

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
ANALISIS A NUESTRO SISTEMA REGISTRAL Y LA DISPOSICIÓN
INMOBILIARIA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR

Bachiller: CONTRERAS PEREZ, MICHAEL

ASESOR:

DR. VEGAS GALLO, EDWIN AGUSTIN

DNI N^o 09917448

[HTTPS://ORCID.ORG/0000-0001-8171-9831](https://orcid.org/0000-0001-8171-9831)

LIMA-PERÚ

2023



UPCI

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

INFORME DE SIMILITUD N°024-2023-UPCI-FDCP-REHO-T

A : **MG. HERMOZA OCHANTE RUBÉN EDGAR**
Decano (e) de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DE : **MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**
Docente Operador del Programa Turnitin

ASUNTO : Informe de evaluación de Similitud de Trabajo de Suficiencia Profesional:
BACHILLER CONTRERAS PEREZ, MICHAEL

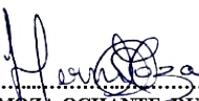
FECHA : Lima, 10 de junio de 2023.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informar lo siguiente:

1. Mediante el uso del programa informático **Turnitin** (con las configuraciones de excluir citas, excluir bibliografía y excluir oraciones con cadenas menores a 20 palabras) se ha analizado el Trabajo de Suficiencia Profesional titulada: “**ANALISIS A NUESTRO SISTEMA REGISTRAL Y LA DISPOSICIÓN INMOBILIARIA**”, presentado por el Bachiller **CONTRERAS PEREZ, MICHAEL**.
2. Los resultados de la evaluación concluyen que el Trabajo de Suficiencia Profesional en mención tiene un **ÍNDICE DE SIMILITUD DE 25%** (cumpliendo con el artículo 35 del Reglamento de Grado de Bachiller y Título Profesional UPCI aprobado con Resolución N° 373-2019-UPCI-R de fecha 22/08/2019).
3. Al término análisis, el Bachiller en mención **PUEDEN CONTINUAR** su trámite ante la facultad, por lo que el resultado del análisis se adjunta para los efectos consiguientes

Es cuanto hago de conocimiento para los fines que se sirva determinar.

Atentamente,



MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR
Universidad Peruana de Ciencias e Informática
Docente Operador del Programa Turnitin

Adjunto:

- *Recibo digital turnitin*
- *Resultado de similitud*

Dedicatoria

Quiero dedicarle la presente investigación a mi familia, a mi esposa y a mis hijos, dado que conjuntamente con ellos, he conseguido alcanzar esta gran primera meta en vida; a mis amigos y condiscípulos, por sus sabios consejos y el apoyo académico recibido.

CONTRERAS PEREZ, MICHAEL

Agradecimiento

Indudablemente, agradecerle a nuestro creador, por haberme permitido terminar satisfactoriamente mis estudios profesionales, a las autoridades de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática y a todas aquellas que, de una u otra forma, estuvieron apoyándome.

CONTRERAS PEREZ MICHAEL

Declaración de Autoría

Nombres : MICHAEL

Apellidos : CONTRERAS PEREZ

Código : 1906000020

DNI : 41148600

Declaro que, soy el autor del trabajo realizado y que es la versión final que he entregado a la oficina del Decanato de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Asimismo, declaro que he citado debidamente las palabras o ideas de otros autores, refiriendo expresamente el nombre de la obra y página o páginas que me sirvieron de fuente.

Índice

Caratula.....	1
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento.....	4
Declaración de autoría.....	5
Índice.....	6
Introducción.....	7
CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional.....	8
1.1. Título y descripción del trabajo.....	8 – 9
1.2. Objetivo de trabajo.....	9
1.3. Justificación.....	9 - 10
CAPITULO II.- Marco Teórico.....	11
2.1. Antecedentes del sistema registral en el Perú.....	11 – 13
2.2. Bases del sistema registral en el Perú.....	14 – 19
CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas.....	20
3.1. Efectos de la inscripción registral.....	20 - 22
3.2. La publicidad registral en el Perú.....	22 – 24
CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos.....	25 - 26
Conclusiones.....	27
Recomendaciones.....	29
Referencia bibliográfica.....	30
Anexos.....	32
Evidencia de similitud digital.....	32 – 34
Autorización de publicación en el repositorio.....	35 - 36

INTRODUCCIÓN

Que, nuestro trabajo de suficiencia profesional, se orienta básicamente a estudiar al sistema registral operante en nuestro actual escenario social y al mismo tiempo a destacar su importancia y la importancia de su publicidad dentro de un estado de derecho; en ese sentido, sabemos que si bien es cierto el registro público como tal otorga formalidad a las transferencias inmobiliarias, entre otros actos de naturaleza inscribible, su importancia radica en la publicidad que le otorga a la propiedad registrada a efectos de garantizar el derecho de propiedad de los ciudadanos y el normal desarrollo del tráfico inmobiliario.

Siendo ello así, es evidente que el Estado con la creación de los registros públicos y otros entes descentralizados, como el COFOPRI, ha venido y viene jugando un papel de suma importancia en la regulación de la propiedad, dado que antes de la creación del registro público, era sumamente difícil detectar la violación al tracto sucesivo o la alteración del tráfico jurídico inmobiliario, dado que no existía ningún ente que se ocupará de otorgarle la debida publicidad a las transacciones inmobiliarias.

Que, dentro de este mismo contexto, considero que la formalización de la propiedad informal debe ser tarea fundamental del Estado y de los registros públicos a efectos de darle publicidad a la propiedad garantizando su estabilidad en el tráfico jurídico y paralelamente publicitar la propiedad informal que esté en proceso de formalización a efectos de salvaguardar efectivamente el tráfico jurídico inmobiliario.

CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional

1.1. Título y descripción del trabajo

Título del Trabajo

Nuestro trabajo de suficiencia profesional lo hemos denominado: Análisis a nuestro sistema registral y la disposición inmobiliaria.

Descripción del Trabajo

Nuestro trabajo de suficiencia profesional, lo hemos dividido en cuatro capítulos, el primero de ellos lo hemos dedica a la planificación, dentro de esta parte hemos establecido el título de nuestra investigación y al mismo tiempo hemos definido los objetivos y la justificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional.

Posteriormente, dentro del tercer capítulo de nuestro trabajo de suficiencia profesional, hemos empezado tocando los antecedentes registrales en nuestro país, esto a razón que los registros públicos como institución propiamente dicha tiene creación reciente, esto es desde 1988, por ello resulta importante tocare este tema a efectos de evidenciar que el tráfico jurídico inmobiliario en nuestra país, se encontraba virtualmente desprotegido; asimismo, dentro de este mismo capítulo, hemos desarrollo las bases registrales en nuestro país, ítem, que guarda clara relación con la creación de los registros públicos.

Dentro del tercer capítulo de mi trabajo de investigación hemos desarrollado cuales serían los efectos de la inscripción registral y al mismo tiempo los efectos de la publicidad que le otorga a los propietarios, el registro público.

Finalizando nuestra investigación postularemos los resultados a lo que hemos abordado como consecuencia del presente trabajo de suficiencia profesional, al mismo tiempo estableceré algunas conclusiones de interés y finalmente precisaré algunas recomendaciones.

1.2. Objetivo del presente trabajo

Que, nuestra investigación se orienta fundamentalmente a destacar la importancia de los registro público, no solo por el hecho de que en el registran diversos actos jurídicos, sino fundamentalmente, que por medio de este registro, se otorga publicidad a la propiedad válidamente registrada, evitando de esta manera alteraciones en el tráfico jurídico inmobiliario, contribuyendo no solamente a cautelar a la propiedad debidamente inscrita, sino también a aquella que se encuentra en proceso de inscripción, con la finalidad de evitar el actuar delictivo de mafias organizadas dedicadas al tráfico de tierras.

1.3. Justificación

Que, nuestro trabajo de suficiencia profesional, tiende a resaltar la importancia de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos no solamente por publicitar la propiedad, sino que garantiza efectivamente el

tráfico jurídico inmobiliario con la finalidad de salvaguardar efectivamente la propiedad privada; todo ello con la finalidad de evitar lesiones a los bienes jurídicos tutelados, así como a las transacciones o actos jurídicos celebrados respecto a las transacciones inmobiliarias.

CAPITULO II.- Marco Teórico

2.1. Antecedentes del sistema registral en el Perú. -

Que, En 1768 la Pragmática del Monarca Carlos III crea los Oficios de Hipotecas y los reglamenta, haciéndose extensiva esta disposición a cada una de las colonias de América, por reales cédulas del 8 de Mayo de 1778 y 16 de Abril de 1783, empero, dichos registros de cargas y gravámenes no fueron eficaces, sin embargo constituyeron la primera manifestación de publicidad registral estructurada en el Perú, en éstos se podía comprobar la toma de razón de censos, hipotecas, mayorazgos, capellanías y otros.

Los diputados Alejandro Arenas y Mariano Valcárcel presentaron un plan de ley que instituye el Registro de Propiedad Inmueble, el que al ser aprobado se ha convertido en la Ley del 02 de Enero de 1888 que crea el Registro de Propiedad Inmueble en el Perú; el artículo 10° de dicha ley del escrito original, establecía que la Inscripción era Forzosa; no obstante, este ha sido modificado estableciéndose en el escrito aprobado que la inscripción podría ser VOLUNTARIA, la Ley del 2 de Enero de 1888 que crea el Registro de Propiedad Inmueble ha sido promulgada por Andrés Avelino Cáceres el 02 de Enero de 1888, y se inspiró en las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1869, representando un cambio extremista con interacción al antiguo Oficio de Hipotecas; el naciente Registro de Propiedad Inmueble se constituyó en una organización jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de la finca, sus

transferencias, sus cargas y gravámenes y otros actos que la afectasen. Este precepto legal significaba un revolucionario cambio en el sistema de propiedad de la nación, que desde aquel instante la inscripción de cualquier derecho sobre los predios determinaba su absoluta oponibilidad ante terceros, empero a lo largo de algunas décadas no se comprendió su trascendencia, incluso, esta Ley ha sido bastante criticada, por considerarse un sistema registral innecesario, difícil y no conforme a la verdad de la nación, lo que corrobora que todo cambio no constantemente es bien recibido. Esta junta estaba constituida por el ministro de justicia, quien la presidía, por el Fiscal de la Corte Suprema, el Fiscal de la Corte Superior, el Decano del colegio de Abogados y el Director del Registro de Propiedad Inmueble.

En 1926 la Comisión conformada por la Ley 4675 formuló un Plan de Ley Orgánica de los Registros Inmobiliarios e Industrial en donde se regula la Fijación en el territorio del Sistema Torrens, según este plan el dueño que se acogiera a este sistema, obtendría un certificado de dominio que podría ser un título inatacable, con costo absoluto, sin aceptar prueba en opuesto; no obstante, dicho plan no prosperó.

El Código Civil de 1936 regulaba, por primera ocasión, los Registros Públicos, empero lo hace dentro del Libro IV de los Derechos Reales, estableciendo en el Art. 1036 que los Registros Públicos comprendían: El Registro de Propiedad Inmueble, Personas

Jurídicas, Testamentos, Mandatos, Personal, Mercantil, Buques, y Prenda Agrícola.

Simultáneamente en dicho año se aprueba el primer Reglamento de Inscripciones, según consenso de la Corte Suprema de fecha 17 de diciembre de 1936 con vigencia a partir del 01 de enero de 1937, Reglamento vigente hasta la promulgación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ; luego el 18 de julio de 1940 se aprobó el primer Reglamento General de los Registros Públicos, el que es sustituido luego en 1968 por un nuevo Reglamento General vigente hasta Setiembre del 2001, fecha desde la cual quedó derogado, entrando en vigor el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución 195-2001- SUNARP/ SN, para entrar en vigencia el texto ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 079-2005- SUNARP-SN de fecha 21 de Marzo de 2005.

La SUNARP es un organismo descentralizado del Sector Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos Las oficinas registrales conforman órganos desconcentrados, habiéndose incorporado recientemente, el Registro Predial Urbano RPU como Órgano desconcentrado, según lo predeterminado por Ley 27755 que crea el Registro de Predios.

2.2. Bases del sistema registral en el Perú. -

Que, conforme hemos referido anteriormente, el registro público juega un papel de suma importancia en el tráfico jurídico inmobiliario; en ese sentido, debemos destacar ciertos principios registrales, no obstante, en esta parte de nuestro trabajo de suficiencia profesional, trataremos los mismos principios registrales relacionadas con la tan mentada Estabilidad JURÍDICA.

Aquellas líneas directrices que inspiran un grupo normativo es lo cual tenemos la posibilidad de nombrar principios. En buena cuenta, los principios sirven para entender el ordenamiento jurídico, referente a su orientación, así como además para entablar un análisis comparativo con otros ordenamientos; en ese sentido, como lo hemos señalado inicialmente en nuestra investigación, en las otras ramas del Derecho no acostumbran expresarse los principios por medio de reglas concretas que lo identifiquen, sin embargo, hay, y es viable ubicarlos al examinar el grupo normativo sistemáticamente. Sin embargo, en el Derecho Registral, los principios que lo sustentan poseen expresión normativa, pues son su razón de ser, convirtiéndose en herramientas especialmente prácticas y, todos ellos, tratando ponerse al servicio del costo elemental para la zona registral, es decir, la estabilidad jurídica. Ahora, hay principios convertidos en reglas, sin embargo, hay otros que, a pesar de no estar normados han servido de inspiración al legislador y sirven, además al operador del Derecho, es la situación de los principios registrales.

Lo fundamental es que estos principios sirven para entender el orden jurídico que se revisa, como un sistema que sigue una cierta orientación y, sin embargo, posibilita obtener una especificación sintética de un definido ordenamiento jurídico que permite la comparación con otras directivas jurídicas.

Principio de Legalidad

El registrador clasifica un título en su contenido y forma, teniendo en importancia el grupo de reglas que regulan la actividad registral, a partir de la Constitución Política del Estado, como regla suprema, hasta las órdenes emanadas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. La pregunta que emerge rápido es si ¿puede el registrador ejercer una suerte de control difuso de las reglas, dejando de ejercer reglas de menor jerarquía que la Constitución? La contestación, es negativa para nuestro sistema, por cuanto si bien la Constitución Política del Estado pertenece a la legalidad, de existir alguna grave contradicción entre este cuerpo humano legal con cualquier ley, debería aplicarse la ley, pues el control difuso solamente le fue concedido a la funcionalidad jurisdiccional. Es un asunto discutible, ya que para ciertos la interpretación de la regla debería desarrollarse dentro del marco de todo el sistema jurídico, por lo cual por la jerarquía de las reglas debería preferirse continuamente la regla de más grande jerarquía, en otras palabras, la Constitución.

Ciertos autores señalan que la legalidad no es un principio registral, propiamente, sino que es algo consustancial al Derecho Registral;

no obstante optamos por considerarlo principio, tal vez de los más relevantes, pues es el que va a brindar estabilidad jurídica al habitante. Debería permanecer claro que el inicio de legalidad no involucra solamente la interpretación literal de la regla. Las reglas, como bien entendemos, son sensibles de interpretación, utilizándose para eso los diversos procedimientos que la ideología nos ofrece, sin que una interpretación, ejemplificando, restrictiva o extensiva logre ser calificada de ilegal si hay causas jurídicas para sustentarlas; o una vez que se opta por una interpretación sistemática previamente que exegética. No obstante, a diferencia de lo cual pasa en el campo jurisdiccional, donde el juez está en la obligación de regir justicia por precepto expreso de la Constitución Política del Estado, así como del artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil, y para eso se vale, en caso de ausencia de una regla específica, de los procedimientos de unión, no pasa lo mismo con el registrador que no posee esta facultad, ni constituye un deber, lo cual sí espera el habitante es uniformidad de criterios, en la interpretación de las reglas registrales, para que la estabilidad jurídica cobre real transcendencia en la conciencia del cliente, por esto, el valor de la tarea que desarrollan los tribunales registrales, y de los encuentros permanentes que tienen que producirse a grado nacional con este objetivo, entre los miembros de la segunda instancia registral, sin dejar de lado la tarea que le corresponde a la SUNARP, en este aspecto.

Principio de Publicidad

El registro coopera a la estabilidad realizando cognoscibles dichas situaciones jurídicas, Lo cual proporciona más grande certeza a las piezas que intervienen en la interacción jurídica, como a los terceros que tienen la posibilidad de verse dañados por ella; la organización registral que refuerza la estabilidad jurídica es la publicidad, debido a lo cual, en lo cual hace referencia al asunto que nos atrae, parecería que la organización de la publicidad registral, para poder hacer el cumplimiento de su finalidad, debería disfrutar de transparencia y sin restricciones, dada la naturaleza de la información “pública” que tiene el registro, lo cual nos hace notar, en ciertos casos, un viable problema con el derecho a la intimidad personal y/o familiar, en los tiempos recientes. En la ideología es pacífica la categorización entre la llamada publicidad material y publicidad formal, aunque es complicado separarlos. Y una vez que tiene interacción con los derechos reales, muestra que es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y sigue como finalidad fundamental la custodia del crédito y la estabilidad del tráfico.

De lo expuesto se aprecia que la publicidad genera determinados efectos sustantivos, y a ello se llama publicidad material (constitutividad, oponibilidad a terceros, estabilidad de tráfico); en lo que al sistema que organiza las herramientas o herramientas para poder hacer los objetivos materiales, se llama publicidad formal.

La tarea de defensa que ofrece el registro al tráfico jurídico, consolidando las situaciones jurídicas que dicho registro publica, perdería

efectividad si no se pudiese acreditar dicho estado jurídico (publicidad material). Por esto, es imprescindible que se generen mecanismos que faciliten el razonamiento del contenido del Registro para todos los que logren estar interesados, plasmando en la verdad la cognoscibilidad potencial del contenido del registro, empero no únicamente el razonamiento, sino la probabilidad de probar fuera del registro el contenido del mismo en un rato definido (publicidad formal).

Sin embargo, la publicidad formal está regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos; aunque reconocemos que, los dos puntos de la publicidad registral, son ambas caras de una misma moneda, y en la praxis es complicado separarlos, es indudable que la apariencia que podría colocar en riesgo el derecho a la intimidad del titular, es la publicidad formal; en impacto, si el fin fundamental de los Registros Públicos es ofrecer publicidad a los derechos, no obstante, no es correcto que los datos consignados en ellos se encuentren total y definitivamente abiertos a la curiosidad de cualquiera, como se infiere de la lectura del artículo 185 del Reglamento General de los Registros Públicos, sino más bien, debería existir alguna limitación, que relativice este derecho, sin desnaturalizarlo.

Principio de Tracto Sucesivo

Apunta el referido dispositivo: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que se encuentre inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”. Como se puede observar, este principio está formado de

02 piezas: una primera parte hace referencia inicialmente de identidad, y una segunda parte es el inicio de continuidad.

Aquí está expresado el inicio de identidad, y para eso el registro se vale de nuestra información registral en el registro, no va a ser captada en importancia; se está privilegiando la información registral previamente que la que en verdad pudiera existir.

Pudiera pasar que el titular sea una persona distinta a la que surge en el registro, en esta situación, sus actos no van a poder inscribirse; como muestra DIEZ-PICAZO y GULLÓN: “El sistema hipotecario en este aspecto formal sacrifica al titular real, al titular civil, en beneficio del titular registral en caso de discordancia en medio de las 02 titularidades; si el registro se presume preciso e completo, o sea, se presume que guarda una concordancia con la verdad, se cree que la titularidad formal coincide con la titularidad civil.

CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas

3.1. Efectos de la inscripción registral. -

Que, dentro de esta parte de nuestro trabajo de suficiencia profesional, destacaremos 04 efectos a tener en consideración:

Declarativos

Un Sistema Registral es Declarativo una vez que el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción proporciona publicidad registral, salvaguarda su derecho y le proporciona estabilidad, o sea, tenemos la posibilidad de inscribir si lo queremos, ejemplificando: la inscripción de una compra comercialización en el Perú es facultativa. La inscripción en este sistema no es constitutiva en medio de las piezas ni establece la compra del derecho real, sin embargo, la carencia de inscripción hace inoponible el título no inscrito ante un tercero que ha inscrito, este sistema es el que rige en Francia e Italia primordialmente.

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. O sea, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como resultado que el derecho logre oponerse frente a terceros.

En los Sistemas Registrales Declarativos la traslación de dominio se perfecciona antecedente de la inscripción, o sea, que la inscripción no es un requisito para la traslación de dominio en medio de las piezas; en ese sentido el artículo 2022 del Código Civil instituye: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes además poseen derechos reales sobre los mismos, se requiere que el

derecho que se opone se encuentre inscrito con anterioridad al de ese a quien se opone".

Constitutivos

Un Sistema Registral es constitutivo una vez que el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, o sea, una vez que los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro, ejemplificando: la Hipoteca en Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Otro supuesto podría ser la situación de los derechos reales en Alemania, donde el derecho real se constituye con la inscripción. En Alemania donde el Sistema Registral es constitutivo antecedente de la inscripción no existe derecho real ni siquiera en medio de las piezas.

Convalidante

Se necesita considerar que el artículo 18 de la Ley de Promoción del Ingreso a la Propiedad Formal aprobada por Decreto Legislativo N° 803 publicada el 22/03/96 modificado por el artículo 8 de la Ley Complementaria de Promoción del Ingreso a la Propiedad Formal, contenida en la Ley N° 27046 publicada el 05/01/99 instituye que las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad personal otorgado por Cofopri e inscrito en el Registro Predial Urbano van a poder ser interpuestas frente a el Sistema Arbitral de la Propiedad, continuamente que la pretensión no consista en cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso va a poder recurrirse al Poder Judicial

por medio de la acción contencioso administrativa a que hace referencia el artículo 16-A.

En el segundo párrafo del mismo artículo se precisa que el derecho de recurrir al Sistema Arbitral de la Propiedad y su que corresponde acción caducan a los 03 meses de producida la inscripción del Título personal; además está establecido que en tales casos el titular con derecho inscrito mantendrá la validez legal de su título e inscripción y, por consiguiente de su derecho de propiedad, que va a ser incontestable por medio de acción, pretensión o método alguno, y quedará obligado a costear la compensación.

No Convalidante

Un Sistema Registral es no Convalidante una vez que al inscribir en Registros Públicos el acto no queda convalidado, como en el Estado Peruano, si un Título que adolece de nulidad se inscribe, el Título todavía es pasible de ser proclamado nulo. En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento Gral. de los Registros Públicos además se consagraba el Sistema Registral no Convalidante, precisándose en esa Exposición de Motivos que las inscripciones no sanean los títulos inscritos.

3.2. La publicidad registral en el Perú. -

Que, conforme lo hemos venido desarrollando a lo largo de la presente investigación, sabemos que la publicidad registral reviste suma importancia; de esa manera debemos de precisar que en mérito de un conveniente desenvolvimiento del tráfico jurídico refiriéndonos en

concreto a la propiedad inmueble, estaremos en capacidad de afirmar que resulta de alta trascendencia conocer la información en relación a los bienes y el estatus patrimonial de los individuos a efectos de contratar con ellos.

En ese sentido, claramente en esto radica el fundamental papel que juega el registro público en el tráfico jurídico más que nada respecto de la información que éste debe de brindar a los usuarios; de esa forma podremos afirmar que la publicidad registral ofrece estabilidad jurídica en las operaciones que se hacen en el tráfico comercial, pues de la misma forma que se indicó en la exposición de motivos de la primera ley hipotecaria de España que data del año 1861, al respecto de los deficiencias del sistema inmobiliario previo a la construcción del Registro, poseemos que aquellas operaciones estaban condenadas por la ciencia y por el motivo, ya que ni respaldan suficientemente la propiedad, ni ejercían sana predominación en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni proporcionan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su compra a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales; de esa forma tenemos la posibilidad de entablar que la publicidad registral busca exteriorizar las situaciones que los particulares han depositado en los archivos del estado para defender su patrimonio y paralelamente contratar con estabilidad jurídica.

Sin embargo y profundizando en el valor que representa la publicidad registral, debemos resaltar la importancia que ostenta conocer la

información contenida en el registro, la misma que puede significar un ataque a la intimidad de los individuos, de esa forma debemos de determinar hasta qué punto los datos contenidos en un registro público y con una finalidad publicitaria tienen la posibilidad de significar un ataque a la intimidad; puesto que si la independencia de información es un derecho y una independencia constitucional, el derecho a la intimidad además configura como tal, consecuentemente no puede sacrificarse uno a otro sin un análisis detenido y sin una cuidadosa valoración de los intereses que permitan su revelación; entonces poseemos que la independencia de informar y de recibir información ha existido constantemente, y constantemente se ha reivindicado con particular hincapié, puesto que en todos los tiempos y en todos los sistemas políticos, la tentación de imponerle restricciones y limitaciones fue una constante; entonces la limitación al derecho a la independencia de información no puede efectuarse por medio de la derogación de otros derechos fundamentales, precisamente el derecho que todos poseemos de mantener una sección de nosotros cerrada a las intromisiones de los otros, vale mencionar, nuestra intimidad; de esa forma debemos de entablar que hay ciertos temas o datos que se hallan en el registro y que concentran situaciones cuya exposición al público de modo indiscriminado atentan contra el derecho a la intimidad; entonces, esta decisión se tornará casuística, enfocando a un nuevo protagonista como garante de la custodia de la intimidad personal, o sea jugará un papel trascendental el registrador o jurista certificador.

CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos

1. Que, el naciente Registro de Propiedad Inmueble se constituyó en una organización jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de la finca, sus transferencias, sus cargas y gravámenes y otros actos que la afectasen; este precepto legal significaba un revolucionario cambio en el sistema de propiedad de la nación, que desde aquel instante la inscripción de cualquier derecho sobre los predios determinaba su absoluta oponibilidad ante terceros, empero a lo largo de algunas décadas no se comprendió su trascendencia, incluso, esta Ley ha sido bastante criticada, por considerarse un sistema registral innecesario, difícil y no conforme a la verdad de la nación, lo que corrobora que todo cambio no constantemente es bien recibido.
2. La junta de creación del registro de propiedad inmueble estaba constituida por el ministro de justicia, quien la presidía, por el Fiscal de la Corte Suprema, el Fiscal de la Corte Superior, el Decano del colegio de Abogados y el Director del Registro de Propiedad Inmueble.
3. El Código Civil de 1936 regulaba, por primera vez los Registros Públicos, empero lo hace dentro del Libro IV de los Derechos Reales, estableciendo en el Art. 1036 que los Registros Públicos comprendían: El Registro de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Testamentos, Mandatos, Personal, Mercantil, Buques, y Prenda Agrícola; asimismo se aprueba el primer Reglamento de Inscripciones, según consenso de la Corte Suprema de fecha 17 de diciembre de 1936 con vigencia a partir del 01 de enero de 1937, Reglamento vigente hasta la promulgación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ; luego el 18 de julio de 1940 se

aprobó el primer Reglamento General de los Registros Públicos, el que es sustituido luego en 1968 por un nuevo Reglamento General vigente hasta Setiembre del 2001,

4. La SUNARP es un organismo descentralizado del Sector Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Las oficinas registrales conforman órganos desconcentrados, habiéndose incorporado recientemente, el Registro Predial Urbano RPU como Órgano desconcentrado, según lo predeterminado por Ley 27755 que crea el Registro de Predios.

CONCLUSIONES

1. Que, el registro público juega un papel de suma importancia en el tráfico jurídico inmobiliario, los principios que lo constituyen sirven para entender el ordenamiento jurídico, referente a su orientación, así como además para entablar un análisis comparativo con otros ordenamientos; en ese sentido, como lo hemos señalado, en el Derecho Registral, los principios que lo sustentan poseen expresión normativa, pues son su razón de ser, convirtiéndose en herramientas especialmente prácticas y, todos ellos, tratando ponerse al servicio del costo elemental para la zona registral, es decir, la estabilidad jurídica.
2. Un Sistema Registral es Declarativo una vez que el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción proporciona publicidad registral, salvaguarda su derecho y le proporciona estabilidad, o sea, tenemos la posibilidad de inscribir si lo queremos, ejemplificando: la inscripción de una compra comercialización en el Perú es facultativa. La inscripción en este sistema no es constitutiva en medio de las piezas ni establece la compra del derecho real, sin embargo, la carencia de inscripción hace inoponible el título no inscrito ante un tercero que ha inscrito, este sistema es el que rige en Francia e Italia primordialmente.
3. Un Sistema Registral es constitutivo una vez que el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, o sea, una vez que los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro, ejemplificando: la Hipoteca en Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el

Registro de Propiedad Inmueble. Otro supuesto podría ser la situación de los derechos reales en Alemania, donde el derecho real se constituye con la inscripción. En Alemania donde el Sistema Registral es constitutivo antecedente de la inscripción no existe derecho real ni siquiera en medio de las piezas.

RECOMENDACIONES

1. Que, conforme lo hemos venido precisando, la publicidad registral reviste suma importancia; de esa manera debemos de precisar que en mérito de un conveniente desenvolvimiento del tráfico jurídico refiriéndonos en concreto a la propiedad inmueble, estaremos en capacidad de afirmar que resulta de alta trascendencia conocer la información en relación a los bienes y el estatus patrimonial de los individuos a efectos de contratar con ellos; por ello es conveniente que los registradores públicos se encuentren altamente capacitados para cumplir específicamente su función, procediendo a registrar y por ende publicitar lo que válidamente se ha constituido en acto jurídico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Gaceta Jurídica. (2005). *La Constitución Comentada Tomo N° I Primera Edición*, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho en el de depósito legal de la Biblioteca Nacional del Perú, 2005-8625 LEY N° 26905/ D.S. N° 017-98-ED ISBN OBRA COMPLETA: 9972- 208-26-5 ISBN TOMO 1: 9972-208-27-3 ISBN TOMO 11: 9972-208-28-1.

Enrique Varsi Rospigliosi. (Abril 2019). *Tratado de Derechos Reales*, Primera Edición Digital, Fondo editorial de la Universidad de Lima, digitalizado y distribuido por Saxo.com Perú S. A. C.

Gaceta Jurídica. (Setiembre 2010). *Código Civil Comentado Tomo V, Tercera Edición*, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho en el de depósito legal de la Biblioteca Nacional del Perú, 2010-12569, ISBN OBRA COMPLETA: 978-612-4081-03-3 ISB TOMO V 978-612-4081-08-8.

Daniel Edward Tarrillo Monteza. (Agosto 2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad*. Tesis para optar el grado de Magister de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Gaceta Jurídica. (Setiembre 2010). *Código Civil Comentado Tomo X, Tercera Edición*, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho en el de depósito legal de la Biblioteca Nacional del Perú, 2010-12569, ISBN OBRA COMPLETA: 978-612-4081-03-3 ISB TOMO V 978-612-4081-08-8.

Iván Ortiz Sánchez. (Noviembre 2010). *Derecho de Propiedad y la Posesión Informal*. Fondo Concursable para docentes de la Pontificia Universidad Católica del Perú Primera Edición. Impreso por Solvima Graf SAC. Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú.

Sujey Nataly Monrroy Cieza. (2017). *La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la ciudad de Arequipa para el año 2017*. Tesis para optar el grado de economista de la Universidad Nacional San Agustín.

ANEXOS

Anexo 1.- Evidencia de similitud digital

El presente instrumento será proporcionado por la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

PEREZ AYACUCHO

ORIGINALITY REPORT

25%

SIMILARITY INDEX

24%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

14%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	hdl.handle.net Internet Source	14%
2	repositorio.upci.edu.pe Internet Source	8%
3	documents.tips Internet Source	2%
4	1library.co Internet Source	1%
5	www.distancia.upla.edu.pe Internet Source	<1%
6	110.imcp.org.mx Internet Source	<1%
7	cybertesis.unmsm.edu.pe Internet Source	<1%
8	idoc.pub Internet Source	<1%
9	Submitted to Universidad Andina del Cusco Student Paper	<1%

10	www.vekweb.com Internet Source	<1 %
11	es.mongabay.com Internet Source	<1 %
12	repositorio.unasam.edu.pe Internet Source	<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches Off

Exclude bibliography On

Anexo 2.- Autorización de publicación en repositorio

Los autores del presente trabajo autorizamos a la Universidad Peruana de Ciencias e Informática a publicar el presente trabajo en el repositorio de la Universidad.

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

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: CONTRERAS PEREZ MICHAEL
DNI: 4114 8600 Correo electrónico: Michael977@hotmail.com
Domicilio: MOLINS CABERO 397 Jesús Natanael.
Teléfono fijo: - Teléfono celular: 921795197

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: DERECHO
Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis (X)
Título del Trabajo de Investigación / Tesis:
ANÁLISIS A NUESTRO SISTEMA
REGISTRAL Y LA DISPOSICIÓN
INMOBILIARIA

3.- OBTENER:

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

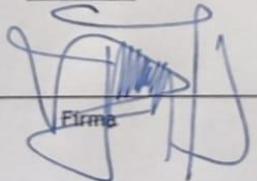
4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

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, Art.23 y Art.33.

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

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

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


Firma

