

**UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

“La defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos y la transferencia del adquirente Registral en el Perú”

**AUTORES:**

Bach.: Aronés Paucar, María Angelica

Bach.: Arce Puente, Teófilo

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**ASESORA:**

Dra. Benites Sapallanay, Urbana

ID ORCID: 0000-0003-0535-7976

DNI: 09229575

LIMA-PERÚ

2023

***DEDICATORIA***

*Se lo dedicamos a nuestro Padre Celestial quien es el forjador de nuestros caminos; Él nos levanta cada vez que tropezamos en la vida. Creador de nuestros padres y de las personas que más amamos.*

### **AGRADECIMIENTO**

*A nuestros maestros que nos han acompañado en nuestra carrera brindándonos todos los buenos consejos y conocimientos guiándonos para ser buenos profesionales.*

*A nuestra Asesora, por su apoyo y dedicación durante el desarrollo de nuestro trabajo de investigación.*

## **PRESENTACIÓN**

Excelentísimos Señores Integrantes del Jurado ciñéndonos a la estructura dispuesto por el Reglamento de Grados y Títulos ponemos a su disposición la presente investigación denominada: "La Defensa del Comprador Inmobiliario No Inscrito ante los Registros Públicos y la Transferencia del Adquiriente Registral en el Perú", cual presentamos a vuestra atenta consideración con el propósito de interpretar la problemática que genera el comprador inmobiliario no inscrito ante la institución registral, ésta de mucha importancia debido a los constantes fraudes inmobiliarios que viene produciéndose en nuestro país.

## INDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
PRESENTACION.....	iv
ÍNDICE.....	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT.....	vii
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
1.1. Realidad problemática.....	13
1.2. Planteamiento del problema.....	17
1.2.1. Problema Principal.....	17
1.2.2. Problema Secundario.....	17
1.3. Objetivos de la investigación.....	17
1.3.1. Objetivo Principal.....	17
1.3.1. Objetivos Específicos.....	17
1.4. Variables, dimensiones e indicadores .....	17
1.5. Justificación del estudio.....	18
1.5.1. Justificación Teórico.....	18
1.5.2. Justificación Metodológica.....	19
1.5.3. Justificación Social.....	19
1.6. Antecedentes Nacionales e Internacionales.....	19
1.7. Marco Teórico.....	22
1.8. Definición de términos básicos.....	23
1.8.1. Derecho de Propiedad.....	23
1.8.2. El Sistema Peruano de Transferencia de Propiedad.....	24
1.8.3. Sistema Registral.....	26
1.8.4. La Teoría del título y modo.....	27

<b>II. MÉTODO</b> .....	28
2.1 Tipo de investigación.....	28
2.2 Diseño de investigación.....	29
2.3 Escenario de estudio.....	29
2.4 Técnicas para la recolección de información.....	30
2.5 Validez del instrumento cualitativo.....	30
2.6 Procesamiento y análisis de la información.....	30
2.7 Aspectos éticos.....	31
<b>III. RESULTADOS</b> .....	32
3.1 Análisis de resultados.....	32
<b>IV. DISCUSIÓN</b> .....	34
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	36
<b>VI. RECOMENDACIONES</b> .....	38
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	40
<b>ANEXOS</b> .....	41
Anexo 1. Matriz de consistencia.....	41
Anexo 2. Instrumentos de recolección de análisis de información.....	42
Anexo 3: Evidencia de Similitud digital.....	44
Anexo 4: Autorización en repositorio.....	48

## RESUMEN

La transferencia inmobiliaria que efectiviza el vendedor originario a un tercero, este sin conocimiento del primer comprador conlleva a producir constantes problemas jurídicos discutidos en la vía judicial, esto posterior a la Compra Venta del predio, ocasionado por negligencia del propio Comprador en la tramitación notarial de escrituración para su respectiva inscripción registral del inmueble; a consecuencia de su omisión surgen conflictos judiciales cuando un tercero adquiere la propiedad y logra su inscripción en los registros públicos, situación jurídica que produce en recurrir al órgano jurisdiccional correspondiente, a fin de determinarse a quien le corresponde el derecho de propiedad o quién es el verdadero propietario del inmueble materia del Litis.

La presente está orientada en la problemática de la defensa del comprador no inscrito ante registros públicos la que es fortalecida con la modificación del artículo 2014 del Código Civil y de su modificatoria Ley 30313, debido a los constantes despojos sufridos muchas veces injusta hacia el comprador no inscrito, al ser vulnerado en su titularidad cuando es transferido su propiedad a un tercero registral cual no debe prevalecer sobre el derecho del legítimo propietario.

Por otro lado al abordar la problemática de la transferencia del adquirente registral surgida en razón de la modificación del artículo 2014 del Código Civil, ocasionando que la comunidad jurídica nacional pretenda aplicar que las transferencias de bienes inmuebles deben adecuarse al carácter constitutivo, esta posibilidad de reforma del actual sistema declarativo de transferencia llevaría a la disminución y la posible eliminación de las dificultades jurídicas que afectan al negocio jurídico inmobiliario por la falta de inscripción del predio de esta forma evitando el tráfico ilícito de bienes inmuebles.

Habiendo circunstancias donde las transferencias del tercero adquirente registral en el Perú se encuentra ligado a la falta de concordancia entre la normatividad sustantiva civil y el reglamento de los Registros Públicos, entendiéndose que el registro nace como una necesidad de publicidad como mecanismo de protección de las adquisiciones inmobiliarias, es decir el estado a través de la institución registral nos proporciona una oponibilidad ante terceros y su inscripción otorga seguridad jurídica, aunque muchas veces sea relativo que el estado debe corregir.



## **ABSTRACT**

The real estate transfer made by the original seller to a third party, this without the knowledge of the first buyer leads to produce constant legal problems discussed in the judicial process, this after the Purchase and Sale of the property, caused by negligence of the Buyer himself in the notarial processing of deed for its respective registration of the property; as a result of its omission, judicial conflicts arise when a third party acquires the property and achieves its registration in the public registers, a legal situation that results in recourse to the corresponding court, in order to determine who is responsible for the right of ownership or who is the true owner of the property subject to the Litis.

This is oriented on the problem of the defense of the buyer not registered before public registries which is strengthened with the modification of article 2014 of the Civil Code and its amending Law 30313, due to the constant spoils suffered many times unfair to the unregistered buyer, to be violated in its ownership when its property is transferred to a third party registry which should not prevail over the right of the legitimate owner.

On the other hand, when addressing the problem of the transfer of the registered acquirer arising from the modification of article 2014 of the Civil Code, causing the national legal community to try to apply that transfers of real estate must be adapted to the constitutive

character, this possibility of reform of the current declarative transfer system would lead to the reduction and possible elimination of legal difficulties that affect the legal business real estate for the lack of registration of the property in this way avoiding the illicit traffic of real estate. Having circumstances where the transfers of the third party registry acquirer in Peru is linked to the lack of concordance between the substantive civil regulations and the regulations of the Public Registries, understanding that the registry is born as a need for publicity as a mechanism for the protection of real estate acquisitions, that is, the state through the registry institution provides us with an opposability before third parties and its registration grants legal certainty, although many times it is relative that the state must correct.

## I. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se analizó los artículos 949 y 2014 del Código Civil Peruano, las cuales no regulan de manera eficaz la transferencia de bienes inmuebles, esto dando lugar a la afectación del derecho de propiedad el que nacen en la realidad extra registral, siendo el principal problema de nuestra normatividad civil con respecto al contrato de Compra Venta, cual funciona como ente perfeccionador en favor de los derechos del comprador no inscrito y sin embargo esto se ve vulnerado cuando se le otorga derecho de propiedad a uno que inscribe primero en los registros públicos, de esta forma desamparándose al propietario que se acogió en el artículo 949 del Código Civil.

Es por lo mismo que la investigación consiste en la defensa del propietario inmobiliario no inscrito y el adquiriente registral, cuales generan procesos judiciales latos a efectos de que no sea vulnerado el derecho de propiedad del primer adquiriente, en cuanto surge la oponibilidad del tercer adquiriente en aplicación del derecho registral siendo esto el más importante del que nace la defensa del comprador inmobiliario no inscrito que es materia a tratar.

En el capítulo I se desarrolla la Introducción, Realidad Problemática, Planteamiento del Problema, Objetivos de la Investigación, Variables, Marco Teórico, Justificación del Estudio, Antecedentes Nacionales e Internacionales y Definición de Términos Básicos.

Capítulo II se desarrolla el Método, Tipo de investigación, Diseño de investigación, Escenario de Estudio, Técnicas para la recolección de Información, Validez del Instrumento Cualitativo, Procesamiento y Análisis de la Información, Aspectos Éticos.

Capítulo III se desarrolla Análisis de Resultados.

Capítulo IV se desarrolla Discusión.

Capítulo V se desarrolla Conclusiones.

Capítulo VI se desarrolla Recomendaciones.

Referencias Bibliográficas que sirvieron para la investigación y como anexo Matriz Consistencia.

## 1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

La defensa del comprador no inscrito ante registros públicos es un tema de imperiosa necesidad y de puntuales cambios a realizarse, cual influye directamente sobre el adquirente no registrado, esto sucede generalmente por negligencia del mismo propietario, al no existir una obligatoriedad de inscripción registral, siendo éste de índole facultativo, acrecentado por el poco conocimiento del comprador sobre la seguridad jurídica que le otorga la inscripción inmobiliaria registral.

El problema surge cuando el vendedor vulnera el derecho del adquirente no inscrito y transfiere con ánimo de lucro el inmueble a un tercero logrando registrarlo, este resultando adquirente de buena fe registral o es víctima de un mecanismo fraudulento utilizando la propia estructura registral, tema de bastante preocupación en estos tiempos que ponen en serio peligro la adquisición realizada por el comprador no inscrito, que amparándose en el sistema declarativo o también denominado sistema espiritualista Francés que rige en el artículo 949 del Código Civil Peruano que establece: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”; normatividad que define el principio de la voluntad y considera que el simple acuerdo de voluntades entre las partes es suficiente para que la transferencia de propiedad sea de forma absoluta una vez realizado la transacción de compra venta, de esta manera creándose una relación obligatoria entre los contratantes.

Así como lo expresa en el Trabajo de Investigación del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano de Roger Vidal Ramos Pag. 22 dice: “El recordado Ilustre Maestro Arias-Schereiber Pezet, manifiesta “Que el artículo 949 del Código Civil se deriva que el solo acuerdo de voluntades en el caso de los bienes inmuebles basta para transmitir el dominio. En consecuencia, será

suficiente para que se efectivice la transferencia de compra venta por ejemplo, que comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien que es objeto del contrato y el precio que se ha de pagar, para que no solamente se produzca el efecto de haberse consumado el contrato y surge un derecho sobre el bien para el acreedor (*ius ad rem*), sino que simultáneamente este adquiere la propiedad (*ius in re*)”.

Por otro lado, el derecho debe cumplir como un ente orientador que permita el logro de las metas a obtener, de lo contrario el propio derecho será la que obstaculice el desarrollo social de la comunidad, quienes tienen poco conocimiento de las normas y de su contenido que puedan orientar su conducta adecuadamente para la eficacia del sistema.

En consecuencia, será suficiente que el comprador y vendedor estén de acuerdo sobre el precio que se ha de pagar sobre el bien que es el objeto del contrato, surgiendo de esta manera el derecho al bien inmueble, así como la entrega de la posesión del bien por el vendedor siendo tan solo las excepciones a este principio lo del pacto en contrario dispuesto en el artículo 949 y la reserva de propiedad establecido en los artículos 1583 a 1585 del Código Civil Peruano.

Por tanto se puede sostener de que no solo el consenso es el que determina la transferencia, sino el hecho de crearse la relación obligatoria de las partes a consecuencia de la existencia del contrato de Compra y Venta, este el de no exigibilidad de inscripción en el registro correspondiente, para que la transferencia de propiedad opere en el Perú y que el registro sirva tan solo como aviso e información para los terceros, sin embargo el contrato al ser de carácter privado esta oculto a conocimiento de terceros, ello llega a generar mucha incertidumbre e inseguridad en el negocio jurídico inmobiliario aún más si el tercero llega a inscribir la transferencia

del inmueble logrando la seguridad jurídica con el amparo de la fe pública registral, quedando de esta manera el propietario no inscrito en una situación de desprotección de su derecho cuando el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece: “Que el derecho de propiedad es inviolable y solo puede ser afectado por causa de seguridad nacional o necesidad pública”.

Esta incertidumbre jurídica a venido de resolverse en parte con la modificatoria de artículo 2014 del Código Civil que a partir del mismo el colegiado de la Corte Suprema mediante sentencias desarrolló jurisprudencia a favor del titular propietario no inscrito ante registros públicos, cuales son destacadas en la casación 3098-2011 Lima de fecha 30 de Julio del 2012, donde el Colegiado de la Corte Suprema mediante sentencia desarrolló jurisprudencia a favor del titular propietario no inscrito ante registros públicos que en el considerando décimo cuarto señaló “Que a mérito de los fácticos en su conjunto se evidencian que los adquirentes (...) tenían pleno conocimiento de la inexactitud del registro por cual había una información manifiesta a tener en cuenta sobre las consecuencias de su desconocimiento, pues el comprador estuvo en condiciones de constatar la posesión que gozaban a título de propietario la demandante, cual desacreditan la buena fe de los adquirentes y legalidad que conducen a la nulidad del acto jurídico en estos tipos de transacciones inmobiliarias, por ello es necesario y obligatorio verificar en el lugar de cualquier circunstancias y ocupación que podría afectar la transferencia de compra venta, teniendo en cuenta bajo que condición y título lo ocupan”.

Como se puede verificar de las sentencias expedidas por la Corte Suprema siendo la Casación 3187-2013 Cajamarca y la Casación 1589-2016 Lima Norte donde se reitera que el Comprador diligente no solo intenta conocer quien lo ocupa sino también a que título lo ocupa.

Por otro lado al abordar el tema complejo del adquirente registral en el Perú, donde se da diferentes enfoques jurídicos, a favor del adquirente registral, quien amparándose en la información que brinda registros públicos asume titularidad del bien, pero el problema no es asumir una cierta postura al respecto, de igual se debe tener en cuenta la regulación distinta del artículo 2014 del Código Civil donde indica: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho(...)” la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” ello quiere decir que la buena fe registral se aplica en la adquisición de cualquier derecho, real o personal, siendo uno de ellos el más importante el derecho de propiedad por tal debe ser clara la aplicación de la fe pública registral como un mecanismo de protección de derechos. Cabe considerar que la información de los títulos archivados como noticia nos parece también adecuado, aunque no agraden a muchos, pero seguimos siendo un sistema que depende de los títulos archivados, no debemos olvidar nuestra realidad dado que estamos ante un sistema nada infalible, hemos avanzado bastante pero no somos el sistema constitutivo, nuestra cultura es distinta cual se debe mejorar en atención a nuestra realidad nacional y justicia.

De tal manera que mediante el presente trabajo tratamos de determinar si la Defensa del Comprador Inmobiliario No Inscrito ante los Registros Públicos mantiene una protección adecuada de sus derechos de propiedad del que se analiza su naturaleza, efectos jurídicos y en cuanto de la transferencia del adquirente registral en el Perú hacemos un control de legalidad y calificación de inscripción registral.



## **1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.2.1 PROBLEMA PRINCIPAL**

¿Cómo se efectúa la defensa del Comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos y la transferencia del adquirente registral en el Perú?

### **1.2.2 PROBLEMA SECUNDARIO**

**Problema 1:** ¿Cómo es la defensa del comprador no inscrito ante Registros Públicos?

**Problema 2:** ¿Cómo sucede la transferencia inmobiliaria a un adquirente registral?

## **1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1. OBJETIVO PRINCIPAL**

Determinar la defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos y la transferencia del adquirente registral en el Perú.

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

**Objetivo 1:** Determinar la defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos.

**Objetivo 2:** Determinar la transferencia del adquirente registral en el Perú.

## **1.4. VARIABLES, DIMENSIONES E INDICADORES**

**Variable 1:** La defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante los Registros Públicos.

**Variable 2:** La transferencia del adquirente registral en el Perú.

## **1.5 JUSTIFICACIÓN DE ESTUDIO**

### **1.5.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICO**

La transferencia inmobiliaria que señala el ordenamiento jurídico nacional no garantiza una verdadera seguridad jurídica a los compradores no inscritos e inscritos ante Registros Públicos, si analizamos la noma Sustantiva Civil artículo 2014 a partir de su nuevo texto en su último párrafo modificado por la Primera Disposición Modificatoria de la Ley 30313 dice en su versión anterior el: “Artículo 2014. Principio de la Buena Fe Pública Registral: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos”. Texto original del Código Civil de 1984.

Nuestra investigación está enmarcada en la defensa del propietario no inscrito con respecto a la transferencia del adquirente registral en el Perú, efecto que se deriva en su versión actual aplicable al problema materia del presente trabajo menciona: “Si el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas 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”. Hechos debatidos en las Casaciones señaladas precedentemente 3187-2013 Cajamarca, 1519-2016 Lima Norte. Establecen que es necesario evaluar la conducta diligente y prudente del tercero adquirente de buena fe.

Lo expuesto líneas arriba se amplía el panorama del trabajo y al respecto; la Dra. Ruth Sautu indica: “No existe una fórmula única para elaborar y presentar el marco teórico de una investigación en la cual se han utilizado metodologías cualitativas”, en su Boletín Jurídico de Controversias Latinoamericana. (Dra. Ruth Sautu, abril 2009) Pág. 157.

### **1.5.2. JUSTIFICACION METODOLÓGICA**

La investigación se desarrolló utilizando material bibliográfico, documentos jurisprudenciales, normativas y fuentes primarias de información constituidas por doctrinas y la dogmática jurídica civil, así como de las normas legales concernientes a la presente, así como también procedimientos de investigación jurídica a fin de obtener un saber nuevo y las existentes en el ámbito del derecho.

### **1.5.3. JUSTIFICACION SOCIAL**

La importancia del presente trabajo se basa en proteger al comprador no inscrito y al tercero adquirente de buena fe, dado que merecen ambos la tutela jurisdiccional efectiva del Estado, a fin de que no sean violentados sus derechos de propiedad por un posible acto de desalojo de la posesión adquirida siendo la paz social uno de los elementos importantes del bien común por cuya razón deben de mantenerse entre los miembros de la sociedad de forma incidentalmente que genere la seguridad jurídica pertinente a fin de alcanzar justicia.

## **1.6 ANTECEDENTES NACIONALES E INTERNACIONALES**

### **A. NACIONALES**

Aún que en nuestro ordenamiento de transferencia de propiedades las partes asumen obligaciones como efecto del contrato, es así como De La Puente y Lavalle precisa: “En la compra venta los efectos consisten en una relación creada

por el contrato, esto se alcanza con la sola manifestación de voluntad en caso de los contratos consensuales y que está compuesta por las obligaciones a cargo de las partes que debe ser cumplida por ellas, pues el contrato es una fuente de obligaciones en que obliga al vendedor a entregar el bien inmueble que es materia del contrato; y al comprador le obliga el pago de un precio”.

Con respecto al contexto podemos decir que el contrato a cumplido su finalidad, que a partir del mismo el comprador asume los riesgos cuando se le entrega la posesión del bien inmobiliario y encontrándose expedito para el trámite de escrituración, cuya negligencia deviene a posterioridad a generar la problemática que es materia de nuestro estudio.

Asimismo la defensa del Comprador no Inscrito, si no cumple con sanear el inmueble adquirido corre el riesgo de prescribir su derecho en un lapso de 10 años, dado que este derecho es personal y no real, esto limita su derecho cuando éste debe ser de calidad imprescriptible, razón para efectivizar una verdadera defensa debe ser por medio de acciones judiciales; además en su comentario la (Dra. Elizabeth Amado dice: “¿Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el Registro Público?”. La autora responde: Lo que sucede en la práctica es una situación distinta a la consensualidad planteada en el artículo 949 del Código Civil, puesto que existe inclinación en la población peruana de optar por el sistema declarativo para los bienes inmuebles en vez de optar por el sistema constitutivo o mejorar la anterior de lo que resulta necesario y preferible, si se adquiere un inmueble, registrarlo inmediatamente, al no hacerlo corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el inmueble. Inclusive, si el vendedor transfiere el inmueble a otra persona, y ésta logra inscribir su derecho de propiedad ante el registro entonces compiten dos derechos: Derecho Real y

Derecho Registral. La modificación del artículo 949 del Código Civil es necesaria reformarla, para que se regule verdaderamente la transferencia de propiedad de acorde a lo que se da en la actualidad, reconociendo normativamente que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro con apoyo catastral.)

Jorge Beltrán, en su artículo “Verdades y ambigüedades del Registro Inmobiliario en el Perú: ¿Obligatorio o potestativo?” el autor fundamenta: El registro es una herramienta necesaria en el Perú; y es así que las normas reconocen un carácter determinante en la transferencia de propiedad inmueble; en el Código Civil se observa problemas de funcionalidad entre las normas, en tanto algunas de éstas le confieren al registro un rol subsidiario como complemento de un determinado título; y otras normas le conceden un rol determinante en la medida que se concibe como el instrumento más idóneo de oponibilidad. Por ello, el registro es el medio perfecto y posee mecanismo adecuados para publicitar respecto a una adquisición inmobiliaria, sin embargo, a pesar de existir un Registro de Propiedad Inmueble, se dan circunstancias de desconocimiento y se llevan a realizarse construcciones ilegales de terceros que pueden actuar de mala fe. Ello lleva a efectuar un estudio normativo con el fin de identificar los puntos ambiguos de asignación de titularidades, para efectos de descubrir el rol esencial del Registro.

## **B. INTERNACIONALES**

**En el Derecho Alemán** se organiza un sistema de exactitud por regla general es decir una inscripción constitutiva con clara protección a terceros éste sustentándose fundamentalmente en el catastro y el registro territorial, así mismo radica en la formalidad de la inscripción como requisito para efectivizar una

transferencia de propiedad, para constituir derechos reales se verifica la inscripción del adquirente, sino la transferencia adquirida obtiene la calidad de un derecho personal carente de efectos reales, dado que el derecho inscrito es el principio de la fe pública del derecho alemán concediendo fuerza probatoria absoluta con respecto a los derechos reales que se afirman con la sola inscripción en el registro alemán.

Sin embargo, en nuestro sistema declarativo la consensualidad de las partes constituye derechos reales es decir que el acuerdo de las partes hace propietario al adquirente.

**En el Derecho Chileno** el sistema registral radica en la actuación de un funcionario público denominado “conservador”, es quien efectúa las inscripciones inmobiliarias llevando un registro de inscripción de propietarios sobre un determinado inmueble y cumpliendo con los requisitos que ordena su reglamento éste considerado como prueba de la posesión inscrita del inmueble que a falta del mismo imposibilita la prueba del poseedor no inscrito.

En conclusión, el bien inmueble que se adquiere debe estar inscrito en el registro correspondiente, este requisito de garantía es prueba de la posesión del predio, es decir que la república chilena a optado el sistema constitutivo, siendo la inscripción prueba plena para ser considerado como único propietario del inmueble.

## **1.7. MARCO TEORICO**

El presente trabajo de investigación hace referencia señalando que la institución de la propiedad debe servir como integración entre el Estado y la Economía Nacional, para tal efecto se desarrolló líneas arriba la Justificación de Estudio, Antecedentes

Nacionales e Internacionales y a continuación se define los Términos Básicos de la investigación que venimos desarrollando.

## **1.8. DEFINICION DE TÉRMINOS BÁSICOS**

### **1.8.1. DERECHO DE PROPIEDAD**

Según Ramírez Cruz, etimológicamente la palabra Propiedad procede del término *Propietas* “lo que pertenece a una persona” deriva de *Propium* “lo que es propio de ella”. El autor precisa que la propiedad es aquello que pertenece a una persona, por lo cual le hace ser llamado propietario y poder disponer de lo adquirido.

También Arias-Schereiber, nos indica: “La Propiedad es cuanto primero se refiere a los bienes y derechos patrimoniales; y segundo significa el poder jurídico pleno sobre una cosa.

Así mismo la Constitución Política del Perú respecto a la propiedad nos dice: Que la propiedad es un derecho constitucional sobre un bien; es el Poder Jurídico más amplio que existe sobre un bien; permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

La propiedad es definida con un señorío pleno jurídico sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación, en buena cuenta esta institución responde al natural sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, cual conlleva en el propietario un tener pero simultáneamente se manifiesta en un excluir a los terceros, este sentimiento profundamente arraigado del ser humano por apropiarse de las cosas u objetos que lo rodean ya que tiene como propósito de satisfacer sus necesidades y lograr el pleno desarrollo de su personalidad, garantizándole establecer su propiedad.

### **1.8.2. EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD**

El Sistema Peruano de Transferencia de Propiedad Inmueble adopta un sistema declarativo, puesto que basta solo el acuerdo de ambas partes para dar por efectuada o transferida la propiedad de un determinado bien inmueble. En el artículo 949 del Código Civil, considera que solo basta que el comprador y vendedor se pongan de acuerdo para que se dé la transferencia inmobiliaria. Sin embargo, el artículo mencionado del Código Civil es completamente incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar.

Y el contrato de compra venta es un acto que de ordinario permanece oculto al conocimiento de terceros, en la exposición de motivos de la obligación de dar.

El Dr. Manuel Augusto Olaechea en su investigación sobre El Sistema De Transferencia De La Propiedad Inmueble En El Derecho Civil Peruano Pag. 13 expresó: ... Según el Código Francés, la propiedad de los inmuebles se trasmite como efecto del sistema de la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada. La tradición que viene después del pacto, es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa, *“la obligación nace y muere sin solución de continuidad”*...

El Código Peruano adoptó el Sistema del Código Francés, es decir adquiere un derecho implícito y como consecuencia de este sistema espiritualista, la convención pone los riesgos de la cosa a cargo del acreedor convertido en propietario por el consentimiento, la propiedad de las cosas muebles se adquiere por la tradición, y el dominio de los inmuebles por el contrato con las restricciones derivadas de la institución del registro. En el Perú la normatividad ha ido cambiando en cuanto al sistema de transferencia de propiedad, de acorde a los Códigos Civiles que se han tenido; cuales son:



**a) CÓDIGO CIVIL DE 1852:**

En este código era necesario para poder transferir la propiedad el consentimiento, ello influenciado por el Código de Napoleón en el cual considera que solo el consentimiento “consensus” era necesario para poder transferir la propiedad inmueble. Al celebrarse el contrato de compraventa simple con el solo consentimiento de las partes, ya se opera la transferencia de propiedad de la cosa aun antes de su entrega y pago del precio, se debe entender que la transferencia de la propiedad (al igual que el derecho francés) en los contratos de compraventa simple, se produce al momento del nacimiento de la obligación de enajenar surgiendo la inmediata celebración de las partes.

**b) CÓDIGO CIVIL DE 1936:**

En su artículo 1172, indicaba: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario. Se observa que adopta la forma consensual en las transferencias inmobiliarias, siguió el sistema Romano de la traditio para la adquisición de los bienes muebles y el sistema francés de la adquisición solo consensu para los inmuebles.

**c) CÓDIGO CIVIL DE 1984:**

El código civil actual en su artículo 949 señala que la sola obligación de enajenar un bien inmueble hace propietario a su acreedor. Así mismo, se entiende que no exige ninguna forma para el cumplimiento de la ejecución de prestación, por lo que sólo con la celebración del contrato se genera la obligación de ejecución y por consiguiente el cumplimiento del mismo, el actual ordenamiento jurídico considera la transferencia de propiedad de manera consensual.

### 1.8.3. SISTEMA REGISTRAL

El Sistema Registral Nacional se ha desarrollado y regulado en el Sistema de Inscripción porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extiende en ellos y se publica en un asiento, esto es un resumen o extracto del título accediendo al registro.

El registro de la propiedad se creó en el Perú el 2 de enero de 1888, donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba en el Perú los oficios de hipotecas que provenían de España, se crearon para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el derecho antiguo a través de la publicidad registral.

Se clasifica en sistemas siendo uno de ellos el sistema registral declarativo es cuando el acto o derecho real se constituye fuera del registro, por ejemplo: la inscripción de una compra venta en el Perú es facultativo cuando por regla general la inscripción es declarativa y por excepción es constitutiva, lo que podemos decir que la inscripción no es requisito para la traslación de dominio entre las partes.

Mientras que en el sistema registral constitutivo se constituye el acto jurídico con la inscripción, es decir los derechos reales nacen recién con la inscripción registral, por ejemplo, la hipoteca se constituye con la inscripción registral como derecho en los registros públicos.

Por tanto, en el sistema registral constitutivo la traslación del dominio se produce con la inscripción registral siendo esto requisito indispensable entre las partes.

Según Avendaño Valdez dice: “El sistema registral es aquel conjunto de normas que en un país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, a través del registro de propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. El valor de los asientos registrales son una forma de constitución o publicidad de aquellos derechos.

#### **1.8.4. LA TEORIA DEL TITULO Y MODO**

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de Propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo, motivo por lo cual es necesario conocer su definición, tal teoría es heredad del derecho romano y son numerosas sistemas jurídicos y legislaciones que le adoptaron.

Título, es aquella palabra utilizada no en sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico, es el acto por el que se establece la voluntad de enajenación del derecho y el Modo es el acto consistente en la entrega de la posesión del derecho por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

## II. MÉTODO

### 2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El método de la presente es de tipo documental la cual se utiliza principalmente en la investigación cualitativa, desarrollándose particularmente en un entendimiento básico e integral del fenómeno acudiendo a datos y consultas disponibles en fuentes escritas, normas y jurisprudencias, que han sido generados por instituciones jurídicas, investigadores o instituciones con propósitos diversos respecto a la investigación cualitativa; (Díaz Sime menciona: que el trabajo accede al contenido de los documentos escritos; sin cambiarlos o modificarlos, es decir que se trata de un método válido para analizar diversos discursos escritos en sus propios contextos, entendiendo por documentos: “Todo material al que se puede referir a fuentes de referencias sin que se altere su naturaleza y sentido, los cuales aportan información o dan testimonio de una realidad o acontecimiento”. (Díaz Sime 2009) Pag. 8

Lino Arazamendi dice: “tiene dicho que esta investigación está orientada principalmente hacia la descripción y la comprensión de una situación o fenómeno (Caso del Derecho), a diferencia de la cuantitativa que se centra en la cuantificación, predicción y control. En la investigación cualitativa el precitado autor agrega que el conocimiento se construye y no se descubre. Con regularidad se tiende a observar,

descubrir e interpretar lo que se encuentra en los datos (documentos o no) y sólo tiene sentido para esa situación o contexto determinado”. en su libro Investigación Jurídica. (Lino Arazamendi 2015) Pag. 148.

## **2.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

La investigación tiene un diseño no experimental por la naturaleza y característica del tema, porque en el proceso investigado no ha existido manipulación intencional de las variables, sino tal como se presenta, por lo que no se ha concluido ningún tipo de investigación adicional de manera que buscando captar lo que dicen los textos documentales y de la lógica jurídica, por lo mismo la investigación no experimental de acuerdo a Hernández Y col dice: Se realiza sin manipular deliberadamente las variables, es decir se trata de un diseño donde no se hacen modificaciones a las variables independientes de estudio, se basa en observar los acontecimientos como se desarrolla en su estado natural pura, luego estudiar lo de hecho no hay condiciones o estímulos a los cuales se expongan los sujetos de estudio, sólo son observados en su realidad. (Hernández Y col, 2006) pag.205.

## **2.3. ESCENARIO DE ESTUDIO**

En el presente trabajo se ha efectivizado con cuestiones jurídicas que refieren a situaciones de casos de la vida real jurídica, se han operado en las normatividades de temas investigatorios, cabe mencionar la investigación jurídica no se traduce en procesos tecnológicos sino contrariamente son disposiciones normativos con cierta motivación y relevancia social, además lamentablemente con leyes, códigos no se resuelven aún la pobreza de la mitad de la población, ni la enorme desigualdad que existen en la ciudad de Lima y otras regiones del país.

Es por lo mismo el escenario de nuestro trabajo se relaciona con toda la injusticia que reina en el negocio jurídico de compra venta inmobiliario si aún no se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

#### **2.4. TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

Las técnicas de recolección consisten en el conjunto de procedimientos, por medio de las cuales se recopiló la información pertinente para realizar el presente trabajo de investigación, enfocados en la recolección documental de efectos jurídicos, aplicando la técnica de la interpretación, observación y revisión documental, utilizando libros, revistas e informes jurídicos normativos y jurisprudenciales.

Por esto se afirma que el verdadero valor de esta técnica no radica solo en el proceso de interpretación crítica de lo que se analiza, sino es imprescindible que el resultado obtenido represente una obra nueva y un aporte diferente a las fuentes usadas, considerando el punto de vista del investigador y su aporte personal al tema tratado.

#### **2.5. VALIDEZ DEL INSTRUMENTO CUALITATIVO**

El contenido de validez de los instrumentos de la presente investigación se obtuvo mediante un proceso de validación de los instrumentos jurídicos analizados en el presente trabajo, produciendo contextos de forma y fondo cuales se consideran pertinentes en relación a la investigación, las mismas que fueron tomados en cuenta en el presente trabajo.

#### **2.6. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN**

En la presente investigación se hizo un trabajo de análisis documental que consistió en descomponer en sus partes constitutivas sobre la existencia de datos realizada en

forma analítica para determinar el significado o valor de cada documento jurídico relacionado al tema de investigación.

Que en cuanto en la parte documental de la investigación se recurrió a la técnica de análisis cualitativo llevado a la normatividad legal y jurisprudencial relacionado al tema de la propiedad e inscripción registral, además se han analizado los problemas jurídicos al respecto, con la técnica del resumen lógico en virtud de considerarse las respuestas objetivas específicas, ello con el fin de verificar las acciones pertinentes que debe actuar el propietario no inscrito.

Se hace de manera cualitativa el tratamiento de información en virtud del análisis de los diferentes documentos jurídicos, normas legales, jurisprudenciales que para tal se han realizado en mérito de las Sentencias Casatorias expedidas por la Corte Suprema de la República precedentemente señaladas en el trabajo.

## **2.7. ASPECTOS ÉTICOS**

Estando a la realización de una investigación se debe tener presente los aspectos éticos, exteriorizando la honestidad, teniendo presente el derecho de autor sin llegar al plagio, esta conducta anti ética felizmente está controlada por el programa Turnitin® Software que controla la redacción original, éste identificando las faltas y corrigiendo a través del Feedback del mismo software.

### **III. RESULTADOS:**

#### **3.1. ANALISIS DE LOS RESULTADOS**

La Defensa del Comprador No Inscrito ante Registros Públicos y la Transferencia del Adquiriente Registral en el Perú siendo este el tema principal del presente trabajo de investigación y teniendo como objetivo determinar si mediante la aplicación del análisis del artículo 949 (Consensual) y la Buena Fe Registral (Código Civil Art. 2014), se ha ejecutado una revisión normativa y jurisdiccional sobre la materia de investigación, cuales inciden en lo regulado en el artículo 949 del Código Sustantivo Civil de 1984.

Es factible que el Vendedor demuestre títulos legítimos, sin embargo cabe la posibilidad que este haya transferido la propiedad con anterioridad, dando lugar a que el adquirente desconozca la existencia del contrato de Compra Venta sin inscripción y publicidad alguna incurriendo en el grave problema.

Por lo mismo para nuestro trabajo ha sido muy importante el título y modo en la transmisión de propiedad inmueble, siendo el título el acto mediante el cual se refleja la voluntad de las partes, es decir es el consentimiento de la Compra Venta, mientras que el modo es la forma por la cual se hace efectiva la adquisición, considerando que



el título es la manifestación de la voluntad, tanto del comprador y vendedor al realizar el contrato de Compra y Venta del que se origina una determinada obligación. Se debe tener en cuenta que el sistema consensual de transferencia de propiedad inmueble no otorga seguridad, siendo de carácter relativo y no absoluta conforme a nuestra investigación, es por ello que para que sea absoluta es necesario la inscripción, por lo que podemos advertir que el artículo 949 crea una situación relativa de propiedad y que mediante el registro se vuelve absoluto.

Por todo lo investigado al respecto de la Defensa del Comprador No Inscrito y la Transferencia del Adquiriente Registral en el Perú, ambos son de calidad relativa, en el sentido que si hay una protección legal a favor del comprador no inscrito y de igual con respecto al transferente registral está en serio desventaja y ha sufrido debilitamiento con las modificaciones normativas del artículo 2014 del Código Civil Peruano.

#### IV. DISCUSION

El derecho del comprador inmobiliario no inscrito ante los registros públicos se consolida con lo establecido en el artículo 949 prevista en el Código Civil Peruano de 1984, que el solo intercambio de voluntades perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria es decir que su existencia jurídica sea válida con el simple y libre consentimiento de las partes, tanto de la parte que inicia la propuesta y esta se consuma con la sola aceptación de la otra parte, el consentimiento puede otorgarse de forma expresa mediante documento o de palabra, incluso por correspondencia, vías de comunicación o de modo tácito y por todo acto que necesariamente impliquen los acuerdos que estipulen la creación de una obligación.

Es por ello que la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, por cual queda perfeccionada la transferencia de la propiedad y la inscripción no es necesaria para que surta su efecto esto por el mérito del consentimiento de las partes, entonces estamos a que la inscripción registral tan solo protege a los terceros registrales en los términos del artículo 2014 del Código Civil.

Pero con las disposiciones de la Ley 30313, primera modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil ha surgido incoherencia los que hacen que ciertos principios registrales carezcan de sentido como el de la legitimación registral, que permitía tener por cierto y exacto el contenido del asiento no obstante de discrepar el contenido sobre el título

archivado que sirvió de sustento para la modificación del artículo 2014 reforzando el derecho de propiedad del comprador no inscrito ante registros públicos y se ha afectado en parte al adquirente de buena fe registral quien deberá ser más diligente en su adquisición, con la exigencia de revisar los títulos archivados por el mensaje que nos da el artículo 2014 del Código Civil en su versión actual, en el que no podemos confiar en el asiento de inscripción publicitada es por ello se debe verificar el contenido del título archivado.

Por lo mismo es prioritario procurar que los asientos registrales de las propiedades sean más exactos y confiables a través del perfeccionamiento del profesional a cargo de la calificación e inscripción de los actos ingresados al registro público esto en protección del asiento registral dado que implica la base del Sistema Registral.

## V. CONCLUSIONES

1. Habiendo realizado los análisis referente al sistema de transferencia inmobiliaria con respecto de la Defensa del Primer Comprador No Inscrito ante Registros Públicos, el Código Civil Peruano ha determinado que la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica total al comprador no inscrito, debido a que el sistema de transferencia no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con relación al registro, es así que el artículo 949 del Código Civil Peruano denota un problema en la falta de publicidad para la adquisición del bien inmueble, por tanto no existe seguridad jurídica eficiente frente a terceros.
- 2.- El Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble grafica una propiedad relativa, siendo el sistema que adoptó el legislador del Código Civil 1984 del que solo es necesaria la voluntad de las partes para que esta se perfeccione.
- 3.- Con respecto a la transmisibilidad de la propiedad por el solo consentimiento es incoherente, dado que dicho contrato es un acto que al ser privado queda oculto a conocimiento de terceras personas; sin que tengan un signo de certeza e información sobre quien es el titular del derecho de propiedad para poder realizar la transferencia por tal razón el sistema no presenta las garantías necesarias del caso al no ser constitutivas.

4. Si bien se inicia con el consentimiento la transferencia y la voluntad de ambos para que esa obligación se torne efectiva mediante la Escritura Pública Notarial, en donde una de las partes se desprende definitivamente de la propiedad y la otra adquiere el bien, siendo el registrador público quien verificará el acto jurídico de compra venta realizado e inscribirlo en el área correspondiente, con lo que se obtiene la seguridad jurídica.
5. El Tribunal Constitucional ratificó tras analizar el artículo 2014 del Código Civil donde señala que es obligación del tercero adquirente de revisar de manera oportuna la información contenida en los asientos registrales y los títulos archivados de las partidas del inmueble a adquirir.

## VI. RECOMENDACIONES

- 1.- Es recomendable realizar más análisis dogmáticos del tema referido al Sistema de Adquirir la Buena Fe Registral sobre la Transmisión de Propiedad Inmueble, debido a que es un tema de gran importancia para la convivencia de la sociedad, asimismo es recomendable que el sistema de transferencia registral de propiedad inmueble tenga una coordinación con el registro, obteniendo la seguridad registral jurídica en las transferencias de propiedad inmueble siendo fundamental la publicidad registral a efectos de proteger los derechos de las personas.
2. Es recomendable que debido a la realidad nacional que vivimos hoy en el Perú el gobierno tome las medidas necesarias para que las transferencias inmobiliarias se hagan con una total seguridad jurídica impulsando el desarrollo de un catastro sólido, a fin de que sirva como base fundamental para el registro a efectos que la propiedad adquiera la calidad de absoluta y constitutiva en su registro.
3. También es recomendable que frente a la informalidad que se vive sobre todo en el registro de predios éste se perfeccione con la inscripción registral para otorgar seguridad jurídica al comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos.

- 4.- Es recomendable que la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), brinde charlas informativas a la población en general sobre la gran importancia de la adquisición de los bienes inmuebles y la seguridad jurídica que puede otorgar la inscripción registral en las transferencias inmobiliarias materia de nuestro trabajo de investigación.
  
5. No es suficiente visualizar la partida registral del inmueble por el futuro adquiriente sino también tener conocimiento del Certificado Registral Inmobiliario llamado CRI, es decir el historial del inmueble en adquisición, ya que puede haber algún dato que se desconozca y pueda ser perjudicial al futuro adquiriente del mismo, por tal también se sugiere revisar los títulos archivados del predio y constituirse físicamente en la propiedad a adquirir.

### REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Amado Ramírez E. “Es necesario inscribir la propiedad en el registro público” Actualidad Jurídica 2011.
- Arizmendi L. Investigación Jurídica Lima: Giley 2010.
- Gaceta Jurídica “Las Garantías Reales” Editorial Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición.
- <http://enfoquederecho.com/civil/el-poder-del-embargo-inscrito/> (14 de Octubre del 2015).
- De La Puente y La Valle, Manuel Contrato con efectos reales En: Ius et Veritas, año V, N° 9, Lima.
- [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHIL_PERUANO.pdf).
- [ww2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHIL_PERUANO.pdf).



## ANEXOS

### Anexo 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

<b>LA DEFENSA DEL COMPRADOR INMOBILIARIO NO INSCRITO ANTE REGISTROS PÚBLICOS Y TRANSFERENCIA DEL ADQUIRIENTE REGISTRAL EN EL PERU</b>		
<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>VARIABLES</b>
<b>PROBLEMA PRINCIPAL</b>	<b>OBJETIVO PRINCIPAL</b>	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>
¿Cómo se efectúa la defensa del Comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos y la transferencia del adquirente registral en el Perú?	Determinar la defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos y la transferencia del adquirente registral en el Perú.	La Defensa Del Comprador Inmobiliario No Inscrito Ante Registros Públicos.
<b>PROBLEMAS SECUNDARIOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>	<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>
1.- ¿Cómo es la defensa del comprador no inscrito ante registros públicos? 2.- ¿Cómo sucede la transferencia inmobiliaria a un adquirente registral?	1.- Determinar la defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante registros públicos. 2.- Determinar la transferencia del adquirente registral en el Perú.	La Transferencia Del Adquirente Registral En El Perú.

## **Anexo 2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE ANÁLISIS DE INFORMACIÓN**

Se ha realizado de la recolección de documentaciones relacionados con los hechos y contextos teórico y práctica estudiados en la presente investigación, a través de la normatividad civil y Sentencias Casatorias expedidas por la Corte Suprema de la República con los objetivos de valorar el tratamiento que ofrecen y regulan sobre la defensa del Comprador Inmobiliario no Inscritos ante Registros Públicos y la transferencia del Adquiriente Registral, utilizando un análisis en resumen informativo cualitativo, cual pasamos a desarrollar.

- **Amado Ramírez Elizabeth “Es necesario inscribir la propiedad en el registro público”**

### **Actualidad Jurídica 2011.**

La autora indica que es necesario registrar inmediatamente el inmueble que se adquiera, de no hacerlo de esta manera se ocasiona un riesgo sobre el título de dominio que se tiene respecto al bien inmueble. Se dan casos que el vendedor transfiera el inmueble a un tercero, y este logre inscribir su dominio antes que el primero perjudicándolo.

- **Roger Vidal Ramos “El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano”.**

El autor comenta que el derecho de propiedad es el Poder Jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Ejerciendo en armonía con el interés social y dentro de la Ley. (Art. 923 del Código Civil).

En cuanto a los derechos reales lo constituye los bienes y las cosas mientras que en los derechos de obligación el objeto del derecho lo constituye las prestaciones ajenas, en cuanto puedan proporcionar una cierta utilidad al acreedor.

- **La Puente Lavalle Manuel, Estudios sobre el contrato de Compra Venta, Gaceta Jurídica, Lima, 1999,pg. 23-24.**

Argumenta que toda obligación se cumple mediante la ejecución de una prestación, que es un comportamiento o actividad del deudor y que el Artículo 949 del Código Civil al establecer que la adquisición del derecho de propiedad de un inmueble determinado no requiere de la conducta del deudor, se necesita para la transmisión del derecho de propiedad de una cosa mueble, el que debe ser entendido en el sentido que esa transmisión no deriva del cumplimiento de una obligación sino que emana directamente del contrato.

Finalmente resulta indispensable para que se configure la Buena Fe Registral, que el tercero halla desplegado en la adquisición inmobiliaria una conducta diligente y prudente en todas las etapas correspondientes a los requisitos previstos en el Art. 2014 del Código Civil, el mismo modificado por Ley 30313.

**Anexo 3: Evidencia de Similitud digital**

# LA DEFENSA DEL COMPRADOR INMOBILIARIO NO INSCRITO ANTE REGISTROS PÚBLICOS Y LA TRANSFERENCIA DEL ADQUIRIENTE REGISTRAL EN EL PERÚ

*por* Teófilo Arce Puente & María Angelica Aronés Paucar

---

**Fecha de entrega:** 25-may-2022 11:26a.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 1844038733

**Nombre del archivo:** TESIS\_SUBSANADO\_DEFINITIVO.docx (104.85K)

**Total de palabras:** 8254

**Total de caracteres:** 46408

## LA DEFENSA DEL COMPRADOR INMOBILIARIO NO INSCRITO ANTE REGISTROS PÚBLICOS Y LA TRANSFERENCIA DEL ADQUIRIENTE REGISTRAL EN EL PERÚ

### INFORME DE ORIGINALIDAD

29%

INDICE DE SIMILITUD

28%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

17%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

### FUENTES PRIMARIAS

1

[repositorio.unasam.edu.pe](http://repositorio.unasam.edu.pe)

Fuente de Internet

5%

2

[hdl.handle.net](http://hdl.handle.net)

Fuente de Internet

4%

3

[repositorio.upci.edu.pe](http://repositorio.upci.edu.pe)

Fuente de Internet

2%

4

[docplayer.es](http://docplayer.es)

Fuente de Internet

2%

5

[edoc.pub](http://edoc.pub)

Fuente de Internet

1%

6

[myslide.es](http://myslide.es)

Fuente de Internet

1%

7

[upg.derecho.unmsm.edu.pe](http://upg.derecho.unmsm.edu.pe)

Fuente de Internet

1%

8

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

1%

9	<a href="http://www.soy.es">www.soy.es</a> Fuente de Internet	1%
10	<a href="http://www.scientiarvm.org">www.scientiarvm.org</a> Fuente de Internet	1%
11	Submitted to Universidad de Sevilla Trabajo del estudiante	1%
12	<a href="http://repositorio.unjbg.edu.pe">repositorio.unjbg.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
13	<a href="http://repositorio.unp.edu.pe">repositorio.unp.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
14	<a href="http://repositorio.uap.edu.pe">repositorio.uap.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
15	<a href="http://repositorio.autonoma.edu.pe">repositorio.autonoma.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
16	<a href="http://scientiarvm.org">scientiarvm.org</a> Fuente de Internet	1%
17	<a href="http://scr.sunarp.gob.pe">scr.sunarp.gob.pe</a> Fuente de Internet	1%
18	<a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%
19	Wolfgang Faber, Brigitta Lurger. "Acquisition and Loss of Ownership of Goods", Walter de Gruyter GmbH, 2011 Publicación	<1%

20	<a href="http://repositorio.amag.edu.pe">repositorio.amag.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
21	<a href="http://www.aulavirtualusmp.pe">www.aulavirtualusmp.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
22	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	<1 %
23	<a href="http://tesis.pucp.edu.pe">tesis.pucp.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
24	<a href="http://www.tc.gob.pe">www.tc.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
25	Submitted to Universidad Peruana de Ciencias e Informatica Trabajo del estudiante	<1 %
26	<a href="http://virtual.urbe.edu">virtual.urbe.edu</a> Fuente de Internet	<1 %
27	<a href="http://repositorio.unheval.edu.pe">repositorio.unheval.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
28	<a href="http://lpderecho.pe">lpderecho.pe</a> Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias &lt; 15 words

Excluir bibliografía

Activo

## Anexo 4: Autorización en repositorio



### FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

#### 1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: Arce Puente Teófilo  
 DNI: 06629859 Correo electrónico: Teo.arce@upci.edu.pe  
 Domicilio: Jr. Equino Alarcos 40 297 Barranco  
 Teléfono fijo: — Teléfono celular: 989260815

#### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: Derecho y Ciencias Políticas  
 Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller ( ) Tesis (x)  
 Título del Trabajo de Investigación / Tesis:  
"La Defianza del comprador en un mercado no rescrito ante registros públicos y la transferencia del Adquisitivo Registral en el Perú"

#### 3.- OBTENER:

Bachiller ( ) Título (x) Mg. ( ) Dr. ( ) PhD. ( )

#### 4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):

( ) Sí, autorizo el depósito y publicación total.

(x) No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los 29 días del mes de enero de 2023.

  
 Firma







**FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN  
DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS  
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI**

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: ARONÉS POUCAR MARIA ANGELICA.  
 DNI: 25729354 Correo electrónico: mariaronesp@gmail.com  
 Domicilio: JR. MARINO BELANDÓ #215 VILLA SEÑOR DE LOS MILAGROS CARMEN DE LA LEGUA  
 Teléfono fijo: — Teléfono celular: 994654305

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: Derecho y Ciencias Políticas  
 Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller ( ) Tesis (X)  
 Título del Trabajo de Investigación / Tesis:  
"LA DEFENSA DEL COMPRADOR INMOBILIARIO NO INSCRITO  
ANTE REGISTROS PÚBLICOS Y LA TRANSFERENCIA DEL  
ADQUIRIENTE REGISTRAL EN EL PERÚ"

3.- OBTENER:

Bachiller ( ) Título (X) Mg. ( ) Dr. ( ) PhD. ( )

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):

- ( ) Sí, autorizo el depósito y publicación total.  
 (X) No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los 27 días del mes de ENERO de 2023.

  
Firma

