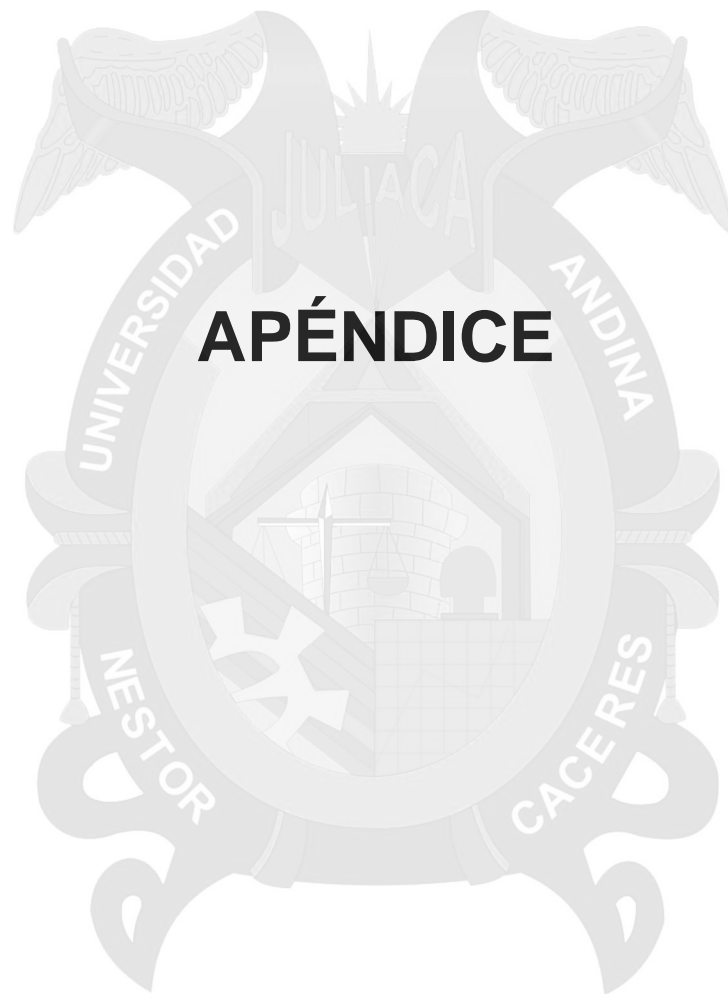
Torres, A. (2016). *Comentario y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas, Legislación complementaria*. Lima: Moreno.

Torres, F. J.. "Sistemas Jurídicos (Perú)" Leer más:  
<http://www.monografias.com/trabajos39> (18/11/2017)

Vega, Y. (2001). *Contratos de consumo*. Lima: Grijley.

Vidal, Roger (2016). "El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano". [http//](http://Propiedad.com.pe). Propiedad.com.pe. (30/12/2016)





# APÉNDICE

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

EL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPOTESIS GENERAL</b>	<b>V. GENERAL</b>		<b>MÉTODOS</b>
- ¿Será posible atribuir el carácter traslativo y obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria?	- Demostrar que sí es posible establecer o atribuir el carácter traslativo y obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria a los agentes económicos.	- Es conveniente afirmar la posibilidad de establecer o atribuir el carácter traslativo y obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria a los agentes económicos.	Necesidad de proponer el carácter obligacional y traslativo de la transferencia de bienes inmuebles.	- Derecho de propiedad - Carácter traslativo - Sistemas registrales contemporáneos - Entrega del bien	Se empleará el método científico, como método general y como métodos específicos de investigación a los siguientes: Método de la argumentación jurídica. Método dogmático, sociológica funcional y el Método del análisis económico del derecho.
<b>PROBLEMA ESPECIFICO</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPOTESIS ESPECIFICAS</b>	<b>V. D</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>TÉCNICAS</b>
- ¿Cuáles son los argumentos o ventajas para atribuir el carácter traslativo y obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria? - ¿Es pertinente en la actualidad lo adoptado por el legislador el carácter traslativo y no obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria? - ¿Cuáles son los efectos del carácter traslativo y no obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria?	- Establecer los fundamentos para atribuir el carácter traslativo y obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria.  - Determinar la impertinencia de lo adoptado y regulado por el legislador del carácter traslativo y no obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria.  - Identificar los efectos del carácter traslativo y no obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compra venta inmobiliaria.	- El Sistema Romano, conocido también como la teoría del título y modo como fundamento para atribuir el carácter traslativo y obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria.  - La impertinencia de lo regulado por el legislador del carácter traslativo y no obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria radica que con el solo título no se garantiza la transferencia real a su comprador.  - La limitación a la transferibilidad a su comprador, la posibilidad de una nueva enajenación de dicho bien y la inseguridad jurídica son los efectos que provoca el carácter traslativo y no obligacional de las transferencias de bienes inmuebles en los contratos de compraventa inmobiliaria.	En los contratos de compraventa inmobiliaria en el Perú.	- Contrato de compra venta - Seguridad jurídica - Trafico jurídico - Bien inmueble	Se recurrirá al uso de fichas bibliográficas de recolección de datos; trabajo de laboratorio (bibliotecas privadas y públicas)
					<b>INSTRUMENTOS</b>
					- Fichas bibliográficas y hemerográficas



# APÉNDICE



## PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República  
Ha dado la Ley siguiente:

### **LEY QUE MODIFICA EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

#### **Artículo Único.- Modificación de los artículos 949°, 1529° y 2022° del Código Civil**

Modifíquese, los artículos 949°, 1529° y 2022° del Código Civil, en los siguientes términos:

**Artículo 949°.-** Tratándose de la compraventa, permuta y donación de bienes inmuebles, la transmisión de la propiedad debe efectuarse mediante el traspaso de la propiedad y la consiguiente inscripción en los Registros Públicos.

**Artículo 1529°.-** Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.  
***La compraventa de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble, bajo sanción de nulidad.***

**Artículo 2022°.-**Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.  
Para oponer derechos reales sobre inmuebles, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA**

#### **Primera.- Elaboración del catastro nacional**

Declárese de interés nacional la elaboración del catastro nacional, así como la integración y unificación de sus estándares, estructura y procesos técnicos, de conformidad a lo establecido por la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro, de acorde con el Registros de Predios, y su respectivo reglamento.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

#### **Primera.- Reglamentación**

El Poder Ejecutivo en el plazo de un año, que se contarán a partir del día siguiente de su publicación de la presente ley, reglamentará adoptando las acciones que permitan establecer mecanismos simplificados de saneamiento de la titularidad de los bienes inmuebles.

#### **Segunda.- Vigencia de la ley**

La presente ley entrará en vigencia a los noventa días de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.



**Segunda.- Aplicación de la ley**

Concédase el plazo de cinco años, desde la puesta en vigencia de la presente ley, para que los propietarios de los inmuebles no inscritos puedan realizar las acciones necesarias para inscribir en los Registros de Propiedad Inmueble.

**Tercera.- Modificación de instrumentos de gestión de la SUNARP**

La SUNARP podrá modificar sus instrumentos de gestión que resulten necesarios para la aplicación de la presente ley.

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA**

**Única.- Derogación**

Derógase todas aquellas disposiciones que contravengan a la presente ley.

Juliaca, noviembre del 2,017.





## ABREVIATURAS UTILIZADAS

### EN ESTA TESIS

Art.	Artículo.
AED.	Análisis Económico del Derecho.
Cfr..	Confróntese.
C. C.	Código Civil
D. Leg.	Decreto Legislativo.
<i>Ex ante.</i>	<i>Más antes.</i>
<i>Ibídem.</i>	<i>Ahí mismo.</i>
<i>Ob. Cit.</i>	<i>Obra citada.</i>
<i>p.</i>	<i>Página.</i>
<i>pp.</i>	<i>Páginas.</i>

