

**UNIVERSIDAD NACIONAL**  
**“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**INCOMPATIBILIDAD Y CONSECUENCIAS ACCESORIAS DEL**  
**SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO PERUANO CON LA**  
**INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS EN EL REGISTRO**  
**INMUEBLE EN EL PERÙ**

**Tesis Para Optar el Título Profesional de Abogada**

Responsable de la investigación:

**Bach. Lizeth Mercedes Haro Muñoz**

Asesor:

**Dr. SANCHEZ ESPINOZA RICARDO ROBINSON**

Huaraz – Ancash - Perú

2018



**FORMATO DE AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS Y TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN,  
PARA OPTAR GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES EN EL REPOSITORIO  
INSTITUCIONAL DIGITAL - UNASAM**

Conforme al Reglamento del Repositorio Nacional de Trabajos de Investigación – RENATI.  
Resolución del Consejo Directivo de SUNEDU N° 033-2016-SUNEDU/CD

**1. Datos del Autor:**

Apellidos y Nombres: HARO MUÑOZ LIZETH MERCEDES

Código de alumno: 091.1604.457 Teléfono: 943201540

Correo electrónico: [lizeth\\_mercedes@hotmail.com](mailto:lizeth_mercedes@hotmail.com) DNI o Extranjería: 47731287

**2. Modalidad de trabajo de investigación:**

- Trabajo académico  
 Trabajo de investigación  Tesis  
 Trabajo de suficiencia profesional

**3. Título profesional o grado académico:**

- Bachiller  Título  Segunda especialidad  
 Licenciado  Magister  Doctor

**4. Título del trabajo de investigación:**

INCOMPATIBILIDAD Y CONSECUENCIAS ACCESORIAS DEL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO PERUANO CON LA INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS EN EL REGISTRO INMUEBLE EN EL PERÚ

**5. Facultad de:** DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**6. Escuela, Carrera o Programa:** DERECHO

**7. Asesor:**

Apellidos y Nombres: Dr. SANCHEZ ESPINOZA RICARDO ROBINSON Teléfono: 949532343

Correo electrónico: [Ricardo\\_sanchezE@hotmail.com](mailto:Ricardo_sanchezE@hotmail.com) DNI o Extranjería: 31653214

A través de este medio autorizo a la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, publicar el trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional Digital, Repositorio Nacional Digital de Acceso Libre (ALICIA) y el Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI).

Asimismo, por la presente dejo constancia que los documentos entregados a la UNASAM, versión impresa y digital, son las versiones finales del trabajo sustentado y aprobado por el jurado y son de autoría del suscrito en estricto respeto de la legislación en materia de propiedad intelectual.

Firma: 

D.N.I.:

FECHA:

## **DEDICATORIA**

Con todo mi amor a mi familia, papá, mamá y  
hermana, que son mi fuerza en todo este  
camino, por motivarme y animarme, a ustedes  
por no dejarme nunca.

Lizeth Mercedes

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar a Dios por proteger casa  
passo em mi vida. A todos mis maestros,  
quienes han contribuido com mi  
formación profesional a lo largo de la  
Carrera universitária, especialmente a mi  
asesor Ricardo Robinson Sanchez  
Espinoza por su tiempo y enseñanzas que  
han sido fundamentales en la elaboración  
de la presente investigación.

Lizeth Mercedes

## INDICE

	<b>Pág.</b>
<b>RESUMEN</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	01

### CAPÍTULO I

#### EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema.....	03
1.2. Formulación del problema.....	04
1.2.1. Problema general .....	04
1.2.2. Problemas específicos .....	05
1.3. Importancia del problema.....	05
1.4. Justificación y viabilidad .....	06
1.4.1. Justificación teórica .....	06
1.4.2. Justificación práctica .....	07
1.4.3. Justificación legal .....	07
1.4.4. Justificación metodológica .....	08
1.4.5. Justificación técnica .....	09
1.4.6. Viabilidad .....	09
1.5. Formulación de objetivos .....	09
1.5.1. Objetivo general .....	09
1.5.2. Objetivos específicos.....	09
1.6. Formulación de hipótesis.....	10

1.7. Variables.....	11
1.8. Metodología.....	12
1.8.1. Tipo, nivel y diseño de investigación.....	12
1.8.2. Métodos de Investigación.....	14
1.8.3. Instrumento(s) de recolección de la información.....	14
1.8.4. Plan de procesamiento y análisis de la información .....	15
1.8.5. Técnicas de validación de hipótesis .....	16

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

2.1. Antecedentes .....	17
2.2. Bases teóricas .....	19
2.2.1. Sistema Registral .....	19
2.2.1.1. Sistemas Registrales en la doctrina comparada .....	20
2.2.1.1. Evolución del Sistema Registral en el Perú .....	28
2.2.1.2. Principios Registrales.....	32
2.2.1.3. Sistema Registral Declarativo.....	35
2.2.1.4. Sistema Registral Constitutivo.....	37
2.2.1.5. Técnicas de Inscripción Registral .....	38
2.2.1.6. Seguridad Jurídica.....	41
2.2.1.7. El procedimiento Registral .....	44
2.2.1.8. Etapas del Procedimiento Registral .....	46
2.2.1.10. Características del Procedimiento registral.....	46

2.2.1.11 Calificación Registral.....	47
2.2.1.12. Publicidad Registral .....	54
2.2.2. Inmovilización Temporal de Partidas .....	58
2.2.2.1. Definicion .....	59
2.2.2.2. Requisitos.....	60
2.2.2.3. Desarrollo Normativo .....	61
2.2.2.4. Vigencia .....	62
2.2.2.5. Efectos.....	63
2.2.2.6. Ventajas.....	65
2.2.2.7. Precedente Registral Observancia Obligatoria .....	65
2.3. Definición de términos .....	70

### **CAPÍTULO III**

#### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**

3.1. Resultado doctrinario .....	72
3.2. Resultados Normativos.....	79
3.2.1. Derecho Interno .....	79
3.2.1.1. Constitución Política 1993 .....	79
3.2.1.2. Código Civil Peruano.....	79
3.2.1.3. Normas Registrales .....	79
3.2.2. Derecho comparado .....	80
3.3. Resultados jurisprudenciales .....	82
3.3.1. Tribunal Registral .....	82

3.3.2. Tribunal Constitucional .....	84
--------------------------------------	----

## **CAPITULO IV**

### **DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS**

4.1. Discusión doctrinaria.....	85
4.1.1. Posturas o argumentos a favor.....	85
4.1.2. Posturas o argumentos en contra .....	87
4.1.3. Posición o argumentos personales.....	89
4.2. Discusión normativa.....	90
4.2.1. Análisis o discusión de la normatividad interna.....	90
4.2.2. Análisis o discusión del derecho comparado... ..	92
4.3. Discusión jurisprudencial .....	92
4.3.1. Análisis o discusión de la jurisprudencia Registral.....	92
4.4. Validación de hipótesis (OE)... ..	94
4.4.1. Argumento1 .....	94
4.4.2. Argumento2.....	95
4.4.3. Argumento3.....	96
4.4.4. Argumento 4.....	98
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>100</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>102</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>110</b>



## RESUMEN

La presente investigación de carácter dogmática jurídica ha tenido por finalidad ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de investigación planteado, es decir la Incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con La Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú.

El objetivo central de nuestra investigación fue Determinar de qué manera se manifiesta la incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con la Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú y poder así determinar de igual forma cuales son las ventajas, limitaciones de este mecanismo en relación a nuestro sistema registral peruano adoptado así como poner de manifiesto cuales son las características que se contraponen en relación al sistema registral declarativo.

Al término de la investigación se determinó que efectivamente este mecanismo regulado mediante una directiva emitida por la SUNARP no debería estar regulada dentro de nuestro ordenamiento jurídico puesto que resulta evidentemente contraria a nuestro sistema registral, aunado a ello desencadena costos innecesarios que debe asumir el titular registral e importa la exigencia de que el bien inmueble este registrado, cuestión incongruente a todas luces.

En el desarrollo del presente trabajo se emplearon las técnicas de análisis documental y bibliográfico con sus respectivos instrumentos como son el análisis de contenido, y el fichaje.

Palabras clave: Directiva Registral, Inmovilización temporal, Inmueble, Partidas, Sistema Registral.

## **ABSTRACT**

This research was legal dogmatic character has had the purpose of broadening and deepening knowledge on the research problem raised, that is, the Incompatibility and accessory consequences of the Peruvian Declarative Registration System with Temporary Immobilization of Items in the Real Estate Registry in Peru.

The main objective of our research was to determine how the incompatibility and accessory consequences of the Peruvian Declarative Registration System with the Temporary Immobilization of Items in the Real Estate Registry in Peru and thus determine what are the advantages, limitations of this mechanism in relation to our adopted Peruvian registry system as well as showing which are the characteristics that are opposed in relation to the declarative registry system.

At the end of the investigation, it was determined that this mechanism regulated by a directive issued by SUNARP should not be regulated within our legal system as it is, since it is obviously contrary to our registral system, coupled with this it drains unnecessary costs that must assume the registration holder and import the requirement that the real estate is registered, a matter incompatibleclearl. In the development of the present work, the documentary and bibliographic analysis techniques with their respective instruments were used, such as the content analysis and the signing.

Key words: Registry Directive, Temporary Immobilization, Property, Parties, Registry System.

## INTRODUCCION

El presente trabajo en cuestión ha versado sobre El Mecanismo de inmovilización Temporal de Partidas Registrales de bienes inmuebles dentro de nuestro Sistema Registral Declarativo, en ese sentido partimos señalando que El Sistema Registral Declarativo se presenta cuando el acto o derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, pero la inscripción del acto o derecho es facultativa, siendo que la consecuencia inmediata del registro es la oponibilidad erga omnes. En nuestro ordenamiento Jurídico se ha optado por regla general por el Sistema Registral Declarativo y por excepción el Sistema Constitutivo.

Siendo ello así el uso del mecanismo de Inmovilización Temporal de partidas registrales inmuebles entra en contraposición con el carácter facultativo de las inscripciones registrales dentro del Sistema Declarativo que nos rige, evidenciando de esta manera incompatibilidad entre nuestro Sistema Registral adoptado y el Mecanismo de Inmovilización creado por los Registros Públicos. Asimismo se afecta el carácter principal de este tipo de sistema como lo es su carácter facultativo, y consensual (en cuanto al perfeccionamiento la transferencia de propiedad inmueble) , también presenta consecuencias accesorias como el aumento de costos dentro del plano económico, adicionales a la tasa que se paga por el registro propiamente y evidenciará que el registro no otorga de manera plena la seguridad jurídica que pregonan. Por lo tanto con nuestra investigación lo que se ha buscado es poner de manifiesto lo anteriormente señalado siendo

que no debe existir dentro de nuestro ordenamiento jurídico incongruencias como estas, que logran aumentar la incertidumbre en cuanto a la seguridad jurídica que se pregona, realizando para ello un análisis de los problemas que surgen a partir de lo planteado.

Ante lo anteriormente expuesto nos planteamos la investigación titulada “Incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con la Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú” , el cual se estructuro didácticamente de la siguiente manera: Capitulo I : El Problema y La Metodología De La Investigación, que consta de la descripción, formulación e importancia del problema a desarrollar, asimismo comprende la justificación, viabilidad y formulación de objetivos e hipótesis; también de las variables y la metodología. Capitulo II : Marco Teórico, abarca los antecedentes de la investigación y el desarrollo propiamente del marco teórico que comprende información concerniente a lo que se plantea en la investigación. Capitulo III :Resultado de la Investigación, que abarca los resultados doctrinarios, posiciones de diversos autores en relación al tema de investigación, resultados normativos; jurisprudenciales; Capítulo IV : Discusión y validación de la Hipótesis, en el cual se realizó la discusión entre las diferentes posiciones doctrinarias existentes respecto a nuestro tema, así como se analizaron las normas en las cuales se basa el trabajo en cuestión, asimismo se realizó la validación de la hipótesis general y las específicas. Finalmente planteamos las conclusiones, recomendaciones, y bibliografía de la investigación.

## CAPITULO I

### EL PROBLEMA Y LA METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1. Descripción del problema

Realizado el análisis en el marco del Sistema Registral Declarativo que rige por regla general dentro de nuestro ordenamiento jurídico, se tiene que este se presenta cuando el acto o derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, pero la inscripción del acto o derecho es facultativa, siendo que la consecuencia inmediata del registro es la oponibilidad erga omnes. En nuestro Ordenamiento Jurídico solo en algún caso, es decir; excepcionalmente se opta por el Sistema Constitutivo.

Es por ello que, la existencia del mecanismo de Inmovilización Temporal de Partidas que propugna los Registros Públicos resulta incompatible con las características que presenta este tipo de Sistema Registral (Declarativo), pues siendo que, al asumir que la inscripción de un bien inmueble en los registros públicos otorga oponibilidad erga omnes mediante la publicidad registral y esta a su vez nos conlleva a obtener seguridad jurídica, la existencia de un mecanismo adicional nos daría luces de que ello no es así realmente, asimismo; resulta contrario al carácter facultativo del registro, así como al consensualismo mediante el cual se perfeccionan las transferencias inmobiliarias; ya que asumiendo que nuestro Sistema registral es Declarativo resulta contradictorio que se haya creado un mecanismo como lo es, el de la Inmovilización Temporal de partidas, ya que para poder acceder a este mecanismo, el bien inmueble debe estar registrado, cuestión que resulta incongruente, si partimos del carácter facultativo del registro

en nuestro ordenamiento jurídico.

El uso del mecanismo de Inmovilización Temporal de partidas registrales inmuebles entra en contraposición con el carácter facultativo de las inscripciones registrales dentro del Sistema Declarativo que nos rige, evidenciando de esta manera incompatibilidad entre nuestro Sistema Registral adoptado y la existencia de este mecanismo creado por los Registros Públicos.

Es así que; dentro de un Sistema Declarativo la existencia de un mecanismo de Inmovilización de partidas registrales inmuebles afectará los caracteres principales de este tipo de sistema primordialmente su carácter facultativo, asimismo presenta consecuencias accesorias como el aumento de costos dentro del plano económico, adicionales a la tasa que se paga por el registro propiamente evidenciando que el registro no otorga de manera plena la seguridad jurídica que pregona, siendo notoria la debilidad en dicho sentido.

Por ende, ante lo señalado, lo que se propone es eliminar el Mecanismo de Inmovilización Temporal de partidas registrales creado por la Sunarp, pues resulta incompatible con el Sistema Declarativo adoptado por regla general dentro de nuestro Ordenamiento Jurídico, además de innecesaria pues no frena de modo pleno la ola delincencial, en relación al tráfico inmobiliario.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema general**

¿De qué manera se manifiesta la incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con la Inmovilización Temporal de partidas en el Registro Inmueble en el Perú?

### **1.2.2. Problemas específicos**

- ¿Qué ventajas presenta el mecanismo de Inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú?
- Qué limitaciones presenta el mecanismo de Inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble?
- ¿Qué características del Sistema Registral Peruano Declarativo se afectan con el uso del Mecanismo de la inmovilización temporal de partidas en el registro Inmueble?

### **1.3. Importancia del problema**

La importancia del presente tema de investigación que se sustenta básicamente en el planteamiento del problema general es, que se pretende demostrar que; dentro de un Sistema Registral Declarativo la existencia de un mecanismo de Inmovilización de partidas registrales inmuebles afectará el carácter principal de este tipo de sistema esto es, su carácter facultativo, asimismo presentará consecuencias accesorias como el aumento de costos dentro del plano económico, adicionales a la tasa que se paga por el registro propiamente y evidenciará que el registro no otorga de manera plena la seguridad jurídica que pregona, debiendo por lo tanto; eliminarse del ordenamiento jurídico al verse evidenciada como una herramienta que no tiene mayor sustento, ni eficacia absoluta dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

## **1.4. Justificación y viabilidad**

Se identifica con los móviles de la investigación, a decir de Arazamendi: “son los propósitos definidos que son suficientemente importantes que fundamenten su realización”<sup>1</sup>, por lo que pasamos a justificar de la siguiente manera:

### **1.4.1. Justificación teórica**

La presente investigación se justifica teóricamente en los principios y reglas del sistema registral dentro de nuestro Ordenamiento Jurídico, el cual por regla general es el Declarativo, que respeta el Sistema de transferencia de la propiedad que establece la ley civil, sea el consenso, la tradición, o cualquier otro modo, por ende el adquirente se convierte en titular dominial para todos los efectos cuando se consuma el hecho determinante de la transferencia, sin que sea decisiva la inscripción.

Es así que, esta investigación se realiza con el propósito de aportar al conocimiento existente sobre los caracteres fundamentales del Sistema Registral Declarativo instaurado en nuestro Ordenamiento Jurídico, y su incompatibilidad con el mecanismo de Inmovilización de partidas Inmuebles y el uso que se hace de este, como medio para asegurar aún más la propiedad ya inscrita, y los resultados de esta investigación podrán sistematizarse en una propuesta para ser incorporado como conocimiento a las ciencias del derecho, ya que se está demostrando que la existencia del mecanismo de Inmovilización de partidas resulta incompatible con nuestro Sistema Registral adoptado.

---

<sup>1</sup> ARAZAMENDI, Lino. *La investigación Jurídica. Diseño del Proyecto de Investigación y Estructura y Redacción de la Tesis*. 2da. Ed. Lima, Editorial y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L., 2011, p. 139.



#### **1.4.2. Justificación práctica.**

Esta investigación se realizó puesto que, existe la necesidad de establecer y dejar asentados criterios claros sobre la existencia de un Mecanismo de Inmovilización de partidas registrales Inmuebles como figura creada por los Registros Públicos es contraria a los caracteres de nuestro Sistema Registral Declarativo.

Por lo tanto, con esta investigación se plantea eliminar el Mecanismo de Inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble peruano, ya que la existencia de tal, evidencia incongruencia entre nuestro sistema registral adoptado que es el declarativo, que no exige al titular de un acto o derecho el registro de este, siendo que el mecanismo cuestionado si establece esta exigencia, que a todas luces no es propia de nuestro sistema registral adoptado.

Asimismo, se debe evaluar con mejor criterio la posibilidad de instaurar un sistema constitutivo de derecho en nuestro ordenamiento jurídico, con el cual quedarían superados problemas, como los que ha generado la presente investigación.

#### **1.4.3. Justificación legal**

Se fundamenta en las siguientes normas legales:

- Constitución Política del Perú.
- Ley Universitaria N° 30220
- Estatuto de la UNASAM
- Reglamento General de la UNASAM

- Código Civil
- Directiva Registral N° 008-2013-Sunarp-SN

Dentro de este marco, cabe señalar que el aporte principal de esta investigación sería proponer la eliminación del Mecanismo de Inmovilización temporal de partidas dentro de nuestro ordenamiento jurídico peruano ya que resulta incongruente la exigencia del registro del bien para poder acceder a dicho mecanismo, siendo que nuestro sistema registral al ser declarativo no exige tal situación para poder atribuir todas las facultades de propietario a la persona que adquiere determinado bien inmueble. Asimismo, con la presente investigación se persigue poner de manifiesto que, se apoya el planteamiento dado en otras investigaciones consistente en instaurar dentro de nuestro ordenamiento jurídico peruano el sistema registral constitutivo, para que de esta manera no existan estas incongruencias.

#### **1.4.4. Justificación metodológica**

Se empleó la metodología de la investigación científica como modelo general y la metodología de la investigación jurídica, en particular, desarrollando sus diferentes etapas, las técnicas e instrumentos de recolección de datos y el diseño de investigación propio de esta investigación, las fuentes que se han usado para el desarrollo de la misma están constituidas por textos que han sido desarrollados por la doctrina y la dogmática jurídico civil, tales como libros, manuales, artículos especializados, así como; también se ha revisado normas legales,

constitución, código civil, reglamentos, entre otros.

#### **1.4.5. Justificación técnica**

Se usó el soporte informático, basado en el Office 2016 para la realización del presente trabajo.

#### **1.4.6. Viabilidad**

El presente trabajo de investigación ha contado con los recursos económicos y a partir de ello con la viabilidad a nivel económico, a nivel técnico con el uso del soporte Microsoft office 2016; a nivel metodológico, con el manejo básico y la ayuda del asesor de tesis que maneja el proceso de investigación científica y jurídica; asimismo a nivel bibliográfico, con acceso vía física y digital a las bibliotecas jurídicas de la zona y del país.

### **1.5. Formulación de objetivos**

#### **1.5.1. Objetivo general**

Determinar de qué manera se manifiesta la incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con la Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú.

#### **1.5.2. Objetivos específicos**

- Analizar las ventajas que presenta el mecanismo de Inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú.
- Explicar las limitaciones que presenta el mecanismo de Inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble.

- Explicar las características del sistema registral Peruano Declarativo que se afectan con el uso del Mecanismo de Inmovilización temporal de partidas en el Registro Inmueble.

## **1.6. Formulación de hipótesis**

### **1.6.1. Hipótesis General**

Resulta evidente la incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble, toda vez que nuestro sistema jurídico ha adoptado por regla general el sistema declarativo, en el cual los actos y derechos se constituyen fuera del registro, siendo ello así resulta incongruente que exista un mecanismo como lo es la Inmovilización temporal de partidas, al que para poder acceder a sus aparentes beneficios se exija que el bien inmueble este previamente registrado. Asimismo, acceder a este mecanismo genera un desembolso económico adicional al registro propiamente, evidenciando además que el registro no otorga la seguridad jurídica que se pregona.

### **1.6.2. Hipótesis Específicas**

- Las ventajas de la inmovilización temporal de partidas radican en que se añade un plus en la obtención de la seguridad jurídica y es de fácil trámite para quienes hayan registrado previamente su inmueble.
- Las limitaciones están basadas en que solo pueden acceder a este mecanismo quienes hayan registrado su predio e importa costos adicionales al registro propiamente y no frena de modo pleno la ola

delincuencial inmobiliaria en nuestro país.

- El carácter fundamental que se ve afectada con la inmovilización temporal de partidas dentro de un sistema declarativo, es la No obligatoriedad del registro, es decir su carácter facultativo.

## 1.7. Variables

**(X):** Sistema Registral Declarativo Peruano

### **Indicadores:**

- Publicidad Registral
- Seguridad Jurídica
- Carácter Facultativo
- No Obligatoriedad.
- Carácter Consensual **(Y):**

Inmovilización Temporal De Partidas

### **Indicadores:**

- Protección Registral
- Autonomía de la voluntad
- Seguridad jurídica
- Directiva- Resolución Registral
- Predio registrado.
- Observación / tacha registral
- Plazo

## **1.8. Metodología**

### **1.8.1. Tipo, nivel y diseño de investigación**

Partiremos señalando que para investigar el comportamiento humano existen diversos niveles y tipos de investigación tales como; exploratorias, descriptivos, correlacionales y explicativos.

La presente investigación correspondió a una investigación dogmática jurídica<sup>2</sup> que tiene por finalidad ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de investigación planteado, es decir la Incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con La Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú.

En cuanto al Tipo de Diseño Correspondió a la denominada No Experimental, debido a que carecerá de manipulación intencional de la variable independiente, además no poseerá grupo de control ni experimental; su finalidad será estudiar el hecho jurídico identificado en el problema después de su ocurrencia.

Asimismo, en cuanto al diseño general se empleó el diseño transversal, por el tiempo de duración de la investigación.

En cuanto al Nivel de investigación se empleó el descriptivo toda vez que se estudió factores que generan la situación problemática en un contexto determinado.

---

<sup>2</sup> SOLIS ESPINOZA, Alejandro. *Metodología de la Investigación jurídico social*. Lima, Editorial Princliness, 1991, pp.59-60

## **1.8.2. Métodos de Investigación**

### **a) Método Dogmático**

Este método está enfocado al estudio e investigación de la doctrina con el fin de pulir los aportes de los juristas o aquello que aparece en el campo normativo<sup>3</sup>, se empleó por ende este método en la presente investigación para tratar de comprender mejor el problema de investigación planteado en cuanto a la doctrina y los planteamientos teóricos de los juristas.

### **b) Método Hermenéutico**

La hermenéutica jurídica presupone necesariamente el manejo de los conceptos, nociones y dogmas que conforman la ciencia del Derecho.<sup>4</sup> En sentido amplio, éste método trata de observar algo y buscarle significado. En sentido estricto, siempre que los datos o las partes de un todo se presten a diferentes interpretaciones. En ese sentido, siendo nuestro objeto de estudio susceptible de diversas interpretaciones será necesario para poder hacer la teorización de nuestro trabajo emplear este método.

En nuestra investigación se empleó este método en la interpretación de los Principios Registrales dentro del Sistema Declarativo en lo concerniente a la propiedad inmueble y las ventajas y limitaciones del uso del mecanismo de Inmovilización temporal de partidas.

---

<sup>3</sup> ZELAYARAN DURAND, Mauro, *Metodología de la Investigación Jurídica*. 2da Edición, Lima, Ediciones Jurídicas, 2002, pp. 64-67.

<sup>4</sup> PEÑA PEÑA, Karen. “Métodos, técnicas e instrumentos de investigación”, [http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos\\_t%C3%A9cnicas\\_e\\_instrumentos\\_de\\_investigaci%C3%B3n](http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci%C3%B3n) 12-01-2018

### c) Método de la Argumentación Jurídica

La argumentación jurídica es el medio con el cual se sustenta el Derecho. La argumentación jurídica es la forma organizada de demostrar lógicamente por medio de un razonamiento formulado con el propósito de conseguir la aceptación o rechazo de una tesis o teoría determinada. La aceptación o rechazo de la tesis dependerá de la eficacia o ineficacia de la argumentación que le sirve de apoyo.<sup>5</sup>

### d) Método Exegético

Viene a ser el estudio lineal de las normas tal como aparecen dispuestas en el texto legislativo, este método parte de la convicción de un ordenamiento pleno, cerrado y sin lagunas. La exegesis trabaja fundamentalmente con normas legales<sup>6</sup>

Este método fue usado en la interpretación los caracteres del Sistema Declarativo adoptado en nuestro País en relación al uso del Mecanismo de Inmovilización de partidas.

### 1.8.3. Instrumento(s) de recolección de la información

En la presente investigación emplearemos las siguientes técnicas e instrumentos de recolección de datos:

TECNICAS	INSTRUMENTOS
Análisis documental	Análisis de contenido
Bibliográfica	Fichas : textual, comentario, resumen, crítica

<sup>5</sup> AGUILAR AYALA, Carlos. “ *Argumentacion Juridica*”. [http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos\\_t%C3%A9cnicas\\_e\\_instrumentos\\_de\\_investigaci3n](http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci3n) 20-12-2017

<sup>6</sup> RAMOS NUÑEZ, Carlos. *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2011, pp. 92-93



El recojo de información del trabajo de campo se realizó a través de la Técnica del análisis documental, empleándose como su instrumento el análisis de contenido; además de la Técnica bibliográfica, empleando como instrumentos las fichas, bibliográficas hemerográficas, especialmente las literales y de resumen, en base al cual se recogió la información suficiente sobre nuestro problema de estudio.

#### **1.8.4. Plan de procesamiento y análisis de la información.**

- 1) Para recopilar la información necesaria e indispensable para lograr los objetivos de la investigación se usó la Técnica del análisis Documental, cuyo instrumento será el análisis de contenido; además de la técnica bibliográfica, con los instrumentos de las fichas Textuales y de Resumen.
- 2) Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico, es decir, ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleó el Método de la Argumentación Jurídica.

La obtención de información de la presente investigación se hizo a través del enfoque cualitativo lo que nos posibilitará recoger información sobre el problema planteado. Es por esta razón que la presente investigación no empleará la estadística, sino la aprehensión de particularidades y significados aportados en la jurisprudencia y doctrina.

Los datos que se obtuvieron en el proceso de recolección y análisis han

servido para validar la hipótesis, en base a la teoría de la argumentación jurídica.<sup>7</sup>

#### **1.8.6. Técnica de Validación de hipótesis**

La información y datos que se obtienen en el proceso de recolección y análisis sirven para validar la hipótesis, en base a la teoría de la argumentación jurídica<sup>8</sup>. El derecho puede ser concebido como argumentación, ya que al momento de aplicarse el derecho se argumenta y justifica el mismo, por lo tanto su fin principal no es mostrar cosas a los juristas sino justificar los enunciados, por ende la verdad o falsedad de una hipótesis en realidad no se puede probar, sino más bien son posibles de argumentar que es apoyada o no de acuerdo a la información obtenida durante el proceso de investigación.

---

<sup>7</sup> ROBLES TREJO, Luis. *Guía metodológica para la elaboración del proyecto de investigación jurídica*. Lima, Editorial FECAAT, 2014, p. 49

<sup>8</sup> ROBLES TREJO, Luis. Ob. Cit, pp. 55-56

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes**

Durante la recopilación de información, se encontraron algunas tesis que apoyan el planteamiento de la presente investigación, las que son:

A nivel Nacional se ha podido hallar el trabajo de: Hugo Jorge Espinoza Rivera (2016). “La Inmovilización Temporal de Partidas Fortaleza o Debilidad del Sistema Registral Peruano” – Universidad San Martín de Porres – Tesis para optar el grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial. El autor en la conclusión sexta de su tesis señala de manera categórica que (...) el incremento de la seguridad jurídica que se invoca con la inmovilización es solo aparente (...), con lo que apoya nuestra hipótesis en la cual la que señalamos que existe incompatibilidad y consecuencias accesorias del Sistema Registral Declarativo Peruano con la Inmovilización Temporal de partidas en el Registro Inmueble en el Perú.

También se ha podido encontrar el trabajo de : Judith Ángela Ramos Alfaro (2015). “Seguridad en el Sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú” - Universidad Andina “Néstor Cáceres Velásquez”- Tesis para obtener la Licenciatura. La autora plantea que, en el Perú, el registro de Propiedad inmueble no es obligatorio pese a ser un mecanismo de oponibilidad. Uno de los problemas del Sistema de transferencia inmobiliaria utilizado en el Perú es que no determina con seguridad quien es el propietario de un inmueble, aunque el comprador recurra al estudio de los títulos del vendedor; siempre existe la dificultad de saber si en verdad ese bien le sigue perteneciendo. Por ello, el problema que existe en el

actual sistema de transferencia de propiedad es que no protege el derecho del propietario, dejándolo en cierta medida en el supuesto caso de una estafa.

Asimismo a nivel Nacional la tesis de Lizeth Beatriz Lino Rodríguez (2015). “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de Predios garantiza la “Seguridad Jurídica” - Universidad Privada “Antenor Orrego”. Tesis para obtener la Licenciatura. La autora señala lo siguiente: Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de Inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio, se debe reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo, lo cual llevaría la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias. La finalidad del registro de predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral. Que el establecimiento del sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles sí nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro sistema registral declarativo, como son la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales.

A nivel local se ha encontrado el trabajo de Sáenz Huerta Lucia Flor (2017) “Instauración de un Sistema Constitutivo en la inscripción ante Registros Públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú”- Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo – para optar el título Profesional de Abogado, en dicha investigación la autora concluye: “En las transferencias de inmuebles no se da un

verdadero sistema que regule de acorde con la realidad del Perú, debido a que las normas que presenta el Ordenamiento Jurídico, por lo general no brindan la solución a los conflictos” . “El inscribir el inmueble ante el registro público, genera protección de las facultades que goza el titular de cada derecho real y garantiza oponibilidad del derecho adquirido ante terceros, a los cuales corresponde respetar el inmueble ajeno”.

Todas estas conclusiones arribadas en las tesis anteriormente señaladas sin duda han aportado en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Sistema Registral**

Sistema es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, respecto de una ciencia o materia. Sistema registral es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinado.<sup>9</sup>

Así también se define el Sistema Registral como “la organización del registro es un medio, un instrumento, una búsqueda de soluciones en el camino de la publicidad. La historia y el derecho comparado nos presentan diversas soluciones para resolver el problema de la seguridad de la propiedad y del crédito mediante la incorporación de los derechos a los libros

---

<sup>9</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, *El Derecho Registral Y Notarial En La Era Digital*, Ediciones Legales, lima, 2017, p. 58

registrales. Es lo que se conoce como sistema registrales”<sup>10</sup>

Según la doctrina generalmente aceptada, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país que les dio origen, por ejemplo: sistema francés, sistema alemán, sistema australiano, sistema español, inclusive sistema registral peruano, los que serán motivo de análisis posterior. Pero no podemos olvidar que, en rigor, no hay sistemas puros, porque unos han influido sobre los otros con rasgos de reciprocidad.<sup>11</sup>

Entonces, un sistema registral puede ser definido como el conjunto de normas jurídicas vigentes dentro del territorio nacional, que estarán basados en principios registrales aplicables en dicho Estado, concatenados entre sí.

### **2.2.1.1. Sistemas Registrales en la Doctrina Comparada**

#### **A. Sistema Alemán**

El eminente jurista peruano Bernardo Pardo Márquez, quien prodiga sus enseñanzas, al referirse a este aspecto en su obra *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*, nos explica muy claramente al manifestarnos que la organización del Registro Inmobiliario Alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código civil de 1900, sustentándose en dos principios fundamentales: el catastro y el registro Territorial. Estos elementos primordiales. Se vinculan estrechamente, guardando concordancia perfecta. El primero representa el aspecto físico de la propiedad, o sea, la descripción material de la tierra y el segundo, revela el aspecto jurídico de la propiedad;

---

<sup>10</sup> ALAVAREZ CAPEROCHIPI, José. *Derecho Inmobiliario Registral*, Pamplona, Tercera Edición, 2010.p.21

<sup>11</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. Tomo I, Ediciones Fecat, Lima, 1996, pp. 70-71

no obstante, que contempla el dominio de los inmuebles desde dos puntos de vista, al parecer diferentes, ambos concurren en demostrar la verdad sobre la existencia y garantía del derecho, siendo común denominador su carácter público.<sup>12</sup>

Pardo Márquez, señala que la formalidad de la inscripción es un requisito sine qua-non para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario solo para conseguir que se extienda la inscripción.

Los principios fundamentales que amparan al derecho inscrito son el principio de la fe pública que concede a la inscripción fuerza probatoria absoluta e inatacable. La inscripción acredita el derecho del propietario, del acreedor hipotecario, o de cualquiera que tenga un derecho real inmobiliario que puede oponerlo a todos erga omnes. En virtud de la presunción legal juris et de jure (artículo 891), cuando el registro aparece inscrito un derecho a favor de alguien, se presume que le pertenece, y a la inversa, si el derecho aparece cancelado se presume que no existe.

Un aspecto de particular trascendencia y relevancia jurídica es el referente a la transmisión de la propiedad inmueble. Al respecto nos dice Pardo Márquez que la propiedad se adquiere regularmente por la enajenación voluntaria y la inscripción de la transferencia en el Libro Territorial del Registro. Pero para realizar la inscripción, se requiere la declaración verbal del transferente y de adquirente, ante el registrador. La inscripción es un

---

<sup>12</sup> PARDO MARQUÉZ, Bernardo. *Derecho registral Inmobiliario en el Perú*. Lima, Tomo I, Editorial Alfa, Lima, 1966, p.119.

requisito indispensable –sine qua non- para la transferencia del dominio y para la constitución de los derechos reales sobre inmuebles. Sin la inscripción, el contrato sobre inmuebles solo produce obligaciones personales, carente de efectos reales. El contrato únicamente concede al adquirente, facultad para solicitar al juez que obligue al transferente a efectuar la declaración de enajenación; mientras no se cumpla el requisito de la declaración, el transferente continua en propiedad del inmueble.<sup>13</sup>

El sistema Alemán presenta 2 momentos en la inscripción; el negocio obligacional, que es el contrato celebrado por las partes y el negocio dispositivo; dirigido a la constitución, transmisión, modificación, gravamen o extinción de los derechos.<sup>14</sup>

#### **B. Sistema Australiano.**

Sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de registrador general de Australia del Sur a mediados del siglo XIX.

Fue aplicado por primera vez, en virtud de la Real Property Act. 1858, según el cual el proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que lo contratantes llenen un impreso de modelo oficial y lo remitan, junto con el título a la oficina del registro, el mismo que es objeto de calificación por el registrador quien expedirá un nuevo título que atribuirá la propiedad como adquirida por simple ocupación y que dará fe en cuanto a la realidad física y jurídica de la finca.

---

<sup>13</sup> PARDO MARQUÉZ, Bernardo, Op cit., p.122.

<sup>14</sup> VIVAR MORALES, Elena, *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú*, Tomo I, Lima, Fondo Editorial PUCP, 1998, p. 39



La característica fundamental del sistema es la separación total del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico de transmisión de inmuebles. El proceso de inmatriculación se traduce en un título real inatacable, que es la misma inscripción, la cual, una vez realizada, se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse.

No solo es la prueba o documento justificativo del derecho con adquisición originaria, porque cada título se suscribe el registrador va liberando de todo posible vicio que tuviera la adquisición, el instrumento y las partes contratantes. La fuerza probatoria del título es absoluta y contra sus contenidos no puede prosperar acción alguna.<sup>15</sup>

### **C. Sistema Francés**

La historia del Derecho Registral se inicia en Francia con el edicto del 21 de marzo de 1673 de Colbert, que levantó en su día una fuerte oposición de la nobleza. Instauró mi registro fundado en la inoponibilidad de títulos no inscritos. Luego, este sistema fue estructurado principalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, organizaba un registro de neto carácter personal. No obstante las reformas, principalmente mantiene inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, o sea, que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la tradición o inscripción. A este sistema se le conoce también como el de la transcripción o de la clandestinidad de los derechos y sólo implica una simple condición o requisito necesario para oponer el derecho inscrito a los terceros. En rigor, desde la Ley de 25 de marzo de 1855, se han

---

<sup>15</sup> Instituto de Capacitación Jurídica. Balotario Desarrollado para el Acceso al Notariado. Editorial Jurista, Lima, 2009.

dado una serie de modificaciones, pues, no obstante denominarse el sistema francés como el de transcripción, cabe señalar que, desde 1921, los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el conservador de Hipotecas, entre nosotros registrador público, se limita a formar volúmenes con los documentos pre-sentados, los que son encuadernados a su criterio. Podemos decir que la transcripción es obligatoria, pero no para las partes, sino para los notarios, autoridades administrativas, etc., quienes están obligados a pedir en determinado plazo e independientemente de la voluntad de las partes la transcripción de los actos o las decisiones judiciales sometidos a publicidad en que intervengan. El sistema francés conceptúa al derecho de propiedad absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho, y con un concepto individualista se asevera que el propietario puede disponer de sus bienes inmuebles libremente, sin limitaciones al ejercicio de sus derechos. Este sistema se caracteriza por el predominio del título, o sea, el de la voluntad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos sobre inmuebles, siendo conocidos los contratos solamente por las partes, careciendo, en consecuencia de publicidad registral, característica esta que hace inaceptable tal sistema, porque la publicidad es la base y sustento de los registros públicos; es la esencia de dicha institución.<sup>16</sup>

El registro francés, en definitiva, no está dirigido a hacer valer Como exactos sus asientos, sino a hacer que no existan, frente a las transcritas, las enajenaciones que no aparecen en él. Como podemos apreciar, los grandes inconvenientes del sistema francés son su carácter individualista, absoluto,

---

<sup>16</sup> Guevara Manrique, ob. cit., p. 70.

consensual y la falta de publicidad. Ambos conceptos están totalmente superados, pues la propiedad debe utilizarse no en función de los intereses individuales, sino de la colectividad, ya que el artículo 124 de la Constitución Política del Perú de 1979, ya derogada, decía: *La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La Ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad.* La constitución vigente repite el mismo concepto en el artículo 70.<sup>17</sup>

#### **Peculiaridades del sistema francés:**

- a. El derecho de propiedad es considerado eminentemente individual y absoluto, afirmando que las legislaciones no pueden establecer limitaciones a este derecho;
- b. La transferencia de la propiedad inmueble y la constitución de los derechos reales sobre ésta, se realiza por el simple consentimiento de los contratantes, primando la voluntad y no siendo necesaria la inscripción en el registro ni la tradición;
- c. Las mutaciones inmobiliarias son conocidas solamente por las partes contratantes, careciendo de publicidad, por lo que se le denomina sistema de la clandestinidad o transcripción;
- d. Actualmente los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el conservador de hipotecas (registrador), se limita a formar volúmenes con los documentos presentados;

---

<sup>17</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth, “Es necesario inscribir la propiedad en el registro Público”, En revista Actualidad jurídica. Noviembre del 2011, Gaceta Jurídica, Lima.

- e. La transcripción es obligatoria no para las partes, sino para el notario y otras autoridades administrativas.<sup>18</sup>

#### **D. Sistema Español.**

El registro como institución nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio-económicos, así como por la integración del país a la comunidad europea.

Caracteres:

- Técnica: Folio Real.
- Forma De Los Asientos: inscripción.
- Efecto De La Inscripción: el asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

La inscripción produce los efectos de presunción *juris tantum* para todos y *de jure et de jure* para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito.<sup>19</sup>

#### **E. Sistema Registral Americano**

Estados Unidos carece de un derecho registral uniforme, y en cada Estado, la publicidad presenta sus propias especialidades materiales y formales. En términos generales puede, decirse que conviven dos sistemas

<sup>18</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. Tomo III, Editorial Gráfica Horizonte, Lima, 1998, p. 275.

<sup>19</sup> GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. Tomo I, Editorial Fecat, Lima, 1996, p. 67.

registrales distintos:

El sistema recording (registro de títulos) que existe en la mayoría de Estados de la Unión.

El sistema de Torrens que se ha introducido en algunos Estados concretos como Minnesota, Massachusetts, Colorado, Georgia, Hawaii, Nueva York, Carolina del Norte, Ohio y Washington; superponiéndose al sistema anterior sin derogarlo.

En Estados Unidos no suelen existir los problemas de identificación de las fincas que padecen algunos sistemas europeos, por la importancia del mapa catastral que hoy prácticamente está terminado. Se inició el 30/09/1875 y es una obra maestra del gobierno federal.

En la vida jurídica y registral de los títulos documentales (compra venta, etc.) suelen ir acompañados de una detallada descripción de las fincas, y de una perfecta identificación de las mismas de acuerdo con los mapas catastrales.

El sistema de recording, basado en los principios de un mero registro de títulos, que frente al sistema Torrens es el más extendido actualmente en Estados Unidos, se inició en 1627 en la colonia inglesa de Plymouth en la costa este. Es un registro de contratos que se funda en el principio de inoponibilidad de títulos no inscritos.

La evolución más característica del sistema americano, que ha hecho innecesaria la evolución interna de la publicidad, es el seguro de títulos (title insurance). Compañías de Seguros, mediante la suscripción de una póliza, garantizan al adquirente, no la firmeza de su adquisición; sino la cobertura de

las consecuencias económicas de la falta de propiedad del transmitente o de los gravámenes ocultos de la finca.<sup>20</sup>

### **2.2.1.2. Evolución del Sistema Registral en el Perú**

Para la jurista Amado Ramírez, Elizabeth,<sup>21</sup> el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados. Estuvieron de acuerdo que el viejo sistema todavía imperante, sustentado en el simple consentimiento, es imperfecto, tanto por inseguro y que en el curso de su vigencia y de su aplicación, ha dado origen a opuestas e inconciliables discusiones e interpretaciones.

El Registro de la Propiedad se creó en el Perú mediante la Ley del 2 de enero de 1888, una Ley que tenía 19 artículos a través de los cuales se normaba el proceso de inscripción y se implantaba, en el Perú los Oficios de Hipotecas que provenían de España, que se crearon, dicho sea de paso, para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el Derecho antiguo

---

<sup>20</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, Op. Cit., p. 58

<sup>21</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, op cit. pp. 59-61

a través de la publicidad registral.

Los registros aparecen en la historia de la humanidad en el momento en que el comercio se intensificó y, según cuentan los expertos, fueron los banqueros los que apoyaron la implementación de la institución para no ser burlados por sus acreedores con hipotecas ocultas.

En el caso de nuestro país, su funcionamiento e implementación eran tan precarios que luego de más de cien años de su creación, seguían funcionando con la misma técnica registral de inscripción y los mismos elementos que se crearon para una realidad en la que eran pocas las propiedades urbanas y rurales que se iban incorporando al registro y casi nulo al tráfico inmobiliario.

En los orígenes de la institución registral, las inscripciones se hacían en tomos, grandes libros que tenían de 500 a 600 fojas y de ellas, cada seis o siete páginas conformaban lo que era la partida registral, es decir, aquella que en virtud del principio de especialidad debía corresponder en forma exclusiva y excluyente a un solo inmueble, el cual correspondía a un propietario determinado.

Después de utilizadas las cinco o seis páginas de una partida registral, las mismas que eran numeradas con números romanos, en las páginas siguientes se iban abriendo nuevas partidas registrales hasta terminar de utilizar las 600 fojas del tomo. En consecuencia, el estudio de los antecedentes registrales de un predio se tenía que hacer en varios tomos, que en algunos casos sumaban de 15 a 20 tomos, lo cual dificultaba mucho el trabajo registral e incluso su eficiencia.

Las propiedades así dispersas en los diferentes tomos correspondían a los diferentes propietarios, sin considerar ningún tipo de clasificación, ni siquiera por distritos, para poder llevar las estadísticas de predios registrados que en algún momento alguna repartición del Estado podía necesitar.

En este contexto, la ex - ONARP (Oficina Nacional de los Registros Públicos) contó con más de mil empleados en la Oficina Registral de Lima, que se encargaban de realizar todo el proceso de inscripción y garantizar la publicidad registral<sup>22</sup>. El 18 de agosto de 1970 se aprobó la ampliación del Reglamento de las Inscripciones, que establecía que el Folio Real se podía llevar en tomos o en fichas movibles.

Se empezaron a utilizar, entonces, las fichas registrales, cartulinas que conformaban las nuevas partidas registrales y en las que los asientos registrales eran hechos a máquina de escribir, técnica de inscripción mecánica que hacía lento el proceso de inscripción, ya que las fichas, antes de usarse, debían pasar por un proceso de microfilm que alargaba el proceso de inscripción y que contribuía a congestionar más el sistema.

Este sistema mecánico no ofrecía mayor garantía de seguridad jurídica dentro del proceso, ya que tanto las inscripciones en tomos o en fichas podían adulterarse o desaparecer con la correspondiente sanción a los infractores en la vía administrativa y posterior sanción en la vía penal, si fuera el caso, pero con el grave perjuicio para los usuarios del registro. Estas técnicas de inscripción (tomos y fichas) se emplearon hasta 1995, año en que se dio una disposición interna del registro en el sentido de que se dejaran de

---

<sup>22</sup> Pontificia Universidad Católica del Perú- Instituto Riva Agüero. Derecho Registral Peruano, Cultural Cuzco S.A., 1997, p. 85



usar los tomos y sólo se usen las fichas registrales.

La Sunarp, consciente de este gran reto, que con el transcurrir del tiempo viene desarrollando cada vez con mayor intensidad y gran dedicación, ha fijado como una de sus metas principales la total modernización del Sistema de Inscripción Registral - SIR.

Hoy en día existe en el sistema de registro de la Sunarp la partida electrónica registral. Las partidas se identifican a través de una codificación que se produce al momento que se ingresa por ejemplo: una persona jurídica al Registro de Sociedades, o en el Registro de Bienes Muebles, cuando se inmatricula un bien, produciéndose todas las inscripciones posteriores referente a la partida bajo un mismo número.

La partida electrónica se implementa en la Sunarp a partir de la expedición de la Res. Sunarp 124 - 97 del 15 de agosto de 1997, la que aprueba la sustitución del archivo registral existente en la Oficina Registral de Lima y Callao -ahora Zona Registral N° IX Sede Lima- por un sistema de micro archivos y la implementación de una nueva técnica de inscripción basada en la generación de asientos electrónicos, que quedan almacenados en el sistema y que aseguran su inalterabilidad y su integridad.

El contenido de la partida registral ha sido previamente escamado y luego grabado en los discos ópticos; además, este sistema se sustenta en un dispositivo de captura de huella digital conocido como firma electrónica. La nueva técnica de inscripción se sustenta en la utilización de discos ópticos que son el soporte de las inscripciones. Esta tecnología permite almacenar

gran cantidad de información y se maneja a través de la computadora.<sup>23</sup>

La implementación de esta nueva tecnología para efecto de la publicidad registral tiene su base legal en el artículo 234 del Código Procesal Civil, que fue modificado por la Ley N° 26612 en la que consideraban documentos a las, micro formas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos. Este sistema no permite la alteración de los asientos registrales y brinda una seguridad total en el proceso de inscripción. Además, tiene una gran capacidad de almacenamiento de información utilizando un pequeño espacio.

### 2.2.1.3. Principios Registrales

El jurista Jiménez Saavedra<sup>24</sup> señala los siguientes principios registrales:

- **Principio de Rogación**, Por el principio de rogación entendemos que la administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado.
- **Principio de Titulación Auténtica**, la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria (art. 2010 del CC). Precizando estos alcances, el RGRP establece que los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de

---

<sup>23</sup> Vivar Morales, Elena. “XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Registro de Propiedad Inmueble y Mejoramiento Técnico del Registro”. Ecuador, 2002.

<sup>24</sup> JIMÉNEZ SAAVEDRA, Hildebrando. “Principios Registrales”. <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>, 18-04-2018.

título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa (numeral III del Título preliminar).

- **Principio de Tracto Sucesivo**, se concibe a este principio como “presupuesto esencial del procedimiento registral...”<sup>25</sup> y como “principio de orden registral.” Se trata de que la cadena de transmisiones se produzca de modo continuo, que el historial del predio se produzca ordenadamente.
- **Principio de Especialidad**, Además del orden que exige el registro, en las inscripciones, con el tracto sucesivo, el sistema registral busca otorgar claridad en la inscripción. Esta finalidad la cumple el principio de especialidad. Al registro deben acceder situaciones y relaciones jurídicas perfectamente determinadas. Por ello se denomina, igualmente, principio de determinación o especificación.
- **Principio de Legalidad**, establece que los registradores califican la *legalidad* de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Los alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una *resolución judicial* que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez

---

<sup>25</sup> DIEZ PICAZO, Luís y GULLON, Antonio, *Sistema de derecho Civil*, Volumen III. 5ª edición, Editorial Tecnos, Madrid 1995, p.315.

las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (Art. 2011 CC).

- **Principio de Legitimación**, Está referido a uno los efectos que produce la inscripción: presunción iuris tantum de certeza respecto de su contenido, al que, igualmente, se presume exacto y válido. La legitimación puede ser activa cuando está dirigida al titular quien puede actuar conforme al contenido del asiento o pasiva cuanto es un tercero el que valiéndose del contenido de un asiento se relaciona con el titular. No debemos olvidar que la inscripción legitima mas no convalida los actos que sean nulos o anulables (art. 42 del RGRPP).
- **Principio de Publicidad Registral**, exteriorización de situaciones y relaciones jurídicas de modo permanente, continuo y organizado a través del Registro. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica de las situaciones y relaciones jurídicas incorporadas al Registro (seguridad estática) y seguridad en el tráfico (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito. Existen la Publicidad Material y Formal.
- **Principio de Fe Publica Registral**, es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.
- **Principio de Prioridad**, parte del aforismo *prior tempore potior*

*iure*, que en nuestro sistema registral está referido a la fecha de ingreso del título en el Registro. Se trata de una de las manifestaciones del principio de prioridad. Legislativamente se formula como sigue: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” (art. 2016 CC).

- **Principio de Impenetrabilidad**, este principio se formula al establecerse que no puede inscribirse un título incompatible con otro... pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. Asimismo, en el art. 26 del RGRPP se establece que durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.
- **Principio de Oponibilidad**, frente a la concurrencia de títulos o derechos prima el que primeramente se inscribió, siempre que se haya hecho de buena fe.

#### **2.2.1.4 Sistema Registral Declarativo**

Este tipo de sistema se da cuando el acto o derecho real se constituyen fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y otorga seguridad jurídica; es decir, se puede inscribir si se desea, no existe obligación alguna.<sup>26</sup>

La eficacia de este sistema radica tan solo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho ocurrido fuera del

---

<sup>26</sup> Ardiles López, Ana. “Transición del registro declarativo al registro constitutivo”. <http://www.parthenon.pe/transición-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/> 25-01-2018.

Registro y contenido en el título o documento que se presenta a dicho Registro. Siendo ello así, la inscripción tiene efectos declarativos y no constitutivos, pues los derechos provienen del acto jurídico, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

El sistema de registro constitutivo, en el que no existe un derecho real extra registral y solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Asimismo, el sistema declarativo es más flexible, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, pues, por ejemplo, un tercero con mejor derecho (que inscribió la propiedad en Registros) podría quedarse con la propiedad y, a su vez, desplazar al primer comprador, quien solo firmó un contrato privado e hizo posesión de la propiedad.<sup>27</sup>

Por otro lado siguiendo lo expresado por Gunther Gonzales Barrón, quien señala “¿acaso los pobladores de los pueblos jóvenes, necesitan de un título de propiedad inscrito para usar, disfrutar e invertir sus capitales en el inmueble al adquirirlo? La respuesta se encuentra en las calles o, en todo caso, en cualquier libro de Sociología Urbana. Esta situación no es nueva, y basta revisar el Derecho Romano para darnos cuenta de los problemas que generó en esa época el formalismo de la transmisión de la propiedad (...). Incluso, en países del primer mundo existen serias dudas por lograr en el corto plazo la implantación de un registro constitutivo, y eso que se trata de países de menor extensión territorial, sin una geografía tan difícil como la

---

<sup>27</sup> ARDILES, Ana. “Transición del Registro Declarativo al Registro Constitutivo”, <http://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/> 15.03.2018

peruana, con un desarrollo económico muy superior al nuestro y con un nivel de cultura jurídica del que todavía estamos lejanos. La inscripción no crea el derecho, sino que simplemente se constituye en una garantía en caso de situaciones excepcionalmente patológicas.<sup>28</sup>

El profesor Mario Castillo Freyre señala que en el Perú el ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en cuanto al registro de la propiedad inmueble, creado en Francia en 1855 e implantado en el Perú en 1888, registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo.<sup>29</sup>

### **2.2.1.5 Sistema Registral Constitutivo**

Para este tipo de sistema registral el derecho nace con el acto jurídico, en este caso el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público. Podemos equiparar este sistema a la tradición por lo que la inscripción no es potestativa sino obligatoria. Los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo siguieron este sistema a principios del siglo pasado (siglo XX). La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Derechos reales*. Ed 2°. Jurista Editores, 2005, Pág. 807

<sup>29</sup> CASTILLO FREYRE, Mario. *Comentarios al contrato de compraventa*.. GACETA JURÍDICA, Lima, Segunda Edición, 2015, p. 18

<sup>30</sup> CARRIAZALES DAVILA, Alfonso. “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”.  
<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html> / 10.11.2017

### **2.2.1.6. Técnicas de Inscripción Registral**

La publicidad registral se constituye en una de las instituciones jurídicas más trascendentales dentro de las sociedades modernas, pues permite brindar seguridad jurídica a los terceros que quisieran celebrar negocios tomando como base la publicidad, así como permite agilizar el tráfico comercial.

Las técnicas de inscripción o para algunos también denominado sistema registral, se divide tradicionalmente en dos: Folio Real y Folio Personal, pero si hablamos del Perú, se reconocen tres: Folio Real, Folio Personal y Folio Causal.<sup>31</sup>

- **Folio Real**

Es una técnica de organización del registro que toma como base fundamental el objeto, en este caso el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja o folio en donde se concentra todo el historial jurídico de cada finca o inmueble. En esta hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien. En nuestro sistema registral, se ha previsto que por cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde se entenderá la primera inscripción de dominio, así como los actos o derechos relativos al inmueble. En dicho sistema, las modificaciones que se realizan sobre un determinado bien se efectúa con asientos registrales de manera sucesiva.

De esta manera, el registro cumple su función que le es consustancial, esto es, publicitar las diferentes situaciones jurídicas sobre un determinado bien

---

<sup>31</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, Op. Cit., p. 68



de manera sencilla y coherente, por cuanto mantiene agrupado todos los asientos registrales sobre un mismo bien. Este sistema toma como principio orientador el tracto sucesivo, pues las transferencias que se quieran realizar, se harán tomando como referencia al titular que aparece en el registro. En ese sentido, con base en el registro los terceros que quisieran adquirir un determinado bien tendrán que buscar a su titular, lo cual se verán facilitados, puesto que esta información será brindada por el folio real. Ello brindará seguridad jurídica, porque este sistema sólo publicitará un único titular registral, y no varios potenciales como lo hacía el sistema de folio personal. Para el que quisiera adquirir un bien de aquel que no aparece en registros, simplemente su adquisición será rechazada.<sup>32</sup>

Este sistema resulta ser sumamente práctico, moderno y seguro por cuanto todas las inscripciones se realizan tomando como base al mismo bien de manera individual, lo cual se puede apreciar en su historial jurídico.<sup>33</sup> Nuestro ordenamiento jurídico acoge este sistema o técnica de inscripción, tal como se puede deducir del artículo IV del Título Preliminar del RGRP, en que, se menciona que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En tal sentido, en el Perú, todos los actos o modificaciones que se realizan sobre un determinado bien se agruparán en una sola partida, antes hoja.

---

<sup>32</sup> Ibidem, p. 68

<sup>33</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Diccionario Civil*. Primera edición, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p. 214.

#### □ **Folio Personal**

La organización del registro no toma como base al inmueble, pues en realidad se trata de un archivo de documentos completados por unos índices alfabéticos. La única forma de consultar el registro es a través del nombre del titular o de los titulares con derecho inscrito en este. Aquí no se requiere del tracto sucesivo para una adecuada publicidad de las situaciones jurídicas, el legislador se encuentra ante una vicisitud de ordenar estas situaciones con base en los bienes, es decir, tomando como referencia las transacciones que realizan los sujetos. Esta última forma de sistematización del registro es lo que suele llamarse folio personal.

En ese sentido, la única manera como un tercero pueda tener información acerca de un bien que le interesa es a través, en primer lugar, del nombre de los titulares de los inmuebles, y sólo de manera secundaria poder recomponer el historial jurídico de dicho bien.<sup>34</sup>.

Es una técnica de organización del registro que toma como base fundamental el sujeto, en este caso, la persona, abriendo de esta manera una hoja o folio en donde se concentra todo el historial jurídico de cada persona.

#### □ **Folio Causal**

Es una técnica de organización del registro que toma como base fundamental el contrato. En esta hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del contrato.

---

<sup>34</sup> *Ibíd*em p. 214

En nuestro país, es aplicable al Registro Mobiliario de Contratos, registro que forma parte del Registro de Bienes Muebles. Folio, que para algunos doctrinarios especialistas en Derecho Registral, no existe; sin embargo, en nuestro país se reconoce esta clase de folio.<sup>35</sup>

#### **2.2.1.7. Seguridad Jurídica**

Viene a ser conjuntamente con la justicia y el bien común, constituyen uno de los fines del Derecho. Sin embargo, el cumplimiento de estos fines sólo se explica en tanto el hombre se relacione con otros individuos, ya que a lo que tiende el Derecho es a crear un determinado orden social, propiciando dentro de él, cierto tipo de conducta que tienda a satisfacer, precisamente aquellos fines perseguidos por el Derecho.<sup>36</sup>

El derecho de los particulares para acceder a instituciones de legitimación de sus actos, contratos y adquisiciones, en cuyo ámbito adquieren garantía legal. Entre estas instituciones está el notariado y el registro de la propiedad, que proporciona seguridad preventiva.

La búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral. Así, entre las conclusiones del VII Congreso Internacional Registral realizado en Buenos Aires en 1989, expuestas por MOISSET, encontramos lo siguiente: La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los

---

<sup>35</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, Op. Cit., p. 71

<sup>36</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, Op. Cit., p. 74

mismos.<sup>37</sup>

Decimos que la seguridad solo encuentra sustento en la convivencia social, porque al ser el derecho un hecho social, solo existe en la sociedad y en las relaciones intersubjetivas. Es por ello que la seguridad que debe proporcionar el derecho es una seguridad en convivencia, puesto que es en ella donde aquel se da.<sup>38</sup>

Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido sólo podrían acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales.<sup>39</sup>

La seguridad es, sobre todo y antes que nada, una radical necesidad antropológica humana y el 'saber a qué atenerse' es el elemento constitutivo de la aspiración individual y social a la seguridad; raíz común de sus distintas manifestaciones en la vida y fundamento de su razón de ser como valor jurídico.". Un principio consustancial al estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución en su artículo 2.24.a) y d) y 139 inciso 3. Finalmente considerada como un valor superior contenido en el

---

<sup>37</sup>MOISSET DE ESPANÉS, Luis. "Ponencia sobre calificación registral. En el Congreso Internacional de Derecho Registral", 200, Lima

<sup>38</sup>VILLEGAS POMA, Edwin. "La seguridad jurídica en el régimen registral constitutivo". Revista Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, Año 1. pp.78 -79.

<sup>39</sup>RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, José Simón. "XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Colegio Nacional de Registros del España", 2000, p. 19.

espíritu garantista de la carta fundamental que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de la cual será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del derecho y la legalidad.

#### **A. Seguridad Jurídica Estática**

La seguridad estática está destinada a proteger al derecho- habiente o titular del derecho inscrito frente a las perturbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad.<sup>40</sup>

#### **B. Seguridad Jurídica Dinámica**

La seguridad dinámica o de tráfico procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes:

- Protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burlados la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas;
- Protección a los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se le transmite se encuentre gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente.

La seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es

---

<sup>40</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, Op. Cit., p. 78

que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente.<sup>41</sup>

### **2.2.1.8 Procedimiento Registral**

El procedimiento en general lo podemos definir como el conjunto o serie de actos que constituyen el camino para llegar a una finalidad.

Díez-Picazo y Gullón manifiestan: "Llamamos procedimiento registral al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. En sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del Registrador..."<sup>42</sup>

Conjunto de actos que regulan la actividad del Registro a los fines de la inscripción de un título. De modo que las vicisitudes del mismo no están al libre arbitrio del Registrador. Se encuentran debidamente reglamentadas, en nuestro caso, por el TUO del RGRP y por la legislación especial aplicable a cada caso.

El procedimiento registral constituye un procedimiento administrativo especial o sui géneris, de naturaleza no contenciosa, que regula las formalidades y actos referentes a la presentación, calificación e inscripción de títulos inscribibles; así como los trámites a seguir en el caso que la calificación sea negativa.

El procedimiento registral presenta como finalidad: La inscripción de un título (art. 1, concordado con el art. 31 segundo párrafo del TUO del

---

<sup>41</sup> AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, Op. Cit., p. 79

<sup>42</sup> DIEZ PICAZO. *La Publicidad Registral*, Editorial Palestra, Lima, 2006, p. 306

RGRP).

El procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público, por lo que toda la realidad que tiene el registrador en sus manos está circunscrita al papel, y fuera de ello no hay nada más que buscar. Si la frase trillada en el proceso judicial dice: "lo que no está en el expediente no es de este mundo; entonces, en el ámbito registral la limitación sería mucho mayor: y se diría: lo que no está en el documento público no es de ésta galaxia". Esta situación conlleva a que el procedimiento registral sea de carácter especial con respecto a los otros procedimientos administrativos, de los que se diferencia nítidamente.

El documento fehaciente sustenta toda la actividad del registrador y el procedimiento registral mismo. En cambio, en el procedimiento administrativo puro, no necesariamente sobrevalora o se funda exclusivamente en un documento, requiere de una motivación que justifique la decisión adoptada por el órgano público.

El procedimiento registral en el Perú presenta una primera instancia representada por la calificación registral efectuada por el registrador público; y una segunda instancia representada por el Tribunal Registral, que resuelve por ejemplo un recurso de apelación. Y de ser el caso, si uno no está de acuerdo con lo vertido por el Tribunal Registral, tenemos la acción contencioso- administrativa.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op. Cit , p. 105

### 2.2.1.9. Etapas del Procedimiento Registral

La jurista Amado Ramírez, Elizabeth<sup>44</sup>, las etapas del procedimiento registral son:

- **Inicio**, el proceso se inicia a solicitud de parte, es decir, bajo el amparo del principio de rogación, a mérito del cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.
- **Regulación**, es regulada por las disposiciones del TUO del RGRP y por cada reglamento específico, si lo hubiese.
- **Fases Del Procedimiento**, son las etapas establecidas en el reglamento a la cual está sujeto el procedimiento registral, las cuales se hallan regidas por bases y líneas directrices que son los principios registrales. Así tenemos los siguientes:
  - Presentación: principios de rogación y prioridad.
  - Calificación: principios de legalidad, tracto sucesivo e impenetrabilidad
  - Inscripción: principio de publicidad, legitimidad y fe pública registral.

### 2.2.1.10. Características Del Procedimiento Registral

Dentro de las principales, la jurista Amado Ramírez señala<sup>45</sup> :

---

<sup>44</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op. Cit , p. 106

<sup>45</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op. Cit , p. 108



- **Es de Tramitación Especial**

En este procedimiento, sólo es de aplicación supletoria, lo dispuesto por el art. I, inciso 2, de la Ley del Procedimiento Administrativo General; por cuanto al existir una norma especial, el TUO del RGRP; es de única aplicación. En este mismo sentido, el artículo 1 del TUO del RGRP, indica que el procedimiento registral es especial.

- **Es impulsado a instancia de parte**
- **No es contencioso.**
- **Existe Pluralidad de instancias.**

#### **2.2.1.11. Calificación Registral**

La palabra calificación proviene de las palabras latinas *qualis* y *facere*, las cuales, en el sistema registral, pueden definirse como el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos.

La Resolución N° 11 de 20 de enero 2010 emitida por la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima define a la calificación registral como el examen técnico-formal, sujeto a límites estrictos, cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso al registro: (...) sin tener en cuenta las particularidades de los contratantes, ni la intención de éstos, o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido, o las patologías del acto (...) De esta manera el registrador se limita a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto o contrato, tal y conforme éste aparece en el documento

(Fundamento Sexto). En el Fundamento Noveno de la resolución bajo comentario establece los tres motivos fundamentales de la naturaleza limitada de la calificación registral: (i) la función registral actúa sobre la base de muy pocos elementos de juicio, y en especial por el documento fehaciente aportado por el usuario, así como por los antecedentes del registro (...); (ii) Aparte de que la calificación se basa en pocos elementos de juicio, también debe tenerse en cuenta que muchos de los requisitos de la inscripción se presumen sin necesidad de prueba, o se prueban relativamente mediante declaraciones de buena fe, o se prueban por actos formales de un funcionario público (...); y (iii) El registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento (...) En efecto, un procedimiento que no se basa en hechos que se descubren y evalúan, sino solo en documentos tasados, tiene una evidente restricción para llegar a la verdad real, y si a ello añadimos que el procedimiento no toma en cuenta las garantías procesales de bilateralidad, contradicción y audiencia, por su propia limitación al documento público, entonces la conclusión lógica es que el examen realizado por el registrador tiene límites precisos que derivan de la propia naturaleza de la función y del procedimiento registral. Estos mismos fundamentos son los mismos de un sector de la doctrina nacional.<sup>46</sup>

La Sala Transitoria del Tribunal Registral tuvo oportunidad reiterada de sentar la doctrina consistente en que el procedimiento registral, señala que es de carácter administrativo, sumario, documental, y no contencioso, por lo que el registrador público sólo efectúa un examen formal sobre la base de la

---

<sup>46</sup>GONZALES BARRÓN, Gunther, *La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral*, Jurista Editores, Lima, 2010, pp. 43-45.

información que consta en los documentos aportados, normalmente de carácter público. No corresponde al registro cualquier indagación fuera de lo común, sobreabundante o excesiva respecto a la existencia o legalidad de los actos susceptibles de inscripción.

La calificación registral se circunscribe a una evaluación formal de un documento público, una revisión de los datos requeridos para la inscripción con un mínimo margen de maniobra, pues todo el examen se reduce al citado instrumento y su concordancia sustancial con los antecedentes del registro. Según la doctrina italiana, el control del registrador público se reduce a una mera verificación formal de documentos dentro de los perfiles indicados por la ley.

El artículo 31 del TUO del RGRP nos da la definición de la calificación registral, indicando que es una evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancias respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, los calificadores propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

**Naturaleza :**

Monroy Gálvez al entender como función jurisdiccional o en forma más precisa, "jurisdicción, el poder-deber del Estado, previsto para solucionar conflictos de intereses intersubjetivos, controlar las conductas antisociales

(faltas o delitos) y también la constitucionalidad normativa, en forma exclusiva y definitiva, a través de órganos especializados que aplican el derecho que corresponde al caso concreto, utilizando su imperio para que sus decisiones se cumplan de manera ineludible, y promoviendo a través de ellas una sociedad con paz social en justicia".<sup>47</sup> Dicha jurisdicción aparece cuando no hay un cumplimiento espontáneo de las normas por parte de los individuos, siendo que el Estado interviene a fin de hacerlas cumplir. En cambio, cuando nos dirigimos a concepciones administrativas, el mandato de cumplimiento lo hace el Estado en forma directa sin mediar algún interés privado detrás de ello.

- **Órganos encargados de la Calificación.**

Conforme al artículo 31 del TUO del RGRP, la calificación compete al registrador público. En grado de apelación de las observaciones y tachas formuladas por el Registrador, el Tribunal Registral. Igualmente, el Poder Judicial ejerce esta función calificadora cuando se hace valer el recurso impugnatorio establecido en el artículo 158 del TUO del RGRP, concordante con el artículo 148 de la Constitución Política del Perú de 1993.<sup>48</sup>

Sin embargo, el artículo 5 de la Ley 26366 - Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp - señala que los Registros Públicos que integran el sistema mantendrán únicamente la primera y segunda instancia administrativa registral.

---

<sup>47</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al proceso civil*. tomo I, Santa Fe de Bogotá, Temis - De Belaúnde & Monroy, 1996, p. 213.

<sup>48</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit pp. 182

Estos son el registrador y el Tribunal Registral. No existe tercera instancia registral.

Y en el TUO del RGRP, con criterio similar, lo encontramos en el artículo 3, en tal sentido: *son instancias del procedimiento registral: el registrador público y el Tribunal Registral.*

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contenciosa administrativa ante el Poder Judicial.<sup>49</sup>

#### **a) Registrador Público**

Los registradores públicos que integran el sistema son nombrados por el órgano competente de cada registro. Para acceder al cargo se requiere ser peruano, abogado colegiado hábil y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Sunarp y de acuerdo con el reglamento respectivo que para tal efecto expedirá esta entidad, según lo establecido en la Ley 26366, artículo 6, modificado por la Ley 30065.

Es el funcionario público que tiene el rol de calificar títulos para su respectiva inscripción dentro de un proceso judicial- administrativo, es decir proceso especial no contencioso. La función del registrador está sujeta a deberes, prohibiciones, impedimentos y bajo responsabilidad en su actuar.<sup>50</sup>

La importancia actual del registrador público en los diferentes ordenamientos se encuentra fuera de discusión. Sin embargo, es importante conocer la ubicación del mismo dentro de cada sistema. Así como *Rechtspfleger* alemán, el conservador francés o italiano, o el registrador -

---

<sup>49</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth, Op cit p. 183

<sup>50</sup> RIMASCCA HUARANCA, Angel, Op cit., p. 121

profesional liberal español, en el Perú dicho agente público tiene una configuración propia.

#### **b) Tribunal Registral**

Es un órgano colegiado. Para el acceso al cargo y nombramiento, rigen los mismos requisitos establecidos para los registradores. Es el órgano de la Sunarp con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los registradores, y abogados certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral.<sup>51</sup>

El Tribunal Registral tiene competencia a nivel nacional y está conformado por lo siguiente:

La Presidencia del Tribunal Registral; Cinco Salas descentralizadas e itinerantes: tres Salas en Lima, una Sala en Trujillo y la quinta en Arequipa. Cada Sala está conformada por 3 miembros: el presidente y dos vocales. Las Salas Transitorias creadas por el Consejo Directivo quien determinará su ubicación física.

Los vocales del Tribunal Registral son nombrados por el Superintendente previo concurso público de méritos y son sometidos a un proceso de ratificación cada 5 años.

---

<sup>51</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit p. 184

## ○ **Características De La Calificación Registral**

Para Amado Ramírez<sup>52</sup>, estas son:

### - **Autonomía e Independencia.**

La Ley 26366 establece como garantía del sistema la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, lo cual implica de por sí la independencia de los mismos frente a cualquier injerencia interna o externa que busque influir -fuera de los cauces legales- en su decisión. Existe autonomía en la función que realiza el registrador.<sup>53</sup>

La independencia radica en la función de la labor -invertida con facultades públicas- que desempeña el registrador público.

### - **Personal E Indelegable**

El registrador público, es el que efectúa la calificación registral del título asignado a su área, mientras que el asistente registral -que puede ser personal de planta, secigrista, practicante o CAS, en la práctica, es quien precalifica el título.

### - **Obligatoria**

El registrador no puede dejar de ejercer tal función. Menos, alegando oscuridades, lagunas e insuficiencias legislativas, o esperando absolución de consultas.

De conformidad con los *artículos 34 y 35 del RGRP*, rigen para los registradores causales de abstención y abstención voluntaria en la

---

<sup>52</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit p. 191

<sup>53</sup> RIMASCCA HUARANCA, Angel, Op cit., p. 160

calificación, que constituyen los únicos supuestos en que el registrador ha de abstenerse de ejercer su función.

- **Responsabilidad**

En el ejercicio de la función calificadora, los registradores se encuentran sujetos a tres clases de responsabilidad: administrativa, civil y penal.

**2.2.1.12. Publicidad Registral**

A lo largo de la historia del Derecho es sencillo constatar que los diversos pueblos y sociedades permanentemente han buscado divulgar determinadas situaciones relevantes para el resto de la comunidad por sus importantes efectos jurídicos. Hay una evidente necesidad de exteriorizar y divulgar determinadas situaciones (actos o derechos), por lo que siempre se han buscado desarrollar sistemas de publicidad, a veces muy incipientes o simples, otras veces muy acabados o perfectos, pero sistemas que, finalmente, pretendían en todos los casos posibilitar el conocimiento de estas situaciones.<sup>54</sup>

Por lo que la publicidad jurídica registral fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma.

Si bien en el registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la

---

<sup>54</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit pp.290-291



sociedad, afectación jurídica, facultades del gerente, entre otras; puesto que lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito, sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen.

Por ello, los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide del siguiente modo:

1. La seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.
2. La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de efectuada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. Seguridad del tráfico.

La publicidad registral sería la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos, la Sunarp, para el caso peruano, a través de sus 14 Zonas Registrales a nivel nacional.

La publicidad registral no se limita a la publicidad de los derechos reales, es decir, la publicidad jurídica que emana de los Registros Jurídicos en el sistema registral peruano no se limita a los derechos reales, sino que brinda publicidad jurídica a todos los actos inscribibles como el mandato,

el arrendamiento, las demandas, el pacto social de las sociedades, la disolución, extinción de sociedades, testamentos y sucesiones intestadas.<sup>55</sup> Incluso, existen registros en los cuales no se inscriben derechos reales, como el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos y el Registro de Sucesiones Intestadas, contemplados en el artículo 2 de la Ley 26366, incluyendo la premisa y *los demás que se creen*.

#### **A. Publicidad Registral Formal**

Concretizada con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones, sin expresión de causa, previsto en el artículo II, Título Preliminar del TUO de RGRP, el mismo que nos dice que el "*Registro es público*". La publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, y en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro".<sup>56</sup>

La publicidad formal, puede darse de dos maneras o formas:

- **Directa:** En las oficinas de los registros, a las que pueden acudir cualquier persona y pedir que le exhiban los tomos, fichas y/o partidas electrónicas, con el requisito de pagar los derechos, según el arancel vigente.
- **Indirecta:** El usuario puede solicitar cualquier certificado: gravámenes, copia literal, etc., previa presentación de la solicitud

---

<sup>55</sup> TORRES MANRIQUE, Fernando. "*Publicidad jurídica y principio registral de publicidad, su complementariedad*". <https://www.gestiopolis.com/publicidad-juridica-y-principio-registral-de-publicidad-su-complementariedad/> 20-03-2018

<sup>56</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth., op cit p.298-299

correspondiente. Se mencionarán los títulos en trámite.

## **B. Publicidad Registral Material**

Contenida en el enunciado, "in re" del principio; nadie puede alegar su desconocimiento. Artículo 2012 del Código Civil, presunción absoluta de conocimiento, En tanto, es posible de conocer, entonces se presume sin admitir prueba en contrario, que se conoce. Incluso, para un sector de la doctrina mayoritaria, la eficacia material de la publicidad en el sistema registral peruano se concreta en tres principios registrales fundamentales: legitimación -art. 2013 del Código Civil: legitimar al titular registral y por consiguiente tutela la seguridad estática de los derechos-, oponibilidad y fe pública registral - arts. 2022 y 2014 del Código Civil, que protege a los terceros adquirentes tutelando la seguridad dinámica o del tráfico.

El artículo I del Título Preliminar del TUO del RGRP, nos indica que: "El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que el reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo".<sup>57</sup>

Según el artículo 4 de la Res. 281-2015-SUNARP-SN, la publicidad material alude a los efectos que derivan de la inscripción o anotación registral previstos en el presente reglamento y otras disposiciones legales.

Tales efectos presuponen la calificación registral de los derechos y actos inscritos o anotados.

---

<sup>57</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth., op cit p.297

Efectos de la publicidad material.- Los efectos de la publicidad material son los siguientes:

- Efecto de cognoscibilidad: El contenido de la partida registral afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, salvo disposición en contrario.
- Efecto de oponibilidad: Los actos o derechos no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.
- Efecto legitimador: El titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme al contenido de la inscripción registral.

### **2.2.2. Inmovilización Temporal de Partidas**

La seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos o ilegales, enervando la seguridad jurídica y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro.

En respuesta a dicha situación y en la búsqueda de implementar mecanismos de seguridad, se han dado diversas resoluciones como la Resolución N° 170-2013-SUNARP-SN alerta registral, Directiva 001-2012-SUNARP-SN, bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares, Directiva 003-2012-SUNARP-SN anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quorum.

Complementariamente, la Sunarp mediante la Resolución 314-2013-SUNARP-SN del 25 de noviembre del 2013, emite directiva para evitar estafas

inmobiliarias. La norma, beneficiará a propietarios que tengan inscritos sus predios con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y dado el incremento de traficantes de propiedades en nuestro país, la Sunarp ha emitido, entonces, la Directiva N° 008-2013-Sunarp-SN, que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios, a efectos que el titular registral obtenga una protección especial.

Esta norma permitirá al propietario de un predio cerrar de manera voluntaria y temporal la partida donde se encuentre inscrita su propiedad, inmovilizándola temporalmente, a fin de impedir que personas inescrupulosas realicen transferencias, cargas o gravámenes en dicha partida. El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación y si el propietario desea que tenga un plazo menor a los 10 años deberá mencionarlo en forma expresa en la escritura pública.<sup>58</sup>

#### **2.2.2.1. Definición**

Es una figura registral relativamente nueva, que brinda las garantías y seguridades necesarias para asegurar eficientemente el derecho de propiedad sobre un inmueble; de tal manera que puedan evitarse estafas, suplantaciones, falsificaciones que busquen despojar del derecho de propiedad de su legítimo dueño, lo puede solicitar exclusivamente el propietario del inmueble. En caso de existir co-propiedad (es decir, varios propietarios de un solo inmueble) deben solicitarlo todos los condóminos. Sin embargo, también es factible que solo un co-propietario pueda solicitar la inmovilización de la partida respecto de sus acciones y derechos sobre el inmueble en condominio a fin de asegurar

---

<sup>58</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit. p. 561-563

su cuota ideal.<sup>59</sup>

Para Soberón Alfaro, Ángela, la inmovilización de partida constituye un mecanismo para temporalmente cerrar la partida registral a fin de que no ingrese ningún título indebido.

La inmovilización temporal definida en el artículo 6.3. De la Directiva, constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario y titular registral de cerrar temporalmente la partida de determinado predio, de tal forma que se impida inscribir de forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.

#### **2.2.2.2. Requisitos**

Dentro de los principales requisitos podemos encontrar, según Amado Ramírez<sup>60</sup>:

- Solicitud de inscripción (formulario gratuito).
- Escritura pública que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual, manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.
- Declaración jurada del propietario con derecho inscrito, con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a

---

<sup>59</sup> ALVIS INJOQUE, Sharon. “10 preguntas para conocer La Inmovilización De Partida Registral”. <https://foroinmobiliarioperu.wordpress.com/2015/01/13/10-preguntas-para-conocer-la-inmovilizacion-de-partida-registral/>. 01.12.2017

<sup>60</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth., op cit p.562

la declaración jurada. Este último punto, se refiere a que no existe ningún título pendiente de calificación referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización. Esta declaración jurada deberá estar insertada en la escritura o anexa a la misma.

- Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81 % de la Unidad Impositiva Tributaria.

Se presentará por la Oficina del Diario, siguiendo el mismo procedimiento y plazos de calificación para cualquier título ordinario, conforme lo establece el TUO del RGRP.

### **2.2.2.3. Desarrollo Normativo**

Este mecanismo ha sido creada y regulada por la Directiva N°08-2013-SUNARP, aprobada por Resolución N°314-2013-SUNARP-SN, del 25-11-2013, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 26-11-2013 y el 05-12-2013 (fe de erratas que entró en vigencia el 24 de diciembre del 2013).

A la Inmovilización temporal de Partidas de predios también le son aplicables, supletoriamente, las disposiciones contenidas en el Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fuera aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, del 18-05-2012, en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N°097-2013-SUNARP/SN; y en la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444.

Esta norma se ha creado, con el objeto de otorgar una mayor seguridad

jurídica a los titulares de predios, cuyo objetivo es el de cerrar parcial y temporalmente la partida registral referida a predios, a fin de resguardar los derechos inscritos, ante la amenaza de personas o grupos delictivos que presentan documentación falsificada con el objeto de obtener beneficios indebidos e ilegales, y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente.<sup>61</sup>

#### **2.2.2.4. Vigencia**

El asiento de inmovilización tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en la Oficina del Diario. El propietario con derecho inscrito podrá solicitar que la inmovilización tenga un plazo menor de 10 años, para lo cual, deberá mencionarlo en forma expresa en la escritura pública.

En el caso que no se consigne el plazo de vigencia por parte del titular registral, se entenderá que la solicitud es por el plazo máximo de 10 años. La inmovilización temporal de predios caducará de pleno derecho en el plazo establecido sin que sea necesario extender asiento alguno.

En sentido tal como señala la Resolución No. 1657-2015-SUNARP-TR-L de 21.08.2015 cualquier título posterior al asiento de inscripción de la inmovilización debe incluir la rogatoria de levantamiento de la inmovilización:

Solicitud de Levantamiento De Inmovilización De Partida, “En el caso que se presenta un título con fecha posterior al asiento de presentación de la

---

<sup>61</sup> GARCÍA SAYÁN. *La Sunarp Regula La Inmovilización Temporal De Las Partidas De Predios*. <http://www.garciasayan.com/blog-legal/2013/11/28/la-sunarp-regula-la-inmovilizacion-temporal-de-las-partidas-de-predios/> 29-11-2017.



solicitud de inmovilización temporal debe solicitarse el levantamiento de la inmovilización de acuerdo a los requisitos previsto en la norma.”

En caso el titular registral solicite el levantamiento del asiento de inmovilización deberá presentar:

- Solicitud de inscripción.
- Escritura Pública declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la Inmovilización Temporal.
- Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente.<sup>62</sup>

#### **2.2.2.5. Efectos**

En cuanto a los efectos generales de este mecanismo : impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente directiva.

Una vez inscrita la inmovilización, lo que se logra es que la partida quede “encorazada” a cualquier inscripción que se presente. Es decir, se cierra temporalmente la partida; impidiendo que se inscriban en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga presentado

---

<sup>62</sup> MENDOZA DEL MESTRO, Gilberto. “Los registros públicos y la inmovilización de partidas: ¿*contradictio in terminis*”. <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/los-registros-publicos-y-la-inmovilizacion-de-partidas-contradictio-in-terminis/29-11-2017>.

sobre el inmueble inscrito en la partida inmovilizada.<sup>63</sup>

De esta forma, la Sunarp pone a disposición de los titulares registrales mecanismos de protección, con la finalidad de cautelar los derechos inscritos, de personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsa para obtener beneficios indebidos.

Así pues, el titular registral por diferentes motivos, podría solicitar la inscripción de inmovilización temporal de la partida de su predio, por los años que desee, para que traficantes ilegales de terrenos no puedan inscribir en la partida electrónica de su propiedad alguna transferencia, carga o gravamen, o cualquier otro acto pasible de registración, que ponga en riesgo su derecho sobre dicho bien.

El asiento de inmovilización temporal se extenderá en el rubro de cargas y/o gravámenes, cuyo contenido será conforme al TUO del RGRP, en forma general: denominación de inmovilización temporal y plazo de vigencia de la inmovilización temporal.

El plazo de duración establecido para la inmovilización no es imperativo. Puede ser modificado en cualquier momento y, si el propietario desea también puede “levantar” la inmovilización en cualquier momento y dejar libre la partida registral.

La inmovilización de partida registral no impide que el propietario siga realizando actos de disposición, uso y disfrute del inmueble. Puede venderlo, arrendarlo, hipotecarlo, anticiparlo... etc. sólo que antes o con la

---

<sup>63</sup> ALVIS INJOQUE, Sharon. “10 preguntas para conocer la Inmovilización de partida Registral”. <https://foroinmobiliarioperu.wordpress.com/2015/01/13/10-preguntas-para-conocer-la-inmovilizacion-de-partida-registral/> 16-03-18

escritura pública que contenga el acto a inscribirse por voluntad del propietario debe solicitarse el levantamiento de la inmovilización.

#### **2.2.2.6. Ventajas**

Cuando una partida está inmovilizada, el registrador tan pronto como recibe un título para calificarlo inmediatamente procede a observarlo y a suspender el asiento de presentación. Posteriormente debe cursar oficio al notario que ha intervenido en la escritura pública que contiene el acto que se pretende inscribir a fin de que por escrito se pronuncie sobre la autenticidad del mismo. Para ello, el notario deberá notificar al propietario para que esté enterado de lo sucedido. Si el notario indica que el título contiene actos fraudulentos el registrador inmediatamente tacha el título y lo devuelve; sin perjuicio de las acciones legales que debe tomar.<sup>64</sup>

#### **2.2.2.7. Precedente Registral de Observancia Obligatoria de Inmovilización Temporal de Partidas de predios sujetos a Copropiedad: Cuando el derecho Civil y Registral se unen (Gaceta Civil & Procesal Civil, noviembre del 2015)**

Amado Ramírez, Elizabeth<sup>65</sup> señala que; la Res. 390-2014-SUNARP-TR-A del 04/08/2014, es el sustento del precedente de observancia obligatoria número 2, según lo establecido en el Res. 225-2015-SUNARP-PT publicado en el diario *El Peruano* el 12/10/2015, el cual constituye un ejemplo de la importancia de la aplicación y conocimiento de determinados temas del Derecho Civil y del Derecho Registral, tales como los siguientes:

---

<sup>64</sup> ALVIS INJOQUE, Sharon. Op cit.

<sup>65</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit. p. 568

- Calificación registral y sus alcances.
- Inscripción del acto de inmovilización temporal de partida de predios.
- Propiedad y copropiedad.

La calificación registral es el juicio de valor que efectúa el registrador público, para ver si el acto rogado tiene o no acogida registral, pero NO en mérito a su análisis caprichoso; sino a lo que regula la ley, definición unida al Principio de Legalidad. Dentro de los alcances de la calificación registral está la verificación de los antecedentes registrales y de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá inscribirse el acto rogado, siendo necesario complementarlo con la aplicación de los principios registrales y de las normas propias del Derecho Civil, como en el presente caso, de Derecho Real (propiedad y copropiedad). Es que el Derecho Registral no se aplica aisladamente.

La inmovilización de predios, está regulada por la Res. 314- 2013-SUNARP-SN del 26/11/2013 con fe de erratas del 05/12/2013, Directiva 08-2013-SUNARP-SN. Definida como una herramienta para publicar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio por un plazo máximo de 10 años contados desde el día de su presentación en la oficina de Diario, a fin de impedir inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga voluntario presentado al registro hasta su posterior comprobación o levantamiento; por tanto, es un mecanismo de seguridad que resguarda los derechos inscritos en la partida registral del predio.

Para su inscripción se requiere los siguientes presupuestos: no debe

existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, y no debe existir ningún título pendiente de calificación referida a los mismos actos.

A la solicitud se debe adjuntar lo siguiente:

- La escritura pública en la que el propietario con derecho inscrito manifieste su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.
- Declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas por notarios en la cual se declare que el predio no ha sido transferido o se encuentra afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada, y
- El pago de la tasa registral que corresponde al 0.81 % de la UIT.

Si bien la Directiva 08-2013-SUNARP-SN no ha regulado la situación de la solicitud de inmovilización temporal del predio, efectuada no por un propietario, sino por un copropietario de dicho bien inmueble; esto no quiere decir que se deje de lado la aplicación de las normas de propiedad y de copropiedad contempladas en el Código Civil de 1984, y que sólo se procederá a la inscripción de dicho acto rogado, en la medida que lo solicite únicamente el propietario con el 100% de derecho y acciones sobre el predio.

Entonces: ¿Qué pasa con la copropiedad? O es que acaso todos los predios registrados sólo figuran inscritos a favor de un titular registral (persona natural soltera, viuda o divorciada); y no a favor de sociedad conyugal, sucesión indivisa, copropiedad civil, entre otros.

Bajo este análisis normativo, el Tribunal Registral, frente a numerosos títulos presentados al registro de predios solicitados por copropietarios, es que, saludablemente, en segunda instancia registral, resuelve revocando la observación del registrador público y ordenando la inscripción del acto rogado inmovilización de predios solicitada por copropietario, aplicando el artículo 977 del Código Civil, ya que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos, incluye gravarlos, conforme su parecer, siempre y cuando respete el porcentaje de derechos y acciones que le pertenece sobre el bien inmueble de su copropiedad. Encontramos ejemplos de jurisprudencia registral, tales como:

- Resolución 725-2015-SUNARP-TR-L del 16 de abril del 2015 en la cual, se indicó que también puede solicitarse la inmovilización temporal de las cuotas ideales de parte del predios.
- Resolución 733-2015-SUNARP-TR-L del 17 de abril del 2015 en la cual, se indicó que en caso de cónyuges supérstites, si bien no procede la inscripción de inmovilización temporal de una partida sobre la totalidad del predio, puede solicitar que se inmovilicen las cuotas ideales que le corresponde a consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales.
- Resolución 009-2016-SUNARP-TR-L del 07 de enero del 2016, el Tribunal Registral señaló que la solicitud de inmovilización es un acto de administración. Por tanto, procede la inscripción en mérito a escritura pública otorgada ante el notario situado en una provincia distinta a la provincia donde se encuentra situado el predio respectivo, ya que la

solicitud de inmovilización no constituye un acto de disposición o de gravamen, sino un acto de administración. Situación que ha generado diversos efectos, así como el tema del otorgamiento de poderes y la competencia de los notarios.

- Resolución 1992-2015-SUANRP-TR-L del 02 de octubre del 2015, en la cual, se ha señalado que la inmovilización temporal de partidas tiene la naturaleza de un acto de administración, por lo tanto, para inscribir dicho acto, sólo se requiere poder general para actuar en representación del titular.
- Resolución 480-2015-SUNARP-TR-T del 29 de setiembre del 2015, en la cual, se ha señalado que la inmovilización temporal de partida es un acto de administración, por tanto, la escritura pública que se requiere para tal efecto puede ser otorgada ante un notario de distinto ámbito territorial al de ubicación del predio.

A raíz de lo señalado precedentemente, la doctrina señala las siguientes sugerencias:

- No mantener transferencias, actos o derechos ocultos, porque es preferible inscribirlos en el registro, para gozar de las garantías de la Sunarp y de los principios registrales.
- Si la inmovilización de partidas temporal de predios trata de frenar el despojo irregular de la propiedad inmueble, salvaguardar sólo el dominio de propietario y dejar de lado el dominio del copropietario, sería ir en contra de la seguridad jurídica estática y dinámica y del mismo derecho de propiedad contemplado en el Código Civil y en la Constitución Política.

- No sólo existe este mecanismo de seguridad con respecto al predio denominado inmovilización temporal de partida; sino que existen otras alternativas como Alerta Registral.

### 2.3 Definición de Términos.

- **Inmovilización de partidas:** Es una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio, de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.<sup>66</sup>
- **Partida Registral:** Es la unidad de registro, base del sistema registral Peruano, conformado por los asientos de inscripción organizados sobre la base de determinado bien, persona u otro elemento. En dicha partida se consignará la historia jurídica de un predio, persona jurídica, persona natural u otro que son materia de inscripción en los diferentes registros.<sup>67</sup>
- **Bienes Inmuebles:** Son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza.<sup>68</sup>
- **Inscripción Registral:** Es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial

<sup>66</sup> PEÑA RODRIGUEZ, Rolando, "Inmovilización temporal de partidas", [https://prezi.com/w\\_undf8gtjyx/inmovilizacion-temporal-de-partidas/](https://prezi.com/w_undf8gtjyx/inmovilizacion-temporal-de-partidas/). 13-05-2018

<sup>67</sup> RIMASCCA HUARANCA, Ángel, *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*, Gaceta Jurídica, Lima, 2015, p. 89

<sup>68</sup> MACHICADO, Jorge. "Bienes Muebles E Inmuebles". <http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html>. 12.05.2018



protección se deja a la voluntad de los adquirentes los cuales pueden decidir si inscribir o no.<sup>69</sup>

- **Sistemas Registrales:** Diferentes formas que se pueden organizar los registros, así como a los diferentes efectos que en estos pueden tener la inscripción.<sup>70</sup>
- **Registros Públicos:** Es un organismo autónomo descentralizado del sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, tiene personalidad jurídica de derecho público con autonomía, funcional, registral, económica y administrativa.<sup>71</sup>
- **Seguridad Jurídica:** Es un principio universal del derecho que se entiende como práctica del derecho y representa la seguridad de que se conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno.<sup>72</sup>
- **Sistema Registral Declarativo:** Es un sistema flexible, permite la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, tiene un nivel de inseguridad de fácil percepción.

---

<sup>69</sup> BORRALLO, Christina. “La inscripción registral: funciones y ventajas”. <https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripcion-registral-funciones-y-ventajas/>. 12-05-2018

<sup>70</sup> RIMASCCA HUARANCA, Ángel, Op. Cit., p. 103

<sup>71</sup> RIMASCCA HUARANCA, Ángel, Op. Cit., p. 110

<sup>72</sup> AMADO RAMIREZ, Elizabeth. Op cit. p. 78

## CAPÍTULO III

### RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

#### 3.1. Resultado doctrinario

Para la Jurista **Soberon Alfaro, Ángela**<sup>73</sup> la Inmovilización de partida constituye un mecanismo para temporalmente cerrar la partida registral a fin de que no ingrese ningún título indebido. De esta manera, es un mecanismo efectivo para asegurar hasta por 10 años de que nadie podrá ingresar títulos a dicha partida inmovilizada. Es una medida drástica pero muy efectiva para combatir la delincuencia.

A opinión de **Elizabeth Del Pilar Amado Ramírez**,<sup>74</sup> esta norma permitirá al propietario de un predio cerrar de manera voluntaria y temporal la partida donde se encuentre inscrita su propiedad, inmovilizándola temporalmente, a fin de impedir que personas inescrupulosas realicen transferencias cargas, o gravámenes en dicha partida. El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación y si el propietario desea que tenga un plazo menor a 10 años deberá mencionarlo en forma expresa en la escritura pública. Por consiguiente, la inmovilización temporal tiene como efectos generales: impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento establecido. De esta forma la Sunarp poner a disposición de los titulares registrales mecanismos

---

<sup>73</sup> SOBERON ALFARO, Ángela en AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, *El Derecho Registral Y Notarial En La Era Digital*, Ediciones Legales, lima, 2017, p. 562.

<sup>74</sup> Ibid. p.562-563

de protección, con la finalidad de cautelar los derechos inscritos, de personas, o grupos delincuenciales que presentan documentación falsa para obtener beneficios indebidos, dado que es de suma preocupación de la actual gestión de la Sunarp crear normas que fortalezcan la seguridad jurídica, velando por los derechos de los titulares registrales contra el tráfico ilícito de terreno.

Por su parte, **Jorge Ortiz Pasco**<sup>75</sup>; señala la Inmovilización temporal de partidas ha sido criticada injustamente. Incluso se ha planteado contra ella una demanda de acción popular. La finalidad de la mencionada herramienta registral, está representada porque cualquier propietario pueda libremente decidir que en la partida registral de “su” predio, no ingrese acto de disposición, gravamen o carga voluntario por un plazo máximo de diez años. Para ello, bastará con otorgar una Escritura Pública, la que será calificada y de ser el caso inscrita.

A decir de **Delgado Nieto**<sup>76</sup> que considera la Inmovilización como un acto unilateral de restricción de la propiedad, tiene el propósito de “(...) posibilitar el pleno ejercicio de los restantes atributos del derecho de propiedad.

**Hugo Jorge Espinoza Rivera**<sup>77</sup>, señala que la Inmovilización de partidas es tan solo un mecanismo procedimental, que actúa solamente sobre el procedimiento registral y no en el plano sustantivo, esto es no actúa sobre el derecho de propiedad mismo. Asimismo señala que al haberse creado tal figura se ha asumido que la inmovilización permitirá obtener una mayor certeza tanto de que el acto de disposición o gravamen a inscribir ha sido efectivamente otorgado

---

<sup>75</sup> ORTIZ PASCO, Jorge. “la inscripción: 30 años después. ¿quién podrá defenderla?”. En : <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12704/13257> 15-03-2018

<sup>76</sup> DELGADO NIETO, R. “*Uso de códigos de barra e inmovilización voluntaria de partidas. Dos medidas en pos de un mismo objetivo*”. Actualidad Jurídica, ( 241 ) , 39- 42

<sup>77</sup> ESPINOZA RIVERA, Hugo. “La inmovilización temporal de partidas de predios. Fortaleza o debilidad del sistema registral Peruano”. [http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo\\_de\\_investigacion/2016/4.%20La%20inmovilizacion.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo_de_investigacion/2016/4.%20La%20inmovilizacion.pdf) Lima, 2016 pp. 30-31. 18-03-2018.

por el titular registral como de que la escritura pública que contiene tal acto es auténtica; por lo que, desde tal perspectiva, podría entenderse que la inmovilización de partidas contribuye a fortalecer la seguridad que otorga el registro.

Raffaella Cocchella Diez<sup>78</sup>, señala que la Inmovilización temporal de partidas no es un remedio ante la delincuencia. Se está intentando arreglar un problema extra registral, porque los títulos falsificados o con suplantación se generan fuera del registro y estos títulos fácilmente pueden contener una cláusula de levantamiento de inmovilización.

Hugo Jorge Espinoza Rivera<sup>79</sup>, manifiesta que la propiedad de un inmueble se adquiere y se transmite siempre extra registralmente. El sistema de transmisión de propiedad de bienes inmuebles en el Perú se realiza y perfecciona con el acuerdo de voluntades, no se requiere tradición; existiendo además coincidencia entre el título (ejm. Contrato de compra venta) y modo (consenso).

Tal como se desprende del art. 949 del CC. Que indica “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Si bien la transferencia de un bien inmueble se perfecciona solo con el consentimiento o, como señala la doctrina por efecto directo del contrato, entendido como el pacto entre privados y no necesariamente el documento en el cual este último se plasma, es necesario que el ordenamiento jurídico proteja el derecho de propiedad del adquirente y eso se lograría con la inscripción en el registro, pues otorga seguridad jurídica al ejercicio del derecho de propiedad y

---

<sup>78</sup> COCCELLELLA DIEZ, Raffaella. *“El Supuesto Remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro”*, Lima, 2017, <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/8580> 15-02-2018

<sup>79</sup> ESPINOZA RIVERA, Hugo., op cit. p.22

esta necesidad surge ya que la propiedad es un derecho fundamental protegido constitucionalmente, siendo que su defensa y promoción constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico ( Tribunal Constitucional en el numeral 5 de la Sentencia recaída en el Exp. N° 0016-2002-AI-TC). Para acceder al registro se requiere que el acto cuya inscripción se solicita conste en instrumento público, salvo disposición en contrario, tal como lo señala el art. 2010 del C.C y el art. III del título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Roca Sastre nos dice, la inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca.”<sup>80</sup>

Gerónimo Gonzales afirma acertadamente, las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extra registrales y constituyen con ellos el derecho real.”<sup>81</sup>

Luis Gonzales nos dice (...) cuando la inscripción no tenga únicamente la finalidad de la mutación jurídico real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, dé vida al derecho real, y sin inscripción no se constituye el derecho, estamos ante una inscripción constitutiva (...).”<sup>82</sup>

La diferencia entre la inscripción declarativa y constitutiva es sustancial, pues

---

<sup>80</sup> ROCA SASTRE, Ramón, *Derecho hipotecario*, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1968, volumen 5, pág. 193.

<sup>81</sup> GONZÁLES, Gerónimo, *Estudios de Derecho hipotecario*, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano, 1980, tomo 1, pág. 367.

<sup>82</sup> MORENO LUQUE, Luis y otros, *Derecho inmobiliario registra*, Madrid, Editorial Gráficas Muriel S.A., 1968, pág. 191.

ambas operan de modo diferente. Al efecto Gerónimo Gonzales, nos dice, la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo.<sup>83</sup>

García Coni señala, afirma son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (ex-post facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional.”<sup>84</sup>

Como se puede ver, las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de, derecho preexistente.

Éste es el caso de la compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil francés de 1804, establece que en el caso de la compraventa de inmuebles la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, habiendo aquí una coincidencia entre el título (contrato de compraventa), y el modo (consenso) de adquisición de la propiedad, produciéndose la transferencia

---

<sup>83</sup>GONZALES, Gerónimo, ob.cit., pág. 369.

<sup>84</sup> GARCIA CONI, Raúl, El documento inscribible y la seguridad jurídica. Sistemas registrales, en el III Congreso Internacional de Derecho Registra[, Puerto Rico, Instituto de Derecho Registra! y Notarial de Puerto Rico, 1967, tomo II, pág. 154.

de la propiedad fuera del Registro. En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla.

Distinto es el caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, propia de los sistemas Suizo, Alemán; ellos subordinan la transmisión de la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asientos del registro; es decir, en estos sistemas, con la inscripción registral recién se perfecciona la transferencia de la propiedad.

Así tenemos que el artículo 971 del Código Civil suizo, establece, todo derecho cuya constitución esté subordinada legalmente a una inscripción en el Registro de la Propiedad, no existe como derecho real, más que si se ha realizado esa inscripción.

Igual principio está contenido en el artículo 873 del B.G.B. y en el artículo 1033 del Código Civil griego. En el Derecho alemán, en toda adquisición por negocio jurídico se distinguen tres elementos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción. De éstos, el acuerdo real y la inscripción son los más importantes; si falta uno de ellos no hay cambio jurídico real. Faltando uno de estos elementos no existe en el Derecho alemán traslación de dominio ni constitución de gravámenes.<sup>85</sup>

Nuestro Código de 1984, al recoger la espiritualidad en la transmisión de la propiedad del Código Civil francés, en su artículo 949 establece: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él». Y agrega en su parte final: «salvo disposición legal diferente». Y es esta

---

<sup>85</sup> CARPIO AGUIRRE, Alfredo, *Derecho registral*, Lima, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 1967, pág. 24.

última parte de la norma la que ha generado diferente forma de interpretación por los entendidos en la materia, pues, para algunos autores, por interpretación sistemática se aplica el artículo 1135 del Código Civil, que viene a ser la norma expresa («disposición legal diferente») a que alude el artículo 949 del Código, la que hace a la inscripción constitutiva del derecho, pues el artículo 1135 establece que en caso de existir diversos acreedores a quienes el deudor se hubiere obligado a entregar un mismo inmueble, será preferido el acreedor de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito, entendiendo que se trata de una inscripción constitutiva del derecho de propiedad.

Dicha interpretación no sería la más adecuada, ya que aun sin la inscripción del acto jurídico de compraventa en el Registro, la transferencia de la propiedad opera plenamente y la compraventa surte plenos efectos jurídicos entre comprador y vendedor respectivamente, pues el efecto de la inscripción es hacer oponible el derecho inscrito frente a terceros.

La inscripción obligatoria en nuestro sistema registral la encontramos en la inscripción de la hipoteca, conforme lo dispone el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, pues si la hipoteca se eleva a escritura pública y ésta no se inscribe en el Registro, el acreedor sólo tendrá una obligación personal y no real frente al deudor.

La inscripción de la hipoteca es pues constitutiva del derecho real de garantía; para que exista garantía real, es decir, para que exista hipoteca, la inscripción es obligatoria, la que debe de extenderse en el Registro de la Propiedad Inmueble.



## **3.2. Resultados Normativos**

### **3.2.1. Derecho Interno.**

#### **3.2.1.1. Constitución Política de 1993**

- Que, en su art. 2, inc.16 estipula el derecho a la propiedad y a la herencia. El derecho de propiedad confiere a su titular atributos respecto del bien cómo usar, disfrutar, disponer, y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho.
- Además el art. 70 de la Constitución, establece que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza.

#### **3.2.1.2. Código Civil Peruano.**

- Art. 949 del Código Civil, estipula “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”

#### **3.2.1.3. Normas registrales.**

Se han dado diversas resoluciones como la 170-2013-SUNARP- SN Alerta Registral, Directiva 001-2012- SUNARP-SN, Bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares, Directiva 003-2012- SUNARP- SN Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum.

El mecanismo de Inmovilización de partida ha sido creada y regulada por la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de noviembre 2013,

publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26-11-2013 y el 05-12-2013 (fe de erratas); que entro en vigencia el 24 de diciembre 2013. Tal Directiva al ser una norma emitida por la SUNARP, en ejercicio de su función de dictar las políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos, prevista en el art. 10 de la Ley N° 26366 Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene la calidad de reglamento. Tal como lo señala el Tribunal Constitucional ( Fundamento 15 de la Sentencia de fecha 04.07.2003, recaída en los expedientes acumulados 0001/0003-AI/TC) los reglamentos extralegem, a diferencia de los reglamentos secundumlegem, no desarrollan o ejecutan una ley , sino son organizativos o normativos y “ (...) se encuentran destinados a reafirmar mediante la auto disposición, la autonomía e independencia que la ley o la propia constitución asignan a determinados entes de administración o incluso a normar dentro de los alcances que el ordenamiento legal les concede , pero sin que ello suponga desarrollar directamente una ley. No existe a la fecha una disposición con rango de ley, que regule la Inmovilización temporal de partidas.

### **3.2.2. Derecho Comparado**

Un antecedente directo sobre el tema de la Inmovilización Temporal de partidas, lo encontramos en Guatemala, siendo que por Decreto 62-97, vigente desde el 28 de agosto de 1997, se aprobó en dicho país se aprobó en Guatemala la Ley de Inmovilización voluntaria de Bienes Registrados y en él

se indica que es un derecho que tienen los propietarios de bienes inscritos en el Registro de Propiedad, de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen.

La inmovilización voluntaria de bienes no impide se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza originadas de orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas.

En los considerandos de dicho decreto se manifiesta que la inmovilización voluntaria fue concebida como un mecanismo que permite a los propietarios, de bienes inscritos en los Registros, inmovilizarlos y así evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos. La mala práctica a la que se hace mención no es otra que la reiterada incidencia de inscripciones efectuadas en mérito de instrumentos falsos. Considerando ello, la finalidad de la norma es la de proteger el derecho de propiedad inscrito frente a eventuales inscripciones fraudulentas. Tal finalidad es la misma que la busca la norma Peruana.

Siendo ello así, la norma solo tiene sentido si es que previamente se reconoce que el Sistema Registral de Guatemala no ha estado cumpliendo su deber de brindar seguridad jurídica, ante ello el legislador opto por innovar y adaptar una figura proveniente se sede judicial al ámbito del registro.

Este mecanismo por ende, surge a partir de asumir que administrativamente podría contemplarse una figura parecida a la de los fallos judiciales mediante los cuales los juzgados resolvían inmovilizar los bienes inmuebles, como medidas precautorias en los casos donde se requería declarar la nulidad de las inscripciones registrales.

Por lo tanto, la idea de su concepción es lógica, partiendo de la idea de que si la inscripción en el registro, no evita que aquel pueda ser objeto de una transferencia fraudulenta, si para lograr la nulidad de tal transferencia es indispensable recurrir a sede judicial, y si ; para atenuar el impacto negativo del transcurso del tiempo hasta lograr la correspondiente sentencia, se tiene que solicitar, además que se dicte una medida precautoria de inmovilización del bien, con el riesgo adicional de que el inmueble pueda ser trasferido nuevamente antes de que se dicte la medida precautoria, entonces la solución aparente más idónea es que todos los propietarios de inmuebles registrados soliciten que el Registro inmovilice tales partidas registrales, pues de ese modo no les será arrebatada fraudulentamente su propiedad y, obviamente no tendrán que recurrir a sede judicial.

### **3.3. Resultados Jurisprudenciales**

#### **3.3.1 Tribunal Registral**

- Resolución N° 725-2015 – SUNARP-TR-L del 16 de abril del 2015 en la cual, se indicó que también puede solicitarse la inmovilización temporal de las cuotas ideales de parte de predios.
- Resolución N° 733-2015 – SUNARP-TR-L del 17 de abril 2015 en la cual se señala que en caso de cónyuges supérstites, si bien no procede la inscripción de inmovilización de temporal de una partida sobre la totalidad del predio, puede solicitar que se inmovilicen las cuotas ideales que le corresponde a consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales.
- Resolución 009-2016-SUNARP-TR-L del 07 de enero del 2016, el

Tribunal Registral señaló que la solicitud de inmovilización es un acto de administración. Por tanto, procede la inscripción en mérito a escritura pública otorgada ante el notario situado en una provincia distinta a la provincia donde se encuentra situado el predio respectivo, ya que la solicitud de inmovilización no constituye un acto de disposición o de gravamen, sino un acto de administración. Situación que ha generado diversos efectos, así como el tema del otorgamiento de poderes y la competencia de los notarios.

- Resolución 480-2015-SUNARP-TR-T del 29 de setiembre del 2015, en la cual, se ha señalado que la inmovilización temporal de partida es un acto de administración, por tanto, la escritura pública que se requiere para tal efecto puede ser otorgada ante un notario de distinto ámbito territorial al de ubicación del predio.

Por lo tanto, a criterio común con la doctrina se deber tener en consideración:

- No mantener transferencias, actos o derechos ocultos, porque es preferible inscribirlos en el registro, para gozar de las garantías de la Sunarp (art. 3 de la Ley 26366) y de los principios registrales (2011 al 2017 y 2022 del CC).
- Si la inmovilización de partidas temporal de predios trata de frenar el despojo irregular de la propiedad inmueble, salvaguardar sólo el dominio de propietario y dejar de lado el dominio del copropietario, sería ir en contra de la seguridad jurídica estática y dinámica y del mismo derecho de propiedad contemplado en el Código Civil y en la

Constitución Política.

### **3.3.2. Tribunal Constitucional.**

El máximo intérprete de la Constitución señala que; el derecho constitucional a la propiedad tiene una incuestionable connotación económica, y así lo ha entendido nuestra Carta Fundamental cuando no sólo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 20, que agrupa a los principales derechos fundamentales, no que en su artículo 70 establece que "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza (...). A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública (...)" . De este modo, el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico El ejercicio del derecho de propiedad y esta necesidad surge ya que la propiedad es un derecho fundamental protegido constitucionalmente, siendo que su defensa y promoción constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico, (...) es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.( Tribunal Constitucional en el numeral 5 de la Sentencia recaída en el Exp. N° 0016-2002-AI-TC).

## CAPITULO IV

### DISCUSIÓN Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

#### 4.1. Discusión doctrinaria

##### 4.1.1. Posturas o argumentos a favor

Revisadas las posturas de autores respecto al tema planteado dentro de esta investigación se encontraron posiciones que respaldan el presente trabajo. La postura de **Raffaella Cocchella Diez**, señala que la Inmovilización temporal de partidas no es un remedio ante la delincuencia. Se está intentando arreglar un problema extra registral, porque los títulos falsificados o con suplantación se generan fuera del registro y estos títulos fácilmente pueden contener una cláusula de levantamiento de inmovilización. En consecuencia la existencia del mecanismo de Inmovilización de partidas resulta innecesario, sobre todo si se tiene en cuenta que al ser nuestro Sistema Registral de carácter declarativo, no existe obligación de realizar el registro de los bienes, en este caso refiriéndonos a bienes inmuebles, es así que aún en el supuesto en el que se opte por el registro y la Inmovilización; las escrituras públicas, pueden pasibles de falsificación.

Por su parte **Hugo Jorge Espinoza Rivera**, señala que la Inmovilización de partidas es tan solo un mecanismo procedimental, que actúa solamente sobre el procedimiento registral y no en el plano sustantivo, esto es no actúa sobre el derecho de propiedad mismo. Asimismo, señala que al haberse creado tal figura se ha asumido que la inmovilización permitirá obtener una mayor certeza tanto de que el acto de disposición o gravamen a inscribir ha sido efectivamente otorgado por el titular registral como de que la

escritura pública que contiene tal acto es auténtica.

Asimismo, opina también que la Inmovilización de partidas es innecesaria pues no impide ni tendría que hacerlo, la inscripción de actos de disposición del titular y sí; bien impide o al menos obstaculiza el acceso al Registro de Escrituras Públicas falsas lo hace en la misma medida que la calificación registral. Igualmente, señala que este mecanismo está referido únicamente a actos que constan por escritura pública, no a otro tipo de títulos que sustentan inscripciones, además señala que tendría un ámbito de protección muy limitado.

Señala que la propiedad de un inmueble se adquiere y se transmite siempre extra registralmente. El sistema de transmisión de propiedad de bienes inmuebles en el Perú se realiza y perfecciona con el acuerdo de voluntades, no se requiere tradición; existiendo además coincidencia entre el título (ejm. Contrato de compra venta) y modo (consenso).

La posición de este autor **nos** conlleva a hacer hincapié en que el derecho de propiedad sobre un determinado bien inmueble se ve perfeccionado con el perfeccionamiento del contrato, siendo que; si ello es así una persona no requeriría registrar el bien adquirido como se da dentro de nuestro sistema registral, aunado a ello si bien el registro dentro de nuestro ordenamiento jurídico otorga seguridad jurídica, la creación del mecanismo de inmovilización de partidas tangencialmente evidenciaría que ello no es así.

Por su parte, Jorge Ortiz Pasco; señala, la Inmovilización temporal de partidas ha sido criticada injustamente. Incluso se ha planteado contra ella una demanda de acción popular. La finalidad de la mencionada herramienta



registrar, está representada porque cualquier propietario pueda libremente decidir que en la partida registral de “su” predio, no ingrese acto de disposición, gravamen o carga voluntario por un plazo máximo de diez años. Para ello, bastará con otorgar una Escritura Pública, la que será calificada y de ser el caso inscrita.

A opinión nuestra, resulta claro que la regulación del mecanismo de Inmovilización temporal de partidas ha generado gran controversia desde diferentes puntos de vista, siendo que desde la perspectiva de la presente investigación la existencia de este mecanismo resulta contradictoria con el Sistema Registral de carácter Declarativo que por regla general se ha adoptado dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

#### **4.1.2. Posturas o argumentos en contra**

Revisadas otras posturas también se encontraron posiciones contrarias a lo planteado en la investigación. Para la Jurista Soberon Alfaro, Ángela; la Inmovilización de partida constituye un mecanismo para temporalmente cerrar la partida registral a fin de que no ingrese ningún título indebido. De esta manera, es un mecanismo efectivo para asegurar que hasta por 10 años de que nadie podrá ingresar títulos a dicha partida inmovilizada. Es una medida drástica pero muy efectiva para combatir la delincuencia.

Si bien, la Inmovilización Temporal resulta positivo en cierta medida, la autora en referencia no toma en cuenta que este mecanismo resulta incompatible con el tipo de Sistema Registral preponderante en nuestro ordenamiento jurídico, en el cual si el registro propiamente no es obligatorio, la existencia de este mecanismo resulta contrario ya que para poder

Inmovilizar un partida registral se requiere que el bien este registrado, así como tampoco toma en cuenta que las escrituras públicas que se llegaran a presentar ante el diario, son pasibles de falsificación.

A opinión de Elizabeth Del Pilar Amado Ramírez, esta norma permitirá al propietario de un predio cerrar de manera voluntaria y temporal la partida donde se encuentre inscrita su propiedad, inmovilizándola temporalmente, a fin de impedir que personas inescrupulosas realicen transferencias cargas, o gravámenes en dicha partida. El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación y si el propietario desea que tenga un plazo menor a 10 años deberá mencionarlo en forma expresa en la escritura pública. Por consiguiente, la inmovilización temporal tiene como efectos generales: impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento establecido. De esta forma la Sunarp pone a disposición de los titulares registrales mecanismos de protección, con la finalidad de cautelar los derechos inscritos, de personas, o grupos delincuenciales que presentan documentación falsa para obtener beneficios indebidos, dado que es de suma preocupación de la actual gestión de la Sunarp crear normas que fortalezcan la seguridad jurídica, velando por los derechos de los titulares registrales contra el tráfico ilícito de terreno.

Ante esta opinión reiteramos que este mecanismo protege al " titular registral" como la misma autora señala, siendo que para poder acceder a la

inmovilización el bien debe estar previamente registrado, lo cual genera incongruencia dentro de nuestro sistema, en el cual la inscripción no es obligatoria.

#### **4.1.3. Posición o argumentos personales**

Como ya se ha ido esgrimiendo en los acápites anteriores existen posiciones doctrinarias que respaldan la existencia del mecanismo de Inmovilización Temporal de partidas regulado mediante Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN , aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de noviembre 2013, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26-11-2013 y el 05-12-2013( fe de erratas) ; que entro en vigencia el 24 de diciembre 2013, sin embargo de las posiciones expuestas puede evidenciarse que, no toman en cuenta que tal existencia resulta innecesaria e incompatible dentro de nuestro Sistema Registral que como ya se ha señalado es Declarativo por regla general, no existe por ende obligación de registrar los bienes que se adquieran, bajo esta línea de ideas resulta incongruente que exista este mecanismo, siendo que para acceder a él se requiere que el bien esté previamente registrado; asimismo importa costos adicionales al propio registro, y todo ello además; muestra que el propio registro se ve en la necesidad de crear mecanismos adicionales para tratar de otorgar seguridad jurídica a un nivel mayor ante la ola delincencial a la que no es ajeno el ámbito registral, evidenciando en este sentido un gran unto débil. Asimismo; esta seguridad jurídica de la que hablamos seria solo aparente ya que; una escritura pública de Inmovilización de partidas es pasible de falsificación, así como los son otros instrumentos públicos notariales.

Por otro lado; en relación al Sistema Registral adoptado, tendría que en primer término establecerse el tipo de Sistema registral Constitutivo en cuanto a las transferencias de bienes ( en nuestra investigación nos referimos a bienes inmuebles), para que de esa forma la exigencia del registro no resulte incompatible con el Sistema Registral que rige nuestro ordenamiento jurídico actualmente; sin embargo la presente investigación está enmarcada y/o delimitada en poner en evidencia las incongruencias y consecuencias que acarrea la existencia de este mecanismo registral.

Por otro lado; en cuanto a las posturas que coinciden con nuestro planteamiento podemos corroborar que han tomado en cuenta otros aspectos para señalar que dicho mecanismo no resulta necesario, ya que no frena de modo efectivo la ola delincencial que ataca nuestra sociedad; asimismo, han resaltado que acceden a este mecanismo solo quienes tengan registrado su bien inmueble, y a opinión nuestra si el propio registro no es obligatorio, cómo puede existir un mecanismo que exija que previamente conste inscrito el predio para que se pueda acceder a él, por todo ello desde nuestra postura, este mecanismo debería dejarse sin efecto emitiéndose la correspondiente Resolución a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

## **4.2. Discusión Normativa**

### **4.2.1. Análisis o discusión de la normatividad interna.**

Siendo que es la norma suprema de nuestro ordenamiento jurídico, que protege el derecho de propiedad, y al ser este es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo, y siendo que establece una relación directa

entre el titular y el bien; ejercitando el titular en mención todos los atributos sin intervención de otra persona, y deviene en absoluto puesto que confiere al titular todas las facultades sobre el bien (usar, disfrutar y disponer). Por ende el Estado está en el deber de garantizar y proteger este derecho.

Así también, el art. 70 de la Constitución Política, tal como se ha señalado en el capítulo anterior establece que el derecho de propiedad es inviolable. De ello se desprende que la titularidad debe verse reforzada frente a terceros, generándose la oponibilidad y así poder obtener seguridad jurídica, sin embargo en un sistema Declarativo como el nuestro, al no existir obligación de registrar un bien, entendiéndose para efectos de la presente investigación bien inmueble la existencia del Mecanismo de Inmovilización temporal de partidas, si bien en cierta medida puede paliar los efectos negativos de la informalidad, es también cierto que pone en evidencia que el registro no otorga la seguridad jurídica que se anhela. Así mismo, al exigirse que el bien inmueble este previamente registrado evidencia una notoria contradicción con el tipo de Sistema registral que tenemos instaurado, puesto que esta exigencia sería válida siempre que nuestro sistema sea de carácter Constitutivo y exista la obligación de registrar nuestros bienes, entiéndase bienes inmuebles como se señaló anteriormente.

De lo prescrito por el artículo 949 del Código Civil, se desprende que la sola celebración del contrato de compra venta hace propietario a quien lo celebra, sin la exigencia de registrar ante la Sunarp, evidenciándose el carácter consensual en de este contrato. Por lo tanto, partiendo de lo regulado en este artículo se puede señalar que si bien no existe exigencia, la existencia

que impone la Directiva que regula el Mecanismo de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro Inmueble resultaría incompatible a todas luces con lo señalado en el artículo en referencia ya que requiere que la propiedad inmueble que se desea inmovilizar esté inscrita.

Asimismo, en cuanto a las normas registrales que se han emitido similares a la Directiva que regula propiamente la Inmovilización Temporal de Partidas estas han operado básicamente para evitar que la seguridad jurídica que ofrece el registro se vea aún más afectado con la actividad fraudulenta que se da dentro de nuestra realidad, y en el cual no es ajeno el registro, es en razón a ello que se crea este mecanismo, sin embargo no resulta congruente con el tipo de sistema registral adoptado, ya que para que pudiera darse sin mayor problema y objeción, primero se debería instaurar y/o adoptar un Sistema Registral Constitutivo.

#### **4.2.2. Análisis o discusión del derecho comparado**

En cuanto a la regulación existente en Guatemala, este mecanismo surge también para contrarrestar los efectos negativos de un registro realizado en base a documentación fraudulenta, por lo tanto, dicho ordenamiento jurídico han concebido este mecanismo, de igual manera que en nuestro país, exigiendo que el bien inmueble este previamente registrado.

### **4.3. Discusión Jurisprudencial**

#### **4.3.1. Análisis o discusión de la jurisprudencia Registral**

Se han dado con anterioridad a la Directiva propiamente que regula el Mecanismo de Inmovilización de partidas otras resoluciones que han buscado frenar el tema de fraude en cuanto a la inscripción registral sobre

todo en relación a bienes inmuebles; sin embargo, hemos podido verificar que todos estos mecanismos son de acceso para aquellos titulares que previamente hayan registrado su propiedad inmueble. Siendo ello así, la finalidad que cumpliría el mecanismo de Inmovilización temporal de partidas si bien evita que accedan al registro inscripciones posteriores frenando de cierta modo la ola delincencial que opera en nuestra realidad, no es menos cierto que por lo tanto su finalidad vendría a ser la misma que sustenta las actividades que conforman la calificación registral, siendo que un efecto real de la Inmovilización temporal de partidas es activar una etapa de verificación de la autenticidad del título. Por ende, existe otro problema con respecto a cómo se ha regulado este mecanismo pues su efecto de verificación de autenticidad en cuanto a la escritura pública, como su efecto de tacha por falsedad documentaria ya están contempladas en el procedimiento registral propiamente.

Es así que, partiendo de que en primer término nuestro sistema registral adoptado viene a ser el Declarativo, y asumiendo que no existe obligación de registrar los bienes en este caso inmuebles que se adquieran, se aúna a ello que este mecanismo no impide la inscripción de actos de actos de disposición del titular registral, y siendo que de alguna forma llega a impedir u obstaculizar el acceso al registro de escrituras públicas falsas , lo hace en la misma medida que se hace con la calificación registral.

Así mismo, no existe sustento que se imponga a los titulares registrales el tener que realizar gastos adicionales a los que ya se realizan para lograr la inscripción de sus titularidad y de otros actos inscribibles en el

registro, por ende este mecanismo no tendría por qué ser tampoco un nuevo acto registral sino, que podría ser parte de las herramientas que deber implementar el registro a fin de cumplir adecuadamente sus funciones.

#### **4.4. Validación de hipótesis (OE)**

##### **4.4.1. Argumento1**

La hipótesis específica a) formulada fue la siguiente : “Las ventajas de la inmovilización temporal de partidas radican en que se añade un plus en la obtención de la seguridad jurídica y es de fácil trámite para quienes hayan registrado previamente su inmueble” ha quedado validada con los fundamentos doctrinarios, normativos, y jurisprudenciales expuesto en los resultados esbozados en los acápites 3.1; 3.2; 3.3 así como en la discusión de resultados expuestos en los acápites 4.1; 4.2; 4.3 mediante los cuales se demostró que existen fundamentos razonables y fundados que confirmen que efectivamente el mecanismo de inmovilización temporal de partidas añade un plus, es decir incrementa y coadyuva a obstaculizar y con ello frenar en cierto grado la ola delincencial en cuanto a las inscripciones fraudulentas que se dan en nuestro país, realidad presente en nuestro ordenamiento jurídico; por lo tanto a opinión de diversos autores este es un mecanismo efectivo para asegurar hasta por 10 años que nadie podrá ingresar títulos una partida inmovilizada. Es una medida drástica pero muy efectiva para combatir la delincuencia, es así que, la Sunarp ha puesto a disposición de los titulares registrales este mecanismo , con la finalidad de cautelar los derechos inscritos, de personas, o grupos delincuenciales que presentan documentación falsa para obtener beneficios indebidos, dado que



es de suma preocupación de la actual gestión de la Sunarp crear normas que fortalezcan la seguridad jurídica, velando por los derechos de los titulares registrales contra el tráfico ilícito de terreno.

Por lo tanto solo bastará que el titular registral celebre una escritura pública con las formalidades del caso y siempre que se pague la tasa correspondiente por el trámite, siendo que al llevar a cabo este acto, se estará otorgando como lo señalamos en la hipótesis un “plus” en cuanto a la seguridad jurídica que confiere el registro propiamente.

#### **4.4.2. Argumento 2**

La hipótesis específica b ) formulada fue la siguiente : “Las limitaciones están basadas en que solo pueden acceder a este mecanismo quienes hayan registrado su predio e importa costos adicionales al registro propiamente” ” ha quedado validada con los fundamentos doctrinarios, normativos, y jurisprudenciales expuestos en los resultados esbozados en los acápites 3.1; 3.2; 3.3 así como en la discusión de resultados expuestos en los acápites 4.1; 4.2; 4.3 mediante los cuales se demostró que existen fundamentos razonables y fundados que confirmar que efectivamente para poder acceder al mecanismo de Inmovilización temporal de partidas el predio debe estar previamente registrado siendo que La norma (Directiva N° 008-2013-Sunarp-SN) beneficiará a propietarios que tengan inscritos sus predios con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y dado el incremento de traficantes de propiedades en nuestro país, por ende este es un mecanismo que se ha dado a efectos que el titular registral obtenga una protección especial, siendo que esta norma se ha creado, con el objeto de

otorgar una mayor seguridad jurídica a los titulares de predios, a fin de resguardar los derechos inscritos, ante la amenaza de grupos delictivos que presentan documentación falsificada con el objeto de obtener beneficios indebidos e ilegales, y perjudicando a personas que adquieren derechos. Asimismo, es la referida norma que señala el costo de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81 % de la Unidad Impositiva Tributaria, quedando de esta manera demostrado que efectivamente las limitaciones para acceder a este mecanismo es la exigencia de que el predio este registrado anteriormente y asimismo importa costos adicionales, cuestión que deviene en incongruente dentro de nuestro sistema Registral de carácter declarativo por regla general, es más en este caso hablamos de registro de propiedad inmueble en el cual para poder ser considerado titular basta la celebración del contrato ya sea de compra venta u otro por el cual se transfiera la propiedad, puesto que dentro de nuestro sistema opera el carácter consensual, sin que exista la obligación de registrar para poder tener la calidad de titular de un determinado bien, en este caso “bien inmueble”

#### **4.4.3. Argumento3**

La hipótesis específica c) formulada fue la siguiente “ El carácter fundamental que se ve afectado con la inmovilización temporal de partidas dentro de un sistema declarativo, es la no obligatoriedad del registro, es decir su carácter facultativo” ha quedado validada con los fundamentos doctrinarios, normativos, y jurisprudenciales expuestos en los resultados esbozados en los acápite 3.1; 3.2; 3.3 así como en la discusión de resultados expuestos en los acápite 4.1; 4.2; 4.3 mediante los cuales se

demonstró que existen fundamentos razonables y fundados que confirman que, efectivamente dentro de un Sistema registral instaurado dentro de nuestro Ordenamiento Jurídico, que por regla general viene a ser Declarativo; es decir, en el cual no existe exigencia de registrar el bien inmueble adquirido para poder irrogarse la titularidad de este, sin embargo en la realidad existen muchos inconvenientes en cuanto a este punto que; sin embargo, no es materia de análisis en la presente investigación. Asimismo, siendo que nuestro código civil establece en el art.949, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Por lo tanto, la transferencia de un bien inmueble se perfecciona solo con el consentimiento o, como señala la doctrina por efecto directo del contrato, entendido como el pacto entre privados y no necesariamente el documento en el cual este último se plasma. Por lo tanto en el caso de la compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil francés de 1804, la transferencia de la propiedad se produce fuera del Registro. En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla. Es así que la existencia del mecanismo de Inmovilización temporal de partidas afecta el carácter facultativo de nuestro tipo de sistema registral puesto que, para poder acceder a él , existe exigencia de que el predio que se desea inmovilizar este previamente registrado lo cual no es concordante con nuestro sistema registral.

#### 4.4.4. Argumento 4

La hipótesis General formulada fue la siguiente :“Resulta evidente la incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble, toda vez que nuestro sistema jurídico ha adoptado por regla general el sistema declarativo, en el cual los actos y derechos se constituyen fuera del registro, siendo ello así resulta incongruente que exista un mecanismo como lo es la Inmovilización temporal de partidas, al que para poder acceder a sus aparentes beneficios se exija que el bien inmueble este previamente registrado. Asimismo, acceder a este mecanismo genera un desembolso económico adicional al registro propiamente, evidenciando además que el registro no otorga la seguridad jurídica que se pregona.” Ha quedado **validada** en razón a fundamentos razonables basados en la doctrina, normatividad y jurisprudencia expuestos en los resultados esbozados en los acápites 3.1; 3.2; 3.3 así como en la discusión de resultados expuestos en los acápites 4.1; 4.2; 4.3 mediante los cuales se demostró que existen fundamentos razonables y fundados que confirman que resulta incongruente que en un Sistema Registral como el nuestro en el cual no existe legalmente exigencia de registrar nuestro bienes en este caso inmuebles, se haya regulado una norma ( Directiva ) que exija que el bien deba estar previamente inscrito; asimismo ello genera costos adicionales que ya el titular registral ha desembolsado por registrar el bien, asimismo pone en evidencia que la seguridad jurídica que se pregona viene a ser aparente puesto que es la propia SUNARP la que crea y regula este mecanismo que

realmente resulta innecesario, además cuya regulación no está del todo bien dada, ya que presenta deficiencias que han sido puestas de manifiesto en los acápites anteriores, generándose a su vez costos adicionales que no evitaría en su totalidad la existencia de la ola de inscripciones fraudulentas que se vienen dando en nuestro país, por lo tanto al haber quedado válida nuestra hipótesis general, nuestra propuesta es que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe emitir la Resolución correspondiente a fin de dejar sin efecto Directiva N° 008-2013-Sunarp-SN, aprobada mediante Resolución N°314-2013-SUNARP-SN, que regula el Mecanismo de Inmovilización Temporal de Partidas, toda vez que se ha demostrado que resulta innecesaria e incompatible dentro del nuestro sistema registral.

## CONCLUSIONES

1. Dentro de nuestro Ordenamiento Jurídico la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble resulta incompatible con las características del sistema Registral Declarativo aplicado en el Perú, además que produce un desembolso adicional económico que no asegura en su totalidad alcanzar la anhelada seguridad jurídica.
2. Existen ventajas para el titular registral con el uso del Mecanismo de inmovilización temporal de partidas que radican en que se añade un plus en la obtención de la seguridad jurídica y es de fácil trámite para quienes hayan registrado previamente su inmueble.
3. Las limitaciones del Mecanismo de Inmovilización de partidas están basadas en que solo pueden acceder a este mecanismo quienes hayan registrado su predio e importa costos adicionales al registro propiamente y no frena de modo pleno la ola delincencial inmobiliaria en nuestro país.
4. El carácter fundamental que se ve afectada con la inmovilización temporal de partidas dentro de un sistema registral declarativo es, la no obligatoriedad del registro, es decir su carácter facultativo, puesto que no es exigible dentro de nuestro ordenamiento jurídico el registro para atribuir todas las facultades de propietario al nuevo titular registral en un contrato de transferencia de bien inmueble.
5. La creación del mecanismo de Inmovilización Temporal de partidas registrales, ha evidenciado una fuerte debilidad del registro en nuestro país, no obstante con este mecanismo no se frena de manera plena la ola delincencial en relación al tráfico inmobiliario en nuestro país.

6. Nuestro Sistema registral Declarativo, es mucho más flexible y permite que las transferencias inmobiliarias se perfeccionen de modo fluido, sin embargo va acompañada de una connotación de menor seguridad jurídica al no ser exigible el registro para el perfeccionamiento de las transferencias inmobiliarias.

## RECOMENDACIONES

- Realizar eventos en la Facultad de Derecho y Ciencia Política de nuestra casa superior de estudios dirigidos a estudiantes, docentes y quienes tengan interés en temas relacionados al Derecho Registral con el fin de poner de manifiesto la importancia de esta rama del derecho, ya que está presente en los diferentes aspectos del quehacer diario.
- Brindar a la población información adecuada en relación a la adquisición de bienes inmuebles y la facultad de decidir acceder o no al registro.
- La SUNARP, mediante la emisión de la Resolución correspondiente, se debe dejar sin efecto la Directiva que regula el Mecanismo de Inmovilización temporal de partidas, puesto que al ser facultativo el registro de propiedad inmueble, resulta contradictoria la existencia de un mecanismo que exija la previa inscripción de un bien inmueble para poder acceder a sus beneficios.
- Evaluar la instauración de un Sistema Constitutivo, para que de esta manera al convertirse el registro en obligatorio, no se susciten incongruencias respecto a la emisión de normas como la que ha sido objeto de estudio en la presente investigación.



## BIBLIOGRAFÍA

- ALAVAREZ CAPEROCHIPI, José. *Derecho Inmobiliario Registral*, Pamplona, Tercera Edición, 2010.
- AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, *El Derecho Registral Y Notarial En La Era Digital*, Ediciones Legales, lima, 2017.
- AMADO RAMIREZ, Elizabeth, “Es necesario inscribir la propiedad en el registro Público”, En revista Actualidad jurídica. Noviembre del 2011, Gaceta Jurídica, Lima.
- ARAZAMENDI, Lino. *La investigación Jurídica. Diseño del Proyecto de Investigación y Estructura y Redacción de la Tesis*. 2da. Ed. Lima, Editorial y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L., 2011.
- Ardiles Lopez, Ana. “*Transición del registro declarativo al registro constitutivo*”. <http://www.parthenon.pe/transición-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/> 25-01-2018.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. *Diccionario Civil*. Primera edición, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2013.
- CARPIO AGUIRRE, Alfredo, *Derecho registral*, Lima, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 1967.
- CASTILLO FREYRE, Mario. *Comentarios al contrato de compraventa..* GACETA JURÍDICA, Lima, Segunda Edicion, 2015.
- DELGADO NIETO, R. “*Uso de códigos de barra e inmovilización voluntaria de partidas. Dos medidas en pos de un mismo objetivo*”. Actualidad Jurídica, (241).

- DIEZ PICAZO, Luís y GULLON, Antonio, *Sistema de derecho Civil*, Volumen III. 5ª edición, Editorial Tecnos, Madrid 1995.
- DIEZ PICAZO. *La Publicidad Registral*, Editorial Palestra, Lima, 2006.
- GARCIA CONI, Raúl, El documento inscribible y la seguridad jurídica. Sistemas registrales, en el III Congreso Internacional de Derecho Registra[, Puerto Rico, Instituto de Derecho Registra! y Notarial de Puerto Rico, 1967, tomo II.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, *La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral*, Jurista Editores, Lima, 2010.
- GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *Derechos reales*. Ed 2°. Jurista Editores, 2005.
- GONZÁLES, Gerónimo, *Estudios de Derecho hipotecario*, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano, 1980, tomo I.
- GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. Tomo I, Ediciones Fecat, Lima, 1996.
- GUEVARA MANRIQUE, Rubén. *Derecho Registral*. Tomo III, Editorial Gráfica Horizonte, Lima, 1998.
- Instituto de Capacitación Jurídica. *Balotario Desarrollado para el Acceso al Notariado*. Editorial Jurista, Lima, 2009.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis. “*Ponencia sobre calificación registral. En el Congreso Internacional de Derecho Registral*”, 200, Lima.
- MONROY GÁLVEZ, Juan. *Introducción al proceso civil*. tomo I, Santa Fe de Bogotá, Temis - De Belaúnde & Monroy, 1996.

- PARDO MARQUÉZ, Bernardo. *Derecho registral Inmobiliario en el Perú*. Lima, Tomo I, Editorial Alfa, Lima, 1966.
- PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ - Instituto Riva Agüero. *Derecho Registral Peruano*, Cultural Cuzco S.A., 1997.
- RAMOS NUÑEZ, Carlos. *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima, Editorial Grijley, 2011.
- RIMASCCA HUARANCA, Ángel, *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*, Gaceta Jurídica, Lima, 2015.
- ROBLES TREJO, Luis. *Guía metodológica para la elaboración del proyecto de investigación jurídica*. Lima, Editorial FECAAT, 2014.
- ROCA SASTRE, Ramón, *Derecho hipotecario*, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1968, volumen 5.
- RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, José Simón. “*XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Colegio Nacional de Registros del España*”, 2000.
- SOBERON ALFARO, Ángela en AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar, *El Derecho Registral Y Notarial En La Era Digital*, Ediciones Legales, lima, 2017.
- SOLIS ESPINOZA, Alejandro. *Metodología de la Investigación jurídico social*. Lima, Editorial Princliness, 1991.
- VILLEGAS POMA, Edwin. “*La seguridad jurídica en el régimen registral constitutivo*”. *Revista Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, Año 1.

- VIVAR MORALES, Elena. “*XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Registro de Propiedad Inmueble y Mejoramiento Técnico del Registro*”. Ecuador, 2002.
- VIVAR MORALES, Elena, *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú*, Tomo I, Lima, Fondo Editorial PUCP, 1998.
- ZELAYARAN DURAND, Mauro, *Metodología de la Investigación Jurídica*. 2da Edición, Lima, Ediciones Jurídicas, 2002.

## PAGINAS WEB

- AGUILAR AYALA, Carlos. “Argumentación Jurídica”.  
[http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos\\_t%C3%A9cnicas\\_e\\_instrumentos\\_de\\_investigaci3n](http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci3n). 20-12-2017
- ALVIS INJOQUE, Sharon. “10 preguntas para conocer La Inmovilización De Partida Registral”.  
<https://foroinmobiliarioperu.wordpress.com/2015/01/13/10-preguntas-para-conocer-la-inmovilizaci3n-de-partida-registral/>. 01.12.2017
- ALVIS INJOQUE, Sharon. “10 preguntas para conocer la Inmovilización de partida Registral”. <https://foroinmobiliarioperu.wordpress.com/2015/01/13/10-preguntas-para-conocer-la-inmovilizaci3n-de-partida-registral/> 16-03-18
- ARDILES, Ana. “Transición del Registro Declarativo al Registro Constitutivo”, <http://www.parthenon.pe/publico/transicion-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/> 15.03.2018
- BORRALLO, Christina. “La inscripción registral: funciones y ventajas”.  
<https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripci3n-registral-funciones-y-ventajas/>. 12-05-2018
- CARRIAZALES DAVILA, Alfonso. “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”. <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html> / 10.11.2017
- COCHELLA DIEZ, Raffaella. “El Supuesto Remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro”, Lima, 2017,  
<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/8580/> 15-02-2018

- ESPINOZA RIVERA, Hugo. “La inmovilización temporal de partidas de predios. Fortaleza o debilidad del sistema registral Peruano”. [http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo\\_de\\_investigacion/2016/4.%20La%20inmovilizacion.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo_de_investigacion/2016/4.%20La%20inmovilizacion.pdf) Lima, 2016 pp. 30-31. 18-03-2018.
- GARCÍA SAYÁN. “*La Sunarp Regula La Inmovilización Temporal De Las Partidas De Predios*”. <http://www.garciasayan.com/blog-legal/2013/11/28/la-sunarp-regula-la-inmovilizacion-temporal-de-las-partidas-de-predios/> 29-11-2017.
- JIMÉNEZ SAAVEDRA, Hildebrando, “*Principios Registrales*”, <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>, 18-04-2018.
- MACHICADO, Jorge. “*Bienes Muebles E Inmuebles*”. <http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html>. 12.05.2018
- MENDOZA DEL MESTRO, Gilberto. “*Los registros públicos y la inmovilización de partidas: ¿contradictio in terminis*”. <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/los-registros-publicos-y-la-inmovilizacion-de-partidas-contradictio-in-terminis/29-11-2017>.
- MORENO LUQUE, Luis y otros, “*Derecho inmobiliario registra*”, Madrid, Editorial Gráficas Muriel S.A., 1968.
- ORTIZ PASCO, Jorge. “*la Inscripción: 30 años después. ¿quién podrá defenderla?*”. En : <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12704/13257> 15-03-2018

- PEÑA PEÑA, Karen. “*Métodos, técnicas e instrumentos de investigación*”,  
[http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos\\_t%C3%A9cnicas\\_e\\_instrumentos\\_de\\_investigaci3n](http://www.academia.edu/6251321M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci3n). 12-01-2018
- PEÑA RODRIGUEZ, Rolando, “*Inmovilización temporal de partidas*”,  
[https://prezi.com/w\\_undf8gtjyx/inmovilizacion-temporal-de-partidas/](https://prezi.com/w_undf8gtjyx/inmovilizacion-temporal-de-partidas/). 13-05-2018
- TORRES MANRIQUE, Fernando. “*Publicidad jurídica y principio registral de publicidad, su complementariedad*”.  
<https://www.gestiopolis.com/publicidad-juridica-y-principio-registral-de-publicidad-su-complementariedad/> 20-03-2018

# **ANEXO**



## MATRIZ DE CONSISTENCIA

**TITULO:** INCOMPATIBILIDAD Y CONSECUENCIAS ACCESORIAS DEL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO PERUANO CON LA INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS EN EL REGISTRO INMUEBLE EN EL PERÙ.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b>GENERAL</b></p> <p>¿De qué manera se manifiesta incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú?</p>	<p><b>GENERAL</b></p> <p><b>Determinar</b> de qué manera se manifiesta incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú.</p> <p><b>Específico 1</b></p>	<p><b>GENERAL</b></p> <p>Resulta evidente la incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble, toda vez que nuestro sistema jurídico ha adoptado por regla general el sistema declarativo, en el cual los actos y derechos se constituyen fuera del registro, siendo ello así resulta incongruente que exista un mecanismo como lo es la Inmovilización temporal de partidas, al que para poder acceder</p>	<p><b>VARIABLES GENERALES</b></p> <p><u>V. x</u></p> <p>Sistema registral Declarativo Peruano.</p> <p><b>Indicadores</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Publicidad Registral</li> <li>. Seguridad Jurídica</li> <li>. Carácter Facultativo</li> <li>. No Obligatoriedad.</li> </ul>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b></p> <p>Investigación Dogmática – Jurídica.</p> <p><b>TIPO DE DISEÑO :</b></p> <p>No experimental.</p> <p><b>DISEÑO GENERAL :</b></p> <p>Transversal.</p> <p><b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN :</b></p> <p>Descriptivo</p> <p><b>MÉTODOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Método Dogmático:</li> <li>• Método Hermenéutico</li> </ul>

<p><b>Específico 1</b></p> <p>¿Qué ventajas presenta la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú?</p> <p><b>Específico 2</b></p> <p>¿Qué limitaciones presenta la inmovilización temporal de partidas en el registro</p>	<p><b>Analizar</b> las ventajas que presenta la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú.</p> <p><b>Específico 2</b></p> <p><b>Explicar</b> las limitaciones presenta la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú.</p> <p><b>Específico 3</b></p> <p><b>Explicar</b> qué carácter</p>	<p>a sus aparentes beneficios se exija que el bien inmueble este previamente registrado. Asimismo, acceder a este mecanismo genera un desembolso económico adicional al registro propiamente, evidenciando además que el registro no otorga la seguridad jurídica que se pregona.</p> <p><b>Específica 1</b></p> <p>La ventajas de la inmovilización temporal de partidas radican en que se añade un plus en la obtención de la seguridad jurídica y es de fácil trámite para quienes hayan registrado previamente su inmueble.</p> <p><b>Específica 2</b></p>	<p>Carácter Consensual</p> <p><u>V.y</u></p> <p>Inmovilización temporal de partidas.</p> <p><b>Indicadores</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protección Registral</li> <li>• Autonomía de la voluntad.</li> <li>• Seguridad jurídica.</li> </ul> <p>Directiva-Resolución Registral</p> <p>Predio registrado.</p> <p>Observación / tacha registral</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Método Exegético</li> <li>• Método de la Argumentación Jurídica.</li> <li>•</li> </ul> <p><b>TECNICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis Documental</li> <li>• Bibliográfica- Fichajes</li> <li>•</li> </ul> <p><b>INSTRUMENTOS:</b></p> <p>Análisis de contenido</p> <p>Fichas bibliográficas y hemerograficas</p> <p>Ficha de análisis documental.</p>
--	---	--	--	--

<p>inmueble en el Perú?</p> <p><b>Específico 3</b></p> <p>¿Qué carácter del sistema registral peruano declarativo se afecta con la aplicación de la inmovilización temporal de partidas registrales inmuebles?</p>	<p>del sistema registral peruano declarativo se afecta con la aplicación de la inmovilización temporal de partidas registrales inmuebles.</p>	<p>Las limitaciones están basadas en que solo pueden acceder a este mecanismo quienes hayan registrado su predio e importa costos adicionales al registro propiamente y no frena de modo pleno la ola delincencial inmobiliaria en nuestro país.</p> <p><b>Específica 3</b></p> <p>El carácter fundamental que se ve afectado con la inmovilización temporal de partidas dentro de un sistema declarativo es el facultativo propiamente, nota característica de este tipo de sistema.</p>	<p>. Plazo</p>	
--	---	---	----------------	--