

Universidad de Lima
Escuela de Posgrado
Maestría en Derecho Empresarial



EL IMPACTO DE LA LEY N° 30313 SOBRE LA SEGURIDAD DE TRÁFICO EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS

Trabajo de investigación para optar el Grado Académico de Maestro en
Derecho Empresarial

Jose Israel Tavara Vasquez

Código 20061091

Giannina Fiorella Chavez Diez

Código 20030223

Asesor

Antonio Horacio Roman Calzada

Lima – Perú

Mayo de 2022





**TITULO: EL IMPACTO DE LA LEY N° 30313
SOBRE LA SEGURIDAD DE TRÁFICO EN LA
TRANSFERENCIA DE PREDIOS**

INDICE

INDICE	1
INTRODUCCION	3
CAPITULO I:.....	5
EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	5
1.1. Origen y evolución de los Registros Públicos.....	5
1.2. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos- SUNARP.	6
1.3. Rol de los Registros Públicos en el Perú.....	7
1.4. Objetivo e importancia de los principios registrales.....	7
1.5. Análisis de los principios registrales en el sistema jurídico peruano.....	8
1.5.1. Principio de especialidad.....	8
1.5.2. Principio de legalidad y rogación.....	9
1.5.3. Principio de publicidad	11
1.5.4. Principio de legitimación.	12
1.5.5. Principio de buena fe pública registral.....	14
1.5.6. Principio de tracto sucesivo	16
1.5.7. Principio de prioridad.....	17
1.5.8. Principio de impenetrabilidad.	18
1.6. El asiento registral.....	19
1.7. Los títulos archivados	20
1.8. Los principios registrales en el derecho comparado.....	20
CAPITULO II:	24
EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA PRESUNCION DE VALIDEZ DE LA	
INSCRIPCION.....	24
2.1. La propiedad	Error! Bookmark not defined.
2.1.1. Aspectos constitucionales del derecho de propiedad	24
2.1.2. El derecho de propiedad.....	25
2.1.3. La transmisión de la propiedad	26
2.1.4. Cuando el derecho civil y el derecho registral entran en conflictos: <i>El propietario original despojado y el tercero de buena fe registral</i>	27
2.2. Presunción de validez de la inscripción registral	29

CAPITULO III:	31
LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO DE INMUEBLES Y LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN	31
3.1. La seguridad jurídica.....	31
3.1.1. Aspectos relevantes.....	33
3.1.2. Importancia de la seguridad jurídica.....	35
3.1.3. Seguridad jurídica subjetiva.....	36
3.1.4. ¿Quién tiene el deber de brindar seguridad jurídica?.....	37
3.2. Costos de transacción.....	38
3.2.1. Coase y los costos de transacción.....	39
3.2.2. Los costos de transacción y el derecho de propiedad.....	40
3.2.3. Tráfico comercial, costos de transacción y la función del derecho.....	41
3.2.4. Vinculación entre la seguridad jurídica y costos de transacción.....	42
3.3. Seguridad Jurídica de Tráfico.....	44
CAPITULO IV:	46
ASPECTOS NEGATIVOS DE LA LEY N° 30313 Y EL STATUS QUO DE LA BUENA FE REGISTRAL	46
4.1. Reseña de la Ley N° 30313.....	46
4.2. Aspectos negativos.....	48
4.2.1. Incongruencia normativa e incertidumbre jurídica.....	48
4.2.3. Elevados costos de transacción y perjuicio económico.....	49
4.2.4. Contravención al derecho constitucional de la propiedad.....	50
4.2. El status quo del principio de Buena fe pública registral.....	52
CAPITULO V:	54
ANALISIS DEL CASO	54
5.1. Exposición de motivos del proyecto de Ley que modifica al artículo 2014 del Código Civil.....	54
5.1.1. Modificación legislativa planteada.....	57
CONCLUSIONES	59
RECOMENDACIONES	61
REFERENCIAS	63
BIBLIOGRAFÍA	64
ANEXOS	68

INTRODUCCION

La inscripción registral y la creación de un organismo destinado a recibir y cautelar dichas inscripciones como lo es la SUNARP, surgieron con el afán de brindar seguridad al comercio inmobiliario, permitir el tráfico económico, por cuanto la entidad registral brindaría publicidad registral, siendo esta su labor más trascendental. Actualmente la normatividad específica, como lo es el Código Civil en el libro de Registros y el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos rigen principios que son las fuentes para el desarrollo de las actividades registrales, visto así es importante analizar sobre uno de los principios registrales que ha sufrido modificación legislativa como lo es el principio de la buena fe pública registral.

La Ley N° 30313 publicado el 26 de marzo de 2015 modifica al artículo 2014 del CC, referida a la buena fe pública registral, en cuyo caso establece la obligación del adquirente de efectuar una verificación de la titularidad del bien que pretende adquirir tanto en el asiento registral como en el título archivado de tal modo que pueda revestirse de buena fe su adquisición. Ante ello surge la necesidad de analizar el referido artículo para conocer en qué medida cumple el propósito por el cual fue emitido es decir referido a la seguridad de tráfico jurídico. En esa línea se pretende conocer en cuanto ha influido en los principios de legitimación y publicidad, y si esta influencia es positiva o negativa, haciendo una comparación con los principios contemplados en el Código Civil y en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Otro aspecto para tratar es sobre

la utilidad del asiento registral en la actualidad y la certeza que puede ofrecer el título archivado.

El análisis de la modificación establecida por la Ley N° 30313 al artículo 2014, lleva a tener que ahondar en la seguridad jurídica y seguridad de tráfico pudiendo de ese modo conocer su significado ligado al ámbito de las transacciones de predios. Se podrá entonces analizar si el sistema de transferencia al favorecer al tercero adquirente tiene algún mecanismo de resguardo para el titular verdadero, y si el tercero adquirente realmente se encontraría favorecido con las exigencias actuales de verificación exhaustiva en el título archivado, o solo se le estaría produciendo un perjuicio económico en cuanto al alza en sus costos de transacción.

Cabe mencionar que el artículo 2014 del CC, en la actualidad, si bien aparentemente protegería al tercero adquirente, también le estaría obligando a este a asumir mayores costos de transacción para que pueda ampararse en la buena fe registral, siendo así es imprescindible analizar a que llamamos costos de transacción, y cuan importantes son estos para el tráfico jurídico.

Finalmente, se planteará un proyecto de ley, y se emitirán las conclusiones y recomendaciones, esperando que este trabajo pueda servir como un aporte académico y referente en trabajos similares.

CAPITULO I:

EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

1.1. Origen y evolución de los Registros Públicos.

Los Registros Públicos es una institución que tiene larga data, cuyo objetivo inicial fue brindar seguridad a través de publicidad a la transferencia de inmuebles. Se inicia con los primeros registro que permitía registrar los censos, tributos e hipotecas de fincas; de allí es que se puede decir que los registros han evolucionado pasando desde la época de la Colonia en el que se regía por las pragmáticas del soberano en este caso Carlos V, luego las pragmáticas de Carlos III, las normas que rigieron en la Independencia, en la emisión del primer código civil de 1852, el Código civil de 1936 y el código civil de 1984. A efectos de traer una información que se acerque a la actividad registral de hoy en día se plasmará la información que se tiene desde la dación del primer Código Civil, que en este caso es en 1852. De acuerdo con ello relata Núñez (“s,f”):

En virtud de esta pragmática funcionó en Perú el Libro de Hipotecas y Censos, cuya vigencia se extendió durante la época de la Colonia, prosiguió luego de la independencia e incluso fue mantenida por el primer Código Civil Peruano de 1852, hasta que fuera reemplazada por la dación de la Ley del 2 de enero de 1888, la cual crea el primer registro de la Propiedad Inmueble en el Perú.

Continuando con el Código Civil Peruano de 1936 donde se regulan los Registros Públicos dentro del Libro IV de Derechos reales regulando los registros creados hasta la fecha, y posteriormente con la dación del vigente Código Civil Peruano de 1984 se ha regulado los Registros Públicos den el Libro IX del Art. 2008 al art. 2045 incluyendo los Principios Registrales, así como la regulación de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de personas jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registros de personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, registro de Testamentos, Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bienes Muebles. (“s,f”)

Se puede indicar que, en este largo camino evolutivo de SUNARP, esta ha tenido tres etapas diferenciadas, tal como narra Núñez (“s,f”):

A partir de la creación del registro de Propiedad Inmueble en el año 1888, a la fecha, la entidad Registral Peruana ha pasado por tres periodos nítidamente diferenciados. La primera, dependiendo estructural y normativamente del Poder Judicial; la segunda como un organismo descentralizado del Sector Justicia denominado ONARP, y, la tercer y actual denominada Sistema Nacional de los registros Públicos SINARP, bajo la dirección de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “SUNARP” (“s,f”)

1.2.Superintendencia Nacional de los Registros Públicos- SUNARP.

Según se destaca en la página web de SUNARP (“s,f”):

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico-registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema. (“s,f)

Asimismo, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece entre sus disposiciones generales cuál es la naturaleza del procedimiento registral, la conclusión, las instancias, cómputos de plazos; e incluye las definiciones de títulos conexos y partida registral.

Es entonces que se puede apreciar cuales son las funciones de SUNARP, y se puede conocer de manera específica como se desenvuelve el procedimiento registral, lo cual permite adquirir confianza en el proceder de esta institución.

1.3.Rol de los Registros Públicos en el Perú

Se destaca en la página web de SUNARP que la misión de este organismo autónomo es “inscribir y publicar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible.” (“s,f”)

El servicio que brinda los registros públicos es de suma importancia pues los ciudadanos acuden a esta institución pretendiendo alcanzar seguridad jurídica, todo lo cual conlleva a permitir la actividad económica en nuestra nación. Pero el correcto desenvolvimiento de la actividad registral depende de las adecuadas normas registrales, sobre todo de una adecuada regulación de los principios registrales.

1.4.Objetivo e importancia de los principios registrales

Los principios registrales tienen como objetivo sentar las bases del sistema normativo registral, y con ello alcanzar seguridad jurídica. En palabras de Delgado (“s,f”):

(L)os principios registrales son las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros, convirtiéndose en los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica. En tal sentido, los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumplen sus fines de seguridad jurídica. (p. 255)

Todos los principios que corresponden a determinada ámbito de las ciencias jurídicas deben ser empleados de manera concatenada, congruente, puesto que los principios son las bases para la existencia de un sistema; han dejado de ser los principios meras pautas o referencias para ser elevados a una posición en el cual no pueden confundirse con meras normas aplicativas, debe tenerse en cuenta que estos fundamentos parten de un criterio constitucional, desde luego la constitucionalidad de las leyes no solo

está abocado al campo del derecho constitucional sino que es de amplio espectro alcanzando desde luego al derecho registral.

El derecho registral debe responder ante una sociedad que exige seguridad jurídica, dentro de un marco del respeto de los derechos fundamentales, en ese sentido deben aplicarse los criterios constitucionales de primera mano.

Sobre los principios y el ascenso que han alcanzado explica Grández (2016) “Principio es una palabra con muchos significados. (...)Hasta hace muy poco, los principios a los más aspiraban ser un conjunto de “pautas” para llenar los defectos o deficiencias de la legislación, que era como decir de las verdaderas normas. (p. 13).Este mismo autor agrega:

Los principios son normas, son las normas fundamentales de nuestros sistemas jurídicos, no obstante, sus contenidos dependen en última instancia de nuestra capacidad de comprender hasta donde sean capaces de convertir nuestras expectativas en realidad y eso depende en buena medida de la posibilidad de adhesión a tales contenidos. (pp. 56-57)

1.5.Análisis de los principios registrales en el sistema jurídico peruano

Los principios registrales se encuentran recogidos en el Código Civil y también en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el TUO), para el presente trabajo de investigación se plasmaron todos ellos.

1.5.1. Principio de especialidad

Los Registros Públicos permiten la inscripción de diferentes actos o derechos por lo que a efectos de mantener un orden tienen establecidos registros específicos como por ejemplo el Registro de Bienes Inmuebles, de personas jurídicas, de personas naturales, etc. El TUO respecto del principio de especialidad señala 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 el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. IV)

1.5.2. Principio de legalidad y rogación

El principio de legalidad está referido a la labor del registrador en cuyo caso este debe de calificar, evaluar los títulos materia de inscripción, pero además debe verificar las partidas de los otros registros que estén relacionados con el acto que se pretende inscribir, todo lo cual dotará de verdadera seguridad jurídica a los derechos inscritos, facilitando el tráfico jurídico y transacciones inmobiliarias. Nuestro Código Civil señala en cuanto a este principio 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. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. (CC., 1984, art. 2011)

Del mismo modo se señala en el TUO que:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. V)

Es un principio basado en el estricto respeto de la ley, por el cual deben respetarse las formas preestablecidas normativamente para que de ese modo pueda inscribirse el acto o derecho.

Delgado (“s,f”) sobre este principio refiere que el enfoque es tanto de forma como de fondo, precisando lo siguiente:

Los registradores deben calificar, valga la redundancia, la legalidad del título inscribible en cuya virtud se solicita la inscripción del acto o del derecho conformante de aquél. La calificación de la legalidad se extiende a verificar el cumplimiento de las formalidades de los documentos en que consta el título y, además, en los sistemas más avanzados, la validez del acto causal contenido en aquellos y la capacidad de los otorgantes. (...) “la calificación registral es sumamente rigurosa porque no se queda en la forma, sino que va al contenido mismo.” (p. 255)

En cuanto al principio de rogación, en este caso el TUO lo denomina Principio de rogación y de titulación auténtica, indicando que:

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de títulos que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquel haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste. (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. III)

La inscripción de un acto o derecho, según esta norma, debe de tener como origen un pedido de la parte interesada, eso como regla, excepcionalmente no sería así., es decir cuando es ordenado por el órgano jurisdiccional De alguna forma este principio se asemeja al derecho de acción en materia civil, en cuyo caso solo quien tiene interés y legitimidad puede acudir al órgano respectivo para efectuar un pedido que asegure su derecho.

1.5.3. Principio de publicidad

Este principio está diseñado con el objetivo de establecer que toda persona conoce del contenido de las inscripciones de los asientos registrales, y ello porque Registros Públicos pone a disposición de la ciudadanía el contenido de los documentos registrales de su interés quienes tienen acceso a ellos bajos los parámetros establecidos. El Código Civil prescribe sobre este principio “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” (CC., 1984, art. 2012).

En el TUO, este principio se presenta como publicidad material y formal. En cuanto a la publicidad material se indica “El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. I). Respecto del Principio de publicidad formal en cambio señala:

El Registro es público. La publicidad registral 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. (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. II)

El TUO, plasma de manera mucho más clara los alcances de este principio, y que no está solo limitado que la ciudadanía tenga acceso a los títulos contenidos en los diferentes registros de los Registros Públicos, es decir pretende ser una garantía tanto para aquel que inscribe un acto o su derecho y para aquel que quiere conocer de un derecho o un acto.

Así también Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida (1984, citado por Pizarro (1994) comentan “Se trata, no de procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de todos, sino de que todos tengan medio de conocerlas.”(p. 223.)

Queda en manos de la ciudadanía acudir al Registro respectivo y realizar las gestiones que considere pertinente de acuerdo con sus necesidades. No obstante, cabe efectuar la apreciación que todo este planteamiento del principio bajo análisis no toma en consideración los costos de transacción ni el tiempo que puede implicar el acceso a esta publicidad.

1.5.4. Principio de legitimación.

La legitimación es una figura jurídica con la cual se pretende dotarle de derechos al adquirente de un predio por el hecho de haber inscrito en los registros públicos tal adquisición, por haber cumplido con formalizarlo públicamente y no quedar dentro del conocimiento de solo los intervinientes siendo visible en el asiento registral respectivo.

Ese principio de legitimación se halla estrechamente relacionado con la existencia de los asientos registrales, ya que la norma civil indica que se presume cierto el contenido del asiento registral. Sobre este principio el Código Civil ha reconocido lo siguiente:

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. (CC., 1984, art. 2013)

Este artículo fue materia de modificación por la Ley N° 30313, en el cual se incluyó la precisión de los órganos facultados a rectificar el contenido del asiento registral, siendo estos: el órgano registral, el Poder Judicial o arbitral. Agrega a su vez que el asiento registral debe ser cancelado por el órgano administrativo, entendiéndose por ello que esta es labor de Registros Públicos.

Este principio se orienta a dar exactitud y veracidad a los ciudadanos, y debe estar íntimamente ligado a los principios de publicidad y buena fe pública registral. Sin embargo, las modificaciones incorporadas por la Ley N° 30313 ha generado un conflicto tanto entre dichos principios y potencialmente perjuicios para los adquirentes de bienes, quienes verían incrementado los costos de transacción; tal como revisaremos en este trabajo.

En cuanto al TUO, sobre este principio señala “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez” (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. VII)

1.5.5. Principio de buena fe pública registral

Antes de tratar a la buena fe como principio registral cabe hacer precisiones sobre la buena fe en sentido extenso, siendo así es correcto decir que es el estado mental de honradez, de convicción plena de la veracidad o exactitud de una situación, conducta, hecho u opinión. Al respecto en el diccionario jurídico lexivox (“s,f”)se señala:

Criterio de conducta al que ha de adaptarse el comportamiento honesto de los sujetos de derecho. // En las relaciones bilaterales, comportamiento adecuado a las expectativas de la otra parte.//La convicción o creencia que una persona tiene respecto de ser el titular de un derecho, el propietario de una cosa, o de que su conducta está ajustada a la ley. (“s,f”)

Ahora aplicándolo al plano del derecho registral, este es visto como un principio rector que garantiza el derecho del adquirente quien inscribe un acto o derecho, prevaleciendo tal inscripción sobre la base de que este tuvo conocimiento de la validez de la transacción que realizó. Se premia al adquirente de un predio con la confianza en este, presumiéndose desde luego que al ser pública toda información sobre un bien inscrito el adquirente tomo las precauciones de previamente haberse informado, y haber verificado que el transfiriente del derecho sobre un predio es quien dice ser. El Código Civil al respecto dispone:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no conste en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (CC. 1978, art. 2014)

En cuanto al TUO recoge este principio, pero con denominación de fe pública registral:

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales. (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. VIII)

Entre ambas normas se advierte que la segunda no contiene el término “buena fe pública” y solo plasma la palabra “fe pública”. Siendo exquisitos en cuanto a la terminología bien se puede señalar que la falta de esta palabra puede alterar las decisiones que se tomen ante una situación en el cual existiera conflictos con el hecho que se produce, es decir existe buena o mala fe, el código civil premia al que actúa con buena fe, eso está explícito, y sanciona al que actúa con mala fe, esto es implícito. En cambio, el TUO solo recoge a la fe, en cuyo caso puede decirse que ¿esta norma admite que es válida la inscripción que aparece en los Registros sin importar si fue realizada de buena o mala fe? Esto lleva a pensar al momento de analizar ambas normas que no tratan de un mismo principio.

Pasando a análisis del contenido del artículo 2014 del CC, por ser este el que ha sufrido una modificación dispuesta por la Ley N° 30313, en cuanto a que dispondría que la buena fe del adquirente es tal en cuanto este hubiera efectuado una verificación de si el acto o derecho se halla inscrito en los asientos registrales y los títulos archivados, es decir ya no solo basta con efectuar una verificación en los asientos registrales, sino que debe irse más allá de esa verificación. Por un lado, se advierte que estaría cuestionando la validez del contenido de los asientos registrales y por otro lado estaría generando una disociación con los principios de legitimación y publicidad, creando un sisma en los principios registrales.

El pensamiento del legislador al momento de establecer modificaciones no fue coherente ya que modifica tanto el artículo 2014 y 2013 del CC, pero ni en esa modificación ha encontrado la oportunidad de darle la debida coherencia legislativa. Ante ello, definitivamente debe de aplicarse o un proceso constitucional adecuado a las circunstancias que se presentan o una norma que deroga a la Ley N° 30313 que enmiende la situación caótica que se ha generado tanto desde el plano jurídico como factico, esto último en cuanto expone al adquirente de un bien a elevados costos de transacción.

Por otro lado, dado que tanto el Código Civil como el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos recogen principios, debe establecerse cuál de ellos prima, ante situaciones como las que se presentan en la actualidad en el cual el artículo 2014 de CC ha sido modificado y en la práctica presenta aspectos negativos para los ciudadanos, y el TUO mantiene un principio que si guarda concordancia con los demás principios registrales además de permitir la fluidez del tráfico jurídico, entonces con la precisión de cuál de los principios debe de primar se podría evitar o reducir el problema. Finalmente, puedo considerar que ante la falta de precisión sobre la prevalencia de una u otra norma correspondería aplicar un principio rector denominado especialidad, en este caso la norma especial por ser propia y creada para la institución registral debería de ser el TUO.

Cabe agregar, que estas modificaciones darían paso a dejar sin efecto el contenido de los asientos registrales mostrándolos como inútiles en materia de verificación.

1.5.6. Principio de tracto sucesivo

Este principio se vincula con la historia del registro de un derecho, y de este modo se puede lograr comprobar de manera más sencilla de donde deriva el derecho demostrando que todos los actos que se inscribieron fueron válidos, se puede decir que este principio debería el mayor respaldo con el que cuenta el Registro, con el cual materializa su finalidad plenamente y que lo llevado a conocimiento del público está basado en una serie de actos plenamente válidos

El Código Civil indica: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane” (CC., 1984, art. 2015). En relación con dicho principio Delgado (“s,f”) ha señalado que:

El principio de tracto sucesivo, correctamente entendido, es un presupuesto técnico-formal para practicar las inscripciones, en la medida en que exige una concatenación causal entre estas, estableciendo así un requisito previo y un orden definido al momento de extenderlas. (pág. 260).

Este principio justifica la existencia de los Registros y de los registradores, estos últimos son funcionarios capacitados y quienes han de pasar por todos los filtros a las inscripciones que se les solicita, sin embargo, al plantearse en el artículo 2014 del CC y de acuerdo a la interpretación que correctamente se le está dando, que no habría buena fe si una persona adquiere un bien de quien cree que tenía derecho para hacerlo porque solo verificó el asiento registral y no verificó los títulos archivados, entonces este sujeto no tendría amparo frente al perjuicio que sufre. En este hipotético caso, si posteriormente se llega a verificar que título archivado contenía actos que hacían inválida esta última adquisición, y seguían plasmados en el asiento registral como si fueran válidos, donde queda la labor del registrador que no realizó las gestiones necesarias para que la rogación se cumpliera, es decir, finalmente la rogación como principio estaría siendo quebrantada por el mismo registrador ante su actuar ineficiente.

Ante ello salta la pregunta, porque Registros exige que la ciudadanía sea responsable de verificar si el bien que está inscrito en dicha entidad y pretende adquirir sea válido la transacción, en cuyo caso uno debe hacer un estudio de títulos de documentos que contiene registros públicos, es decir pedirle algo a la misma entidad que luego se le va a dar lo mismo que se le ha pedido, realmente Registros es la muestra de la burocracia plena y que ni pese a eso te garantiza seguridad jurídica.

1.5.7. Principio de prioridad.

Los derechos que otorgan los Registros Públicos están en función a la fecha de su inscripción en el referido registro, de donde surge el famoso aforismo primero en el tiempo, primero en el derecho. Para ello el derecho que se viene a exigir como prioritario de uno debe ser de la misma naturaleza, como por ejemplo tratarse de derechos reales, y no de diferente tipo, así cuando dos o más personas se dicen titulares del derecho de propiedad de un mismo predio y acreditan la adquisición bajo los parámetros establecidos en el artículo 949 del Código Civil, deberá deslindarse tal disputa con la verificación de quién de ellos efectuó primero la inscripción registral de su derecho de propiedad.

La codificación civil nacional prescribe “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” (CC. 1984, art. 2016).

Delgado (“s,f”) por su parte precisa que la prioridad registral puede ser preferente o excluyente, siendo su explicación la siguiente:

Si la prioridad formal-además tenemos la prioridad preferente (artículo 2016 del Código Civil) y la prioridad excluyente (artículo 2017 del Código Civil)-determina el orden en que el registrador debe atender y despachar los títulos, el tracto determina el orden en que deben practicarse las inscripciones. (p. 260).

El TUO del Reglamento de los Registros Públicos denomina a este principio como prioridad preferente, y al respecto prescribe que “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario” (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. IX)

1.5.8. Principio de impenetrabilidad.

Este principio es conocido en la doctrina también con el nombre de prioridad excluyente; dicho principio establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, así fuera de fecha anterior. El Código Civil, respecto de este principio señala: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. (CC., 1984, art. 2017).

El TUO del Reglamento de los Registros Públicos lo denomina directamente como prioridad excluyente y señala sobre el que “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.” (TUO del Reglamento General de Registros Públicos, 2012, art. X)

1.6.El asiento registral

Es cualquier inscripción o anotación contenida en el registro Público. También se dice que son aquellas constancias escritas o electrónicas que aparecen en los libros del registro.

El asiento registral es la constatación de la titularidad de un derecho respecto de un predio, dicho contenido había sido suficiente para dicha constatación por lo que el acceso a este asiento registral estaba regido por el principio de publicidad, y en consecuencia legitimaba al adquirente de un predio encontrándose dicho adquirente revestido de buena fe registral.

En cuanto a lo que señala Escobar (2015) sobre ello es que “El asiento registral tiene sustantividad propia. La revisión de los títulos archivados muy difícilmente permite detectar causas de invalidez” (p. 67). En cuanto al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, al referirse al asiento registral señala que:

Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.

Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación. (TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 48)

La modificación introducida en el artículo 2014 del CC en lo que refiere al asiento registral genera que pierda virtualidad jurídica como herramienta para otorgar seguridad de tráfico, pues lo que este muestra no es suficiente para investirlo de buena fe al adquirente según lo señalado en el artículo en comentario, puesto que la buena fe será demostrable solo si la información la obtuvo agotando la verificación en una exhaustiva investigación en el Registro. Por lo tanto el adquirente para saberse de buena fe entenderá que no debe obtener la verificación de la titularidad del asiento registral pues además de ser poco confiable implica efectuar un pago, en cuyo caso devendría en inútil la información del asiento

registral, viéndose en la obligación de proceder a realizar un estudio de títulos que desde luego es más costoso por cuanto ello se lo deberá dejar en manos de un profesional, es decir de un abogado a quien debe retribuirle sus honorarios, y el pago mismo que debe realizarse en el Registro para que se le permita realizar el estudio de títulos, y finalmente el tiempo que conllevará obtener la respuesta deseada, todo ello conllevará a generar mayores costos de transacción al adquirente.

1.7.Los títulos archivados

Se denomina títulos archivados a todos aquellos documentos necesarios que han debido ser presentados ante SUNARP para que proceda la inscripción de determinado acto jurídico, a través de los títulos archivados se puede conocer los antecedentes de un bien, es así como se puede conocer quiénes fueron los anteriores propietarios de un inmueble y cuáles fueron los actos jurídicos que se practicaron sobre él, es decir como compraventa, donaciones, anticipos, sucesiones, etc.

En la Revista electrónica denominada “El Visir” (“s,f”), se señala sobre título archivado que “Son los documentos que se presentaron para la inscripción de un acto o derecho en los Registros Públicos y al inscribirse lo solicitado, los documentos quedan guardados en el Archivo Registral de la Oficina Registral correspondiente.” (p. “s,f”)

1.8.Los principios registrales en el derecho comparado

Toda sociedad requiere de riquezas para existir en el camino al desarrollo y progreso, por ello las constituciones del Estado siempre reconocerán como un derecho inalienable a la propiedad y por ello establecen formas de protegerla a través de la publicidad. Al respecto con la finalidad de ilustrar cual es el tratamiento que se le da a los principios en otros países se ha recogido una pequeña muestra compuesta por los países de Colombia, Argentina y España:

Países	COLOMBIA*	ARGENTINA**	ESPAÑA***
Principios			
Inscripción	Existe un sistema registral el cual está comprendido por el registro de propiedad inmueble y de los derechos reales, en cuyo caso la inscripción debe realizarse en ambos.		Se refiere al asiento específico de carácter principal que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real producida.
Prioridad o rango	El acto registrable que primero ingrese prevalece sobre los demás que se refieren al mismo bien.	Los actos deben considerarse registrados a la fecha de su instrumentación.	La primera inscripción del título prevalece frente a las posteriores.
Rogación	Los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada.	La inscripción registral debe ser realizada a pedido de parte.	El procedimiento registral se inicia, por regla común, a instancia de parte. (...)
Tracto sucesivo	Su finalidad es ordenar los asientos para que reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica.		Exige que el acto que pretenda inscribirse derive del titular último inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión.
Especialidad o determinación	Cada inmueble tiene destinado un folio propio, y en el yace la historia de los actos jurídicos practicados en él.		En un primer momento, se debe identificar el cuerpo principal sobre el cual hayan de recaer las sucesivas inscripciones, a través del expediente de inmatriculación o de apertura de folio registral, para, luego, determinar con concreción el tenor y alcance de los actos que, teniéndolo por objeto, hayan de volcarse sobre el folio.
Legalidad	Solo son inscribibles los títulos válidos y que reúnan los requisitos exigidos por la ley.	Deben ser valorados los documentos y actos que se pretenden inscribir y efectuarse un juicio de su ajuste a la ley.	Necesidad de titulación o documentación pública para que pueda practicarse una inscripción; además debe efectuarse la calificación de forma y fondo por parte del registrador.
Legitimación	Los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre lo reflejado por el registro y la realidad.		Se presume iuris tantum la exactitud del Registro, y que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud. Los fundamentos son el derecho inscrito, de la titularidad y del contenido que consta publicado.

Fe publica registral	El registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por la ley.	Los asientos registrales se presumen exactos mientras no se pruebe lo contrario lo cual implica que la realidad extra registral pueda introducir variaciones en la realidad intraregistral adecuando los desacuerdos existentes.	Se protege al tercero que adquiera a título oneroso confiando precisamente en la exactitud de lo que consta publicado; confiando pues, en que quien le transmite se encuentra plenamente legitimado y en que no existe vicio o defecto en su título que impida la transmisión
Autenticidad		El registro inscribe solamente instrumentos auténticos.	
Determinación		Es la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración que no debe ser difuso.	
Inmatriculación		La incorporación registral se complementará en consecuencia con la matriculación en un folio especial móvil conocido en la jerga inmobiliaria como Folio Real.	
Publicidad		La publicidad y oponibilidad (...) debe conseguirse a través del Registro exclusivamente.	Se distingue así, entre una publicidad de orden material (en la que se contienen todos los particulares efectos que la inscripción traerá consigo, y condensada básicamente en el principio de inscripción) y otra formal, pendiente de brindar el efectivo conocimiento de lo publicado a los interesados.
Inoponibilidad			Según el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

*Angarita (“s, f”) (pp. 3-5)

**Richeni &Barroeta (“s,f”) (pp. 809-816)

***De Reina (“s,f”) (pp. 53-60)

Se puede verificar que estos tres países coinciden en plasmar el respaldo con el cual cuenta la fe pública registral, siendo dicho respaldo el contenido de los asientos registrales, y se precisa que el conocimiento obtenido de aquellos protege de manera absoluta al adquirente. En conclusión, la presunción jurídica y la confianza es lo que transmite el Registro a través de los asientos registrales.



CAPITULO II:

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA PRESUNCION DE VALIDEZ DE LA INSCRIPCION

2.1.La propiedad

La presente investigación analiza el contenido del artículo 2014 del CC, en cuanto a la buena fe pública registral relacionada con la adquisición de un derecho, en particular es de interés tratar sobre la adquisición del derecho de propiedad, para ello se debe tener un alcance las figuras jurídicas más resaltantes sobre dicho derecho, por ello primero hay que definir que es la propiedad.

La propiedad es un derecho esencial para la existencia y trascendencia del ser humano con el cual podrá proveerse personalmente y contribuir con la sociedad. En estricto si se trata de la propiedad de un predio, este es un bien enraizado cuyo titular goza del señorío de este dentro de los linderos que le corresponde, hallándose facultado a disponer del bien por el derecho que ostenta, tal es así que puede darlo en préstamo, en arrendamiento, en venta, en donación, en anticipo de legitima, etc. Cualquier figura jurídica que considere necesaria para verse satisfecho. Sobre las características que tiene este derecho Mejorada (2013) señala que “La propiedad es un derecho real típico. El Código Civil señala y desarrolla los atributos y alcances de este derecho. Todo propietario goza de los poderes de usar, disfrutar y disponer del bien (artículo 923 del Código Civil).” (p. 165)

2.1.1. Aspectos constitucionales del derecho de propiedad

La trascendencia del derecho de propiedad amerita que tenga un tratamiento constitucional, por ello este es reconocido como un derecho fundamental “Toda persona tiene derecho: (...) 16. A la propiedad (...)” (Cons., 1993, artículo 2 numeral 16) y

también se encuentra comprendido dentro del Régimen Económico de la misma norma constitucional que indica:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (Cons., 1993, art. 70)

2.1.2. El derecho de propiedad

El derecho de propiedad se halla reconocido en la norma constitucional y en la norma legal dado que sus alcances se extienden más allá del interés individual, alcanzando el interés social, pero de forma armónica. Sobre la propiedad Gonzales (2012, como se citó en Varsi Rospigliosi, 2019) afirma:

[E]s el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (p.332) (p.71)

El derecho de propiedad tiene antecedentes remotos, que se originan en el derecho romano en cuyo caso se le vinculaba con la cosa o también llamada “res”, y pese al transcurso del tiempo y ser diferentes sociedades que en la actualidad lo reconocen su esencia no ha sido alterada.

Guarniz (“s,f”), explica que es una institución civil que proviene del derecho romano como tantas otras instituciones, también agrega que:

En su acepción civil, la propiedad es un derecho real que, como la mayoría de nuestras instituciones civiles proviene del derecho romano. Su contenido ha cambiado tanto a lo largo de la historia que sorprende la forma en que la doctrina

jurídica ha ido variando la definición de sus caracteres clásicos con el único fin de seguir describiéndolo en base a las cualidades con que se le conoció en Roma antigua. Así, los comentaristas del derecho romano señalaban que la propiedad era un derecho absoluto, exclusivo, perpetuo y real, y actualmente sigue sosteniéndose la existencia de tales caracteres, aunque substancialmente redefinidos. (p. 36)

2.1.3. La transmisión de la propiedad

Sobre la transmisión de la propiedad existen divergencias en el derecho peruano pese a que el Código Civil es preciso sobre este aspecto al referirse a la propiedad de un bien inmueble, por lo cual prescribe “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (CC., 1984, art. 949).

La disputa, en sí, surge por determinar si la inscripción de la propiedad en Registros Públicos estaría constituyendo o declarando el derecho de propiedad de quien lo inscribe. En todo caso, valdría señalar que la transmisión de la propiedad recogido en el artículo 949 del CC, y el principio de publicidad registral contemplado en el artículo 2012 del Código Civil no son complementarios sino, que el segundo es opcional frente al primero ya que si lo más importante para las partes contratantes, sobre todo para el acreedor es saberse propietario del objeto de su deseo o necesidad entonces el artículo 949 le estaría dando la respuesta y seguridad jurídica.

Ahora, la existencia del registro de bienes ha respondido desde tiempos de la colonia con el afán de darle publicidad a la propiedad y así proteger el tráfico comercial, estableciendo reglas que le dieran practicidad al ejercicio del derecho de propiedad. Posteriormente con el Código Civil de 1984 se establecen principios registrales que han pretendido dotar de mayor seguridad al tráfico comercial de inmuebles destacando así los principios de publicidad registral, buena fe pública registral y legitimación dándole más sentido, más motivación al ciudadano de a pie de verse en el derecho, deber y obligación de inscribir su derecho de propiedad y así el Estado a través de los Registros le ofrece una protección total, basado en la oposición de ese derecho frente a todos. Este

cuestionamiento de la transmisión de la propiedad y su oponibilidad ha sido debatido por diversos juristas, sin que actualmente pueda llegarse a un consenso.

La conclusión a la cual se puede arribar es que el derecho de propiedad se adquiere bajo los preceptos del artículo 949 del CC, siendo que cumplido esos parámetros se estarían constituyendo la propiedad, luego, al efectuarse la inscripción ante los Registros, se pasaría a publicitar y declarar tal derecho, con lo cual se reforzaría la titularidad del propietario, por lo que se garantizaría el tráfico jurídico ya que el tercero adquirente sería uno de buena fe. Al respecto, indica Vidal (“s,f”):

Para que el efecto real, este en, la transferencia de propiedad con la sola perfección del contrato en sí, es necesario que el objeto sea cierto, actual y de propiedad del vendedor, o por lo menos este se encuentre autorizado para disponer. En cambio, se da un efecto meramente obligatorio-y se aplaza la transferencia de propiedad (efecto real diferido)- cuando se trata de ventas sobre bienes genéricos (falta la especificación o individualización del bien), o sobre bienes futuros (no se puede transmitir la propiedad de un objeto que no existe), o sobre bienes ajenos (falta el poder de disposición del vendedor), o sobre contratos sujetos a condición suspensivos o con reserva de dominio. Todas estas disposiciones de efecto real diferido o aplazado (compraventa meramente “obligatoria”) son todas admisibles en el derecho peruano, ya sea por disposición expresa del artículo 949 o por vía interpretativa. (pp. 30-31)

2.1.4. Cuando el derecho civil y el derecho registral entran en conflictos: *El propietario original despojado y el tercero de buena fe registral*

Gonzales (La Ley, 2017, párr. 1), como uno de los juristas que se enfoca mayormente en el estudio de los derechos reales y sobre todo a aquello que trate sobre la propiedad y la posesión, en este punto analiza sobre el propietario despojado e indica que:

Un alto porcentaje de los muchos despojados por títulos falsificados o suplantados, iniciaron demanda de nulidad de acto jurídico contra terceros adquirentes, bajo la premisa de que estos actuaron con mala fe, por lo que el acto sería nulo por fin ilícito u otra causal establecida en la ley. Sin embargo, el

estándar probatorios exigido por el órgano jurisdiccional, normalmente muy estricto, hace que las demandas contra el tercero sean normalmente desestimadas con distintos argumentos, como que “*no se pudo probar la mala fe*”, “*solo basta revisar las inscripciones*”, “*la seguridad del tráfico exige asegurar las adquisiciones*”, entre otras frases retóricas.

El órgano jurisdiccional resuelve favoreciendo al tercero adquirente, puesto que tiene un respaldo jurídico con lo dispuesto en el artículo 2012 y 2014 del CC y fáctico, por cuanto el Registro le había mostrado quien es el titular del derecho que ha pasado a adquirir.

En cuanto a Aliaga (“s,f”) respecto del tercero de buena fe registral indica:

Se parte de un supuesto de “conexión lineal” de relaciones jurídicas, tales como transferencia que se realizan y se inscriben en el Registro de manera sucesiva, donde el tercero adquirente resultará protegido por la confianza que deposita en la publicidad registral y el cumplimiento de determinados requisitos frente a supuestos patológicos extra registrales que pudieran perjudicarlo por el efecto de arrastre de las nulidades. (p. 387)

La Casación N° 800-2015 Huánuco, sobre el tercero de buena fe concluye:

Este principio puede definirse como “aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con el demás requisito exigidos por la ley” (GARCIA GARCIA). En doctrina se reconoce un aspecto negativo y positivo de la buena fe; así, el aspecto negativo implica desconocimiento de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo creencia de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo. La buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del “poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del Registro” (CANO TELLO), basado en un conocimiento promedio (GARCIA GARCIA) (Considerando sexto de la sentencia)

Cuando el derecho civil del propietario y el derecho registral del tercero adquirente entran en conflicto, resulta vencedor el segundo, dado que ha entrado a primar la seguridad jurídica, o también denominada por Paz-Ares “seguridad jurídica objetiva”, la cual impera en nuestro ordenamiento jurídico, produciendo injusticias para el primero, todo ello basado en una necesidad de mantener o incentivar el tráfico jurídico, confundíendosele con seguridad del tráfico jurídico. Existe carencia de sistematización en el derecho y ello se advierte solo con esta muestra de poner frente a frente a los derechos reales y derechos registrales que coexisten en un mismo ordenamiento jurídico como es el Código Civil.

2.2. Presunción de validez de la inscripción registral

La presunción legal parte de un razonamiento jurídico, con el cual se puede llegar a conclusiones, así es que el mismo ordenamiento indicará cuanto se está ante una presunción absoluta o relativa. Si hablamos del procedimiento administrativo se aplica la presunción de validez ya sea relativo o absoluto, cuando el acto administrativo haya reunido los elementos imprescindibles para su constitución.

En ese sentido Morón (2011) señala:

Cuando queda perfeccionado el acto administrativo, por haber concurrido sus elementos esenciales, se le atribuye una presunción relativa o *juris tantum* de validez que dispensa a la autoridad emisora de demostrar su validez, o seguir algún proceso confirmatorio, consultivo o declarativo en el mismo sentido, aun cuando alguien pusiera en duda o pretendiera su invalidez. (p. 166)

En cuanto a la presunción de validez de la inscripción registral, esta es dable porque se exige para la inscripción de titularidad de derechos de un bien, la reunión de requisitos, cumplido este se procede a la inscripción, convirtiéndose en el primer antecedente, es aquí donde empieza a regir el tracto sucesivo. Cuando se pretende adquirir un predio el sujeto interesado acudirá al Registro y verificará si la titularidad de dicho predio corresponde a quien se presenta como titular, es

en ese momento en el cual empieza a regir la presunción de validez de la inscripción registral, pues es lo que publicita el Registro.

La presunción de validez resulta ser un premio al cumplimiento de la formalidad y tendrá como objetivo facilitar el tráfico jurídico. Por ello, con la adquisición de una propiedad, pese a que puedan haber confluído todos los requisitos exigibles para tal adquisición, pero no se ha inscrito en Registros Públicos, ese derecho adquirido puede ser perjudicado cuando un tercero también adquiriese el mismo derecho y este oportunamente lo inscribiese en el Registro respectivo bajo el conocimiento de que el titular del referido derecho es quien se lo transmite, basándose simplemente, en la publicidad y la buena fe pública registral. Entonces el verdadero propietario se ha visto afectado, y el adquirente pasa a ser un tercero adquirente de buena fe.

Entonces, se presume la validez de la inscripción registral porque es un acto formal, es un acto público, y el Estado tiene que darle todo el vigor y peso a dicha inscripción pues quien inscribe siguió el camino que lo llevaría a alcanzar la satisfacción de su derecho.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que los impuestos de cada uno de los ciudadanos permiten la existencia de organismos que nos brindarán servicios, por lo tanto, se debe de hacer uso de ellos, servirnos de los organismos que pueden brindarnos seguridad, protección.

CAPITULO III:

LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO DE INMUEBLES Y LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN

3.1. La seguridad jurídica

La palabra seguridad proviene del latín *secura*, cuyo significado es estar seguro de algo, y que conduce a la tranquilidad; en tanto que el término jurídico, se relacione con el latín *iuris* siendo que su significado está relacionado con la palabra ley o derecho. Ambas palabras llevan a dar como interpretación que la seguridad jurídica es la garantía que recibe un sujeto por parte del Estado, garantía que esta ceñida por las normas o leyes que imperan en dicho Estado, entonces es un deber de este proveernos de tal seguridad jurídica puesto que los ciudadanos sometemos nuestros intereses privados por un bienestar general y nos limitamos de las acciones privadas por un bien común que engrandezca cada Nación.

Sagués (“s,f), entorno a la seguridad jurídica señala lo siguiente:

Aquí situados, para que haya “seguridad jurídica” debe haber obviamente “orden”, pero un “orden con justicia incipiente” (Werner Goldschmidt). Aunque la simbiosis plena entre “justicia” y “seguridad” solamente puede darse a nivel divino, el tercer nivel de seguridad jurídica aspira, de todos modos, a trabajar por una seguridad jurídica entendida como el resultado de que se realizan actos de justicia”¹

¹ Goldschmidt Werner, “Introducción filosófica al derecho”, 4ª, ed. (Buenos Aires, 1973), ed. Depalma, p. 145, “La ciencia de la Justicia, Diketología”, 2ª Ed. (Buenos Aires, 1986), ed. Depalme, p. 85.

Así entendida la seguridad jurídica, ella no se conforma con la necesidad de predecir eventos, de controlar los riesgos y de programar la estabilidad en las relaciones humanas. También requiere de ese mecanismo predictivo, esa neutralización de peligros y tal planificación de procesos humanos estables, brinde a la postre un producto aceptable, básicamente justo, respetuoso de los derechos humanos básicos. (p. 219)

Al respecto el Tribunal Constitucional, órgano supremo de interpretación y control de la constitucionalidad, el cual goza de autonomía e independencia de los demás órganos del Estado, ha establecido en sentencia que:

El Tribunal tiene dicho que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho que proyecta sus efectos sobre todo el ordenamiento jurídico. Aunque no exista un reconocimiento expreso, el Tribunal ha destacado que su rango constitucional se deriva de distintas disposiciones constitucionales (...). Mediante dicho principio se asegura a todos los individuos una expectativa razonablemente fundada sobre como actuaran los poderes públicos y, en general, los individuos al desarrollarse e interactuar en la vida comunitaria. (Expediente N°: 0001-2014-PI/TC-Lima, numeral 14)

Paz-Ares (“s,f”), menciona sobre seguridad:

La seguridad a la que aludimos en este contexto es algo relativamente simple y fácil de definir; algo cuyo significado apenas difiere del que a esta palabra se le atribuye en el lenguaje ordinario. La seguridad puede ser entendida, por lo tanto, como la confianza de que el aprovechamiento exclusivo del valor económico de un recurso no está amenazado por suerte ninguna de riesgos sustanciales (p. 10)

En el tema que se analiza es importante tratar a la seguridad jurídica vinculada a la seguridad del tráfico puesto que de este modo se podrá comprender la magnitud del problema que se presenta en el artículo 2014 del CC tras su modificación. En este análisis es imprescindible indicar que existen 2 hipótesis en el cual se presentan a la seguridad

jurídica y al tráfico de manera que se repelen, por ello se denomina hipótesis de la repelencia, y en otra se atraen, de donde deriva el nombre de hipótesis de la atracción.

La hipótesis de la repelencia, que, dicho sea de paso, es la que se aplica en nuestro ordenamiento jurídico, es la que establece que debe primar la seguridad del tercero adquirente de buena frente a la del verdadero propietario. Mientras que la hipótesis de la atracción establece que el verdadero propietario debe estar siempre protegido diseñando una protección de carácter real y otro de carácter indemnizatorio.

La seguridad jurídica en este plano puede ser objetiva y subjetiva, y cada una de las hipótesis antes mencionadas encaja en cada uno de estos planos. Existe verdadera necesidad que nuestro Estado pueda ofrecernos una seguridad jurídica subjetiva de modo tal que el titular del derecho de propiedad sobre un predio pueda ejercer el disfrute de su bien.

3.1.1. Aspectos relevantes

Para tratar a la seguridad jurídica se deberá de realizar una apreciación del significado de orden jurídico, seguridad legislativa y seguridad jurídica privada y pública.

Orden jurídico

Según señala Sagues (“s,f”) orden jurídico y seguridad jurídica se encuentran vinculados estrechamente por ello se expresa diciendo “Sin embargo, también se reconoce que ambos son valores primordiales; que entre ellos hay una relación ontológica, que están esencialmente ligados y que sin el primero no puede darse la segunda. (p. 217)

Desde luego, el orden jurídico es el sistema de normas de cada Nación, teniendo como fuente a la norma constitucional, esta es la que sirve de molde a todas las demás disposiciones normativas. Las normas deben tener como sustento los hechos, la situación que en ese momento o época se despliega en la sociedad, es decir debe ser de necesidad de los ciudadanos que existan tales normas porque responden como solución ante los hechos que se suscitan, siendo así el ordenamiento jurídico es vinculante, es decir obliga a todos a que la cumplan. Los ciudadanos someten sus intereses particulares por un bien

en común y se mueven en un orden, por ello la respuesta del Estado es de proveerles seguridad jurídica.

Seguridad legislativa

Sagués (“s,f”) trata el término seguridad “legislativa”, cuando se refiere a la labor del Congreso, en cuyo caso indica que le compete a este considerar algunas “recetas básicas” tales como “a) Sancionar leyes claras y armónicas, que no tengan preceptos ambiguos, poco inteligibles, de empalmes trabajosos o contradictorios entre sí. Los galimatías legislativos, las normas contrapuestas o aquellos que guardan escasa concordancia son fuente permanente de confusiones para quienes deben cumplirlas” y “h) Dictar normas razonables y de cumplimiento sencillo y sensatamente posible.” (p. 223)

La seguridad legislativa es lo que se espera de nuestro Congreso debido a que cada uno de sus miembros han sido elegidos porque reúnen las condiciones para legislar, ya que son también ciudadanos que conocen las necesidades del pueblo. El trabajo de los congresistas es crear leyes que contribuyan con el bienestar de la Nación. Pero que sucede cuando el Congreso reúne gente incapaz, quienes se olvidan porque fueron puestos en esas curules y entonces solo ven por sus propios intereses y enfoque de permanencia en el poder. Bajo esta premisa, uno puede concluir que en nuestra nación no existe seguridad legislativa.

El orden jurídico y la seguridad legislativa son elementos de la seguridad jurídica, ante la ausencia de estos la respuesta es que no existe seguridad jurídica en nuestro Estado, por lo tanto, las normas a las cuales nos sometemos nos producen una vulneración a nuestros derechos constitucionales.

Seguridad jurídica privada

Paz- Ares (“s,f”), sobre esta indica:

Puede ser producida de una manera estrictamente privada: es decir, a través de la adopción de medidas de seguridad de la más variopinta especie cuyo cometido sea impedir cualquier tipo de perturbación en el disfrute del bien o recurso de que se trate. En este caso hablamos de seguridad privada. (p.11)

Seguridad jurídica pública

Paz- Ares (“s,f”), señala en este caso:

Pero esa misma o por lo menos semejante estabilidad en el disfrute, puede ser producida también por el sistema jurídico, en cuyo caso, naturalmente, hablamos de seguridad jurídica propiamente tal. El factor decisivo que ha conducido a todas las sociedades a optar por el segundo tipo de seguridad (por la seguridad jurídica o seguridad pública en lugar de la seguridad privada) reside en el altísimo coste de mantenimiento de un sistema generalizado de seguridad privada. Es decir, el factor decisivo ha sido la eficiencia que, definida grosso modo consiste en la maximización de los beneficios totales y la minimización de los costes totales. (p. 11)

En estos aspectos de la seguridad jurídica los costos que implican la protección del bien definen cual es el más útil. Desde luego, es el Estado quien debe ofrecer y responder por la seguridad a través de un ordenamiento jurídico eficiente con lo cual el tráfico jurídico podrá ser fluido en un entorno de prevalencia de titular de un bien.

3.1.2. Importancia de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica es más que una palabra retórica, esta debe ser una palabra que se concretiza en el día a día de la vida del individuo en sociedad, debe ser una manifestación concreta del Estado. El establecimiento de un orden jurídico impuesto, al cual nos sujetamos, debe tener como contrapartida la seguridad jurídica, en el cual se nos muestra él porque es correcto someter nuestros intereses particulares al bien común, es como un padre que en su hogar ha fijado cuales son las normas de convivencia, muchas de las cuales no serán del agrado de algunos o de ninguno porque serán restrictivos de su

antojada libertad, pero el bienestar que el padre les brinda proveyéndole del sustento material y espiritual al grupo familiar que dirige da paso a la existencia de una vida armónica. Lo mismo pasa con la seguridad jurídica, esta debe estar de manera coherente concordante con el orden jurídico, lo que conllevará a la paz social.

La seguridad jurídica incentiva a que un individuo pueda alcanzar sus aspiraciones en el país y no pretenda buscarlo en otro, así también, el país será visto por la comunidad internacional como un lugar de destino para las inversiones, para la estadía.

La seguridad jurídica que importa tratar en este trabajo es aquella denominada como seguridad jurídica subjetiva en cuyo caso la hipótesis de la atracción se materializa dándole al titular de un derecho total respaldo.

3.1.3. Seguridad jurídica subjetiva

Paz- Ares (“s,f”) al efectuar un análisis sobre la seguridad jurídica en su vertiente objetiva y subjetiva, señala sobre esta última que:

[E]s una seguridad de realización. Es una seguridad que ante todo busca garantizar y hacer cierto el disfrute de un derecho subjetivo. Por disfrute del derecho subjetivo entendemos aquí la apropiación por parte del titular del valor de uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae. (...); allí donde el titular de un recurso económico (lo sea a título de crédito o a título de propiedad u otro derecho real) posea la certeza de que podrá disfrutar del uso y del cambio del recurso; del goce y la disposición (...). (pp. 13-14)

Este tipo de seguridad jurídica resultaría ser el óptimo, pues protegería siempre al titular de un predio por el hecho de no haber tenido la intención o voluntad de disponer de dicho bien, y en su lugar otro sujeto si lo ha hecho. En estas circunstancias de seguridad se

generarían dos sistemas de protección, uno del derecho real, es decir, que el titular recuperaría su bien, y otro de responsabilidad, en el cual el titular al no poder recuperar su bien debería ser resarcido.

3.1.4. ¿Quién tiene el deber de brindar seguridad jurídica?

Tal como se ha visto, en los puntos precedentes, el deber de brindar seguridad jurídica indudablemente es del Estado, lo que empieza a través de un ordenamiento jurídico coherente y la aplicación de este.

Nuestro Estado al tener un sistema registral y normas jurídicas orientadas a promover el tráfico jurídico se rige por un sistema jurídico objetivo, en cuyo caso está primando la protección del tercero registral ante la del verdadero titular del derecho, entonces desde esa perspectiva brinda seguridad jurídica, con el objetivo de dar paso al tráfico jurídico, no obstante siempre hay alguien que se ve perjudicado por esta situación, en cuyo caso se puede decir que la seguridad jurídica brindada no es suficiente, no alcanza y se aleja de los postulados que deben primar en un Estado de derecho.

Una vez respondida la pregunta de quién tiene el deber de brindar seguridad jurídica, y determinado que es el Estado, veamos en qué medida dentro de esa idea ha establecido una normatividad que sea eficaz y para ello conviene enfocarse en el artículo 2014 del CC.

Las modificaciones establecidas en el artículo 2014 del CC, bien pueden estar demostrando que el derecho del tercer adquirente se encuentra protegida por la buena fe de este, ya que la publicidad y la legitimación han hecho su trabajo, sin embargo en tanto impone al adquirente efectuar una verificación en el asiento registral o en el título archivado que posee el Registro para que se le otorgue su estado de buena fe, lo obliga a efectuar mayores costos de transacción y con ello elevar los costos totales, en ese sentido el artículo 2014 del CC, resulta ser perjudicial para el tráfico jurídico y tampoco cumpliría el planteamiento de la llamada hipótesis de la repelencia.

En ese sentido Gonzales (2015b) señala “La ley, a veces sacrifica la posición jurídica del verdadero propietario a efecto de proteger la confianza del adquirente de buena fe bajo determinadas circunstancias” (p.97), es cierto, pero tampoco dota de total seguridad al tercero adquirente, dejando a la deriva su posición en el supuesto no hubiera efectuado una revisión de la titularidad del bien que pretende adquirir en los títulos archivados. En conclusión, es que con la modificación establecida en la Ley N° 30313 sacrifica tanto al verdadero propietario, pues no provee ningún supuesto que le permita recuperar su bien o ser resarcido y al tercero, a quien le impone efectuar mayores costos de transacción para demostrar la buena fe en su adquisición.

3.2. Costos de transacción

El término costos de transacción no es propio de las ciencias jurídicas sino más bien de las ciencias económicas, y se lo debemos a Ronald Coase la introducción de este término del mundo de la economía al derecho, cabe agregar que existe el planteamiento de toda una teoría a la cual llama la teoría de los costos de transacción o TCT. Salgado (2003) al respecto refiere que:

La TCT tiene como objetivos identificar las fuentes de los costos de transacción (aquellas características o dimensiones de una transacción que hacen el intercambio problemático o sumamente costoso) y especificar el mecanismo de gobierno que puede coordinar de la manera más eficiente la transacción, de tal forma que se logren economizar dichos costos.

(...)

Una transacción es la transferencia de bienes y servicios a lo largo de una frontera organizacional o, como diría Williamson, “a lo largo de una interfase tecnológica separable” (Williamson, 1981:552). Es un concepto que incluye tanto la noción de intercambio como la de contrato. (pp. 63-64)

Tras esta breve explicación, y en términos propios, que sean útiles para este trabajo de investigación jurídica se puede decir que los costos de transacción son vistos como el desembolso de dinero que se realiza para poder adquirir un bien, dinero que no cubre en absoluto el valor del bien por adquirir, pero si se hallan vinculados estrechamente para la adquisición de la propiedad dentro de los parámetros jurídicos, siendo imposible desligarlos. Entonces para la realización de un intercambio económico, ejemplo la compra de un predio, que es la transacción en sí, deba de haberse realizado previamente otros actos como por ejemplo hacer un estudio de títulos archivados para verificar si el predio que se pretende adquirir es de quien dice ser titular de ese derecho, y ello conllevan a conformar los costos de esa transacción o costos de transacción.

Ravina (“s,f”) en un artículo jurídico analiza sobre los costos de transacción y señala sobre este que:

Los costos vinculados a la celebración de un contrato han sido denominados “Costos de Transacción” y pueden ser definidos como los costos del intercambio, los costos en los que las partes deben incurrir cuando celebran un contrato, los mismos que a decir de Cooter y Ulen se clasifican en : costos de búsqueda, costos de arreglo de ejecución.

(...)

Los costos de transacción pueden ser de los más variados, desde costos establecidos en forma de impuestos, costos de información, costos de oportunidad, costos de ejecución, etc. (p. 141)

3.2.1. Coase y los costos de transacción

Al tratar sobre los costos de transacción resulta imprescindible abordar el pensamiento de Ronald Coase, ello en razón a que este jurista y economista hace un estudio profundo sobre este tema. En ese sentido Bullard (1991) presenta una explicación de este pensamiento:

El punto central de la teoría coasiana es un concepto conocido como “costos de transacción”. Este concepto, a pesar de su simpleza, es el corazón de la teoría de Coase. La idea es muy sencilla: celebrar un contrato cuesta. Si yo quiero comprar una casa debo identificar la casa que quiero comprar y quien es su propietario. Ello implica invertir una serie de recursos (tiempo y dinero) en buscar casas, compararlas, informarme de sus precios y elegir la que finalmente me gusta. Pero luego tengo que negociar con el probable vendedor que también deberá invertir recursos en ubicarme y en averiguar quién soy. Esta negociación puede consumir también una cantidad importante de recursos (...) Estos costos son los que Coase llamó costos de transacción. Como podemos apreciar, esta constatación de que contratar cuesta y el hecho que el mercado no es otra cosa que un inmenso conglomerado de transacciones (contractuales), nos lleva considerar que utilizar el mercado puede ser costoso (p. 66)

En el libro el problema del costo social, obra de Coase, en la parte introductoria se indica que “Coase argumenta que, en la medida que los costos de transacción sean bajos o inexistentes y que los derechos de propiedad establecidos en los fallos judiciales no permitan una solución económica eficiente, se producirá una reasignación de estos derechos hacia aquellos que los valoran más, aunque las cortes fallen en contra de estos. Esta proposición es la que se conoce como Teorema de Coase. Indudablemente, son muchos los casos en los que los altos costos de transacción impiden una reasignación de los derechos establecidos en los fallos judiciales. Coase sostiene que en estos casos las cortes deben intentar minimizar los costos asociados a sus fallos, siempre que ello no altere la tesoros de la ley. (pp. 81-82)

3.2.2. Los costos de transacción y el derecho de propiedad

Fernández –Baca (“s,f”) en el artículo denominado El rol del Estado en una economía de mercado; la labor del Indecopi señala “Los costos de transacción son los costos de intercambiar derechos de propiedad y de hacer cumplir los derechos adquiridos.” (p. 217).

En este intercambio en cuanto más elevado sean los costos de transacción, el sujeto que adquiere una propiedad ve limitado el derecho mismo de propiedad ya que para acceder a este deberá pasar por muchas barreras para llegar a su meta, y quien sabe si tal vez se desista de querer acceder a una propiedad. Este mismo autor agrega:

El goce de un derecho de propiedad implica la capacidad de excluir a los demás del uso de un recurso. Esta capacidad está restringida por el costo de medir y delimita el recurso, así como por el costo de proteger estos derechos, es decir, de ejercer coerción.

El acceso irrestricto al uso de los recursos, en cambio, reduce la riqueza de la comunidad y puede incluso llegar a amenazar sus posibilidades de supervivencia. (p. 218)

Tal como explica este autor los costos de transacción, pueden poner en riesgo la economía de la sociedad, dándose paso a que se vean privadas de su derecho de adquirir una propiedad, ante la falta de recursos, de llegarse a esta situación de privación de adquisición de bienes no solamente se ve perjudicado el sujeto que pretendía adquirir, sino también la sociedad.

3.2.3. Tráfico comercial, costos de transacción y la función del derecho

El tráfico comercial debe ser entendido como el flujo de bienes y servicios para ser intercambiados dentro del mercado, mientras que los costos de transacción emanan de la utilización del mercado, en concreto el uso de contratos que se ciñen a las normas establecidas en el Estado, y es en este aspecto que se despliega la función del derecho.

Hernández (“s, f), plantea que:

La idea de los costos de transacción es muy simple, parte de la constatación de que contratar cuesta.

(...)

Estos costos de transacción pueden llegar a ser muy elevados, lo cual podría frustrar la celebración de un contrato particular.

Teniendo en cuenta que el intercambio nos lleva a la eficiencia y que ese intercambio, a través de los contratos, genera costos, debemos preguntarnos sobre cuál es la función que al Derecho le compete desempeñar en este contexto. Consideramos que el Derecho, fundamentalmente, a través de sus normas, no debe contribuir a incrementar los costos de transacción tradicionales o que son inevitables en todo intercambio. Es decir, el Derecho no debe generar costos adicionales a los que, usualmente, se dan como parte de una relación de intercambio; por el contrario, el ordenamiento jurídico, por medio de sus normas, debería propiciar una efectiva reducción de los costos de transacción dado en el mercado. (pp. 20-21)

Es función del derecho crear las normas que sean de aplicación inmediata y efectiva para la sociedad, para atender las necesidades del Estado, y de cada uno de los individuos, el intercambio económico es un elemento esencial para la existencia de un Estado, por ello el tráfico comercial juega un papel muy importante, por lo tanto el derecho, es decir las leyes deben estar orientadas a permitir el flujo económico en ese sentido debe atender a establecer que los costos de transacción sean razonables, puesto que los elevados costos le quitaran el atractivo al movimiento patrimonial.

3.2.4. Vinculación entre la seguridad jurídica y costos de transacción

La predictibilidad es un respaldo necesario para tener certeza cuando se celebran transacciones, este término de predictibilidad es empleado por De Trazegnies (“s,f”) en el Libro Introducción a la Filosofía del Derecho y a la Teoría General del Derecho (“s,f”).

La seguridad es de suma importancia dentro de una sociedad desarrollada y que aspira el bienestar común, lograr la paz social en justicia, por lo que no está ceñido a un

simple conocimiento de algo sino de la eficiencia de ese algo. Hernández (“s,f”), respecto de la predictibilidad señala:

Al referirnos a la predictibilidad necesaria para actuar en el mercado, estamos aludiendo, sin duda alguna, al concepto “seguridad jurídica”. Por otra parte, al indicar que celebrar transacciones en el mercado origina una serie de costos, no cabe duda, asimismo, que nos estamos refiriendo a los llamados “costos de transacción” (p. 21)

Una vez plasmada la noción de predictibilidad como elemento de la seguridad jurídica, se puede analizar la vinculación existente entre seguridad jurídica y costos de transacción, Hernández (“s,f”), al respecto refiere que:

Esta relación se sustenta en que el grado de seguridad jurídica existente determina la variación de los costos de transacción. Es decir, a mayor seguridad menores costos de transacción, y a menor seguridad jurídica mayores costos de transacción.

Este postulado puede ser explicado de la manera siguiente. Si el ordenamiento tiende a la seguridad jurídica, los agentes económicos gozaran de mayor predictibilidad para poder actuar. Esa predictibilidad eliminará o reducirá la incertidumbre en el intercambio, con lo cual las partes no tendrán que buscar mecanismos de protección, tendientes a garantizar su derecho o adquisición. El proveerse de estos mecanismos ganara costos, que dada esa condición-seguridad jurídica-no existirán o se reducirán; ahorrándose esos costos, se hará más barata la transacción. (p. 22)

En la medida en el cual exista mayor seguridad jurídica, entonces los costos de transacción serán razonables, en consecuencia, el tráfico comercial se verá incrementado dándole mayor ingresos a cada uno de los individuos como al tesoro público.

3.3. Seguridad Jurídica de Tráfico

Se llama seguridad jurídica de tráfico o seguridad de tráfico al sistema en el cual existen normas que protegen tanto al titular de un derecho como aquel que pierde el derecho, es decir se establecen medidas por el cual existe certeza de las reglas aplicables ante determinada controversia, en el que una sola de las partes y con total seguridad será quien sea respaldado por el derecho que reclama, mientras que la otra parte pese a perder la titularidad de aquel derecho también se verá resarcido. En este caso, las reglas preestablecidas para resolver la controversia jurídica no requerirán de la intervención del órgano judicial. El derecho es para uno, y la compensación económica es para el otro.

Mientras que la seguridad jurídica establece que es restablecimiento de un derecho deba ser discutido ante los tribunales, en la seguridad de tráfico, la solución se encuentra en la precisión de la norma que establece los supuestos concretos en el cual no hay necesidad de intervención de la entidad judicial.

Diez Picazo (1995), trata sobre la seguridad jurídica y sobre la seguridad del tráfico, y al respecto señala:

Desde esta visión, la seguridad estática o seguridad del derecho subjetivo, noción romana exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho pueda ser admisible sin el consentimiento de su titular. Esta seguridad protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación. Por lo tanto, cualquier privación del derecho sin ese consentimiento debería producir el restablecimiento judicial del derecho. En cambio la seguridad dinámica o seguridad del tráfico es una noción germánica; exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto se frustre por hechos o situaciones ajenas que no ha podido conocer; procura, pues, brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. En otros términos, “la estática de los derechos subjetivos impone que ningún titular sea privado de ellos sin su consentimiento; la dinámica, que la

adquisición de un derecho subjetivo no se frustrare debido a una causa que el adquirente no conoció o no pudo conocer al tiempo de la realización del negocio.
("s,f")



CAPITULO IV:

ASPECTOS NEGATIVOS DE LA LEY N° 30313 Y EL STATUS QUO DE LA BUENA FE REGISTRAL

4.1. Reseña de la Ley N° 30313

En el mes de marzo del año 2015, se publicó la Ley N° 30313, teniendo como antecedentes los proyectos de Ley 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3365/2013-CR, 3848/2014-CR Y 3849/2014-CR. En dicho caso el dictamen respectivo recogió objeciones, describiendo en los diferentes informes que tales propuestas afectarían a los principios de publicidad y legitimación registral, así también que lo único que se estaría logrando es limitar el tráfico jurídico, la libertad de contratación, pero no que se estaría resolviendo de manera eficiente el problema. Publicada la Ley a los pocos meses de ese mismo 2015 se emitió el Reglamento de la Ley.

Se cita cada uno de los proyectos:

- Proyecto de Ley 2996/2013-PE:

Que constituye un problema social, y que, si corresponde que la ley proteja la propiedad, pero no al costo de debilitar el sistema registral. Por ello deben reforzarse los mecanismos de defensa, que considera esa institución suficiente (...)

La consecuencia para estos cambios afectarán y disminuirán la confianza de las personas hacia el sistema registral y la seguridad de las inscripciones en las transferencias se va a relativizar. La propuesta del Colegio de Notarios estriba en la creación de fiscalías y juzgados especializados para investigar y sancionar este tipo de delitos. La capacitación de jueces y fiscales para conocer a cabalidad los alcances y límites de los principios notariales y registrales. La SUNARP solicita que se debe analizar la fórmula legal propuesta y que debido a lo señalado no la considera viable.

- Proyecto de ley 3029/2013-CR:

La legislación civil en atención al sistema registral adoptado, ha desarrollado principios que permiten garantizar el derecho de defensa de quienes intervienen en una relación jurídica registral, con el objeto de no permitir el abuso del derecho por parte de ninguno de ellos, que a la vez también es cierto que resulta necesario reforzar dichos mecanismos de defensa a fin de proteger al propietario que adquirió su derecho en forma correcta, con ello se busca una verdadera seguridad jurídica y no una que privilegie el tráfico comercial sobre la sanción a la comisión de conductas ilícitas que lesionan la dignidad y la moral de una nación.

- Proyecto de ley 3350/2013-CR: Considera que debe analizarse con mayor detenimiento y que como está contemplado no lo considera viable.
- Proyecto de ley 3365/2013-CR: Considera que debe analizarse con mayor detenimiento y que como está contemplado no lo considera viable.

El objetivo de la ley, ha sido eliminar el fraude registral, más aun si se tiene en cuenta que dicha ley nace en un contexto en el que los Registros Públicos habían sido infectado por una de las más grandes redes de corrupción denominado la “Red Orellana”, quienes habían logrado apropiarse de cerca de 100 inmuebles en Lima y Callao. Debido a que los mecanismos creados para evadir el fraude registral que hasta ese momento eran alerta registral, la tacha por posible falsificación, el bloqueo por posible falsificación no fue suficiente, se incrementó los de anotación preventiva en el asiento registral y la cancelación del asiento registral, en cuyo caso estas últimas deben ser solicitadas por el notario respectivo. En cuanto al tema materia de análisis, la Ley modificó el artículo 2014 y 2013 del Código Civil, en el primero se señaló que la buena fe pública es aplicable si se ha hecho la verificación de la titularidad del transfiriente en el asiento registral o en el título archivado, y en cuanto al segundo artículo señala cuales son los órganos encargados de resolver la deficiencia en el título cuestionado.

La Comisión de Investigaciones del nuevo portal de actualidad jurídica de Foro Académico llamado Parthenon. Pe (Parthenon. Pe, 21 de junio de 2015, 1 párrafo) señala sobre la Ley N 30313 que:

[E]s conveniente realizar un breve análisis sobre su existencia, con la cual si bien ha pretendido disminuir los casos de fraude registral, en la realidad lo que ha sucedido es que no se ha atacado el problema desde la raíz puesto que los supuestos de la norma no abarcan el acceso de documentos falsos al registro; a ello cabe agregar que también se ha generado un dilema para los notarios con respecto a la interpretación que se debe tomar de la Modificación del artículo 4 del Decreto Legislativo del Notariado.

La ley en cuestión ha suscitado opiniones diferentes, por un lado, se encuentra el sector que considera a la ley como lo más adecuado para acabar con el fraude jurídico, mientras que otro sector considera que lo único que habría conseguido es incrementar los costos de transacción además de haber producido un sisma entre los principios de buen fe pública, legitimidad y publicidad registral.

4.2. Aspectos negativos

En el presente trabajo se plasmarán los aspectos negativos que se advierten con la dación de esta ley circunscrito en el artículo 2014 del Código Civil, en ese sentido se destacan la incongruencia normativa e incertidumbre jurídica, elevados altos costos de transacción y perjuicio económico, ineficiencia de los Registros y contravención al derecho constitucional de la propiedad. A continuación, se desarrollará cada una de ellas.

4.2.1. Incongruencia normativa e incertidumbre jurídica

Existe incongruencia normativa pues altera la sistematización de los principios registrales. Esto se evidencia con la lectura del contenido del artículo 2014 del CC, el

cual no concuerda con los artículos 2012 y 2013 del mismo cuerpo legal. Así también se rompe la noción que se tiene de los principios, es decir que estos no deben ser modificados sino interpretados en la medida que no sea clara, alterar principios es darle el tratamiento de simples normas aplicativas.

Los principios de buena fe pública registral, legitimidad y publicidad deben actuar como un engranaje en cuyo caso se aplica la buena fe de quien adquiere un derecho en cuanto este publicitado ese que ese derecho fue dispuesto por quien se hallaba facultado siendo que esa publicitación legitima el referido derecho del adquirente.

4.2.3. Elevados costos de transacción y perjuicio económico

Es definitivo que para adquirir un inmueble a título oneroso existirá una contraprestación lo cual será el costo por la adquisición de dicho bien, pero además se deberá efectuar un desembolso adicional de dinero para poder realizar la transacción, a ello se le denomina costos de transacción. Si es que un sujeto pretende adquirir un bien bajo todas las condiciones legales es inevitable que deba de incurrir en costos de transacción, por lo tanto, esto no debería ser un problema, sino más bien el camino a la tranquilidad puesto que se viene caminando a paso firme por el camino del orden jurídico establecido.

En principio los costos de transacción que se habían manejado hasta antes de la modificación legislativa solo exigían que el adquirente conociera lo que esta publicitado es decir lo que yace en el asiento registral, pero hoy en día se debe efectuar también un estudio de títulos, lo que incrementan los costos.

Porque exigir esta revisión de los títulos archivados, ¿acaso la entidad registral no tiene accesos a estos?, en todo caso correspondería que ellos establezcan que este servicio es gratuito e inmediato.

Ravina (“s,f”) expone los perjuicios que se pueden generar siendo que “los costos vinculados a la transferencia de la propiedad pueden ser tan significativos que eliminen la posibilidad que un bien sea transferido a quien le podría dar el uso más valioso” (pp.140-141)

Un ejemplo de a cuanto pueden ascender estos costos de transacción se tiene a continuación según lo que señala Ravina (2002):

CONCEPTO	MONTO EN SOLES
Pago a corredor inmobiliario.....	3,900
Pago por estudio de títulos.....	700
Otros gastos vinculados al estudio de títulos.....	100
Elaboración y suscripción de minuta por un abogado.....	360
Otorgamiento de escritura pública.....	1,000
Pago del impuesto de Alcabala.....	3,900
Pago de derechos registrales.....	397
TOTAL.....	10,357

(p. 145)

4.2.4. Contravención al derecho constitucional de la propiedad

Otro de los grandes efectos negativos que produce la Ley N° 30313 es que repercute en el derecho constitucional de la propiedad ya que la inseguridad jurídica de tráfico, los elevados costos de transacción irán reteniendo el flujo económico o se suspenderá, consecuencia seguida es que los ciudadanos se encontraran insatisfechos y con el objetivo de adquirir los bienes que desean ya no se sujetaran a las formalidades legales, pues estas no le garantizan seguridad de lo que adquieren y solo producen una merma en su

patrimonio, entonces realizaran sus acciones de manera privada, ante la total desconfianza del Estado, lo que empujara a tener expuesto al peligro su derecho de propiedad, finalmente se estaría llegando a privar a la persona humana del derecho humanos del libre desarrollo de su personalidad, se la limita en sus derechos fundamentales a su libre desarrollo y bienestar a la privación misma del derecho de propiedad.

El derecho de propiedad no solo tiene un alcance legal sino constitucional ya que busca dar estabilidad económica, flujo patrimonial, Chanamé (2015) por ello indica sobre el derecho de propiedad que este “Es un derecho económico de primer orden. El derecho de propiedades es inviolable. Este derecho tiene validez desde la “Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano” de 1789”. (p. 642.)

De este mismo modo Chanamé (2015) cita la presente sentencia en la que se señala que el Estado debe de generar las condiciones necesarias para que toda persona tome conocimiento del contenido de los registros sin que esto implique un desmedro en su economía o que pierda oportunidades, el extracto es el siguiente:

Es evidente que aquellos individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquellos que no cuentan con la inscripción.

Tal ventaja se traduce, especialmente, en facultades de índole económica. Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible *erga omnes*, razón por la cual será más difícil despojarlos injustamente de su propiedad, con el desmedro económico que ello acarrearía, y tienen mayores posibilidades de convertirse en sujetos de crédito, por mencionar solo algunas de las referidas ventajas. Existiendo, pues, marcadas distancias entre un título registrado y uno que no lo está, y, por ende, entre los que ostentan un derecho de propiedad con las prerrogativas que la Constitución aspira y aquellos que no, y considerando que parte importante de las razones por las que se suscitan tales distancias se debe a

que no todos tienen el poder adquisitivo para acceder al registro, entonces es deber del Estado instaurar las condiciones para despejar los obstáculos que generan tal desigualdad de oportunidades. (Exp. N° 0016-2002-AI/TC,FJ.12) (pp. 63- 64)

4.2. El *status quo* del principio de Buena fe pública registral

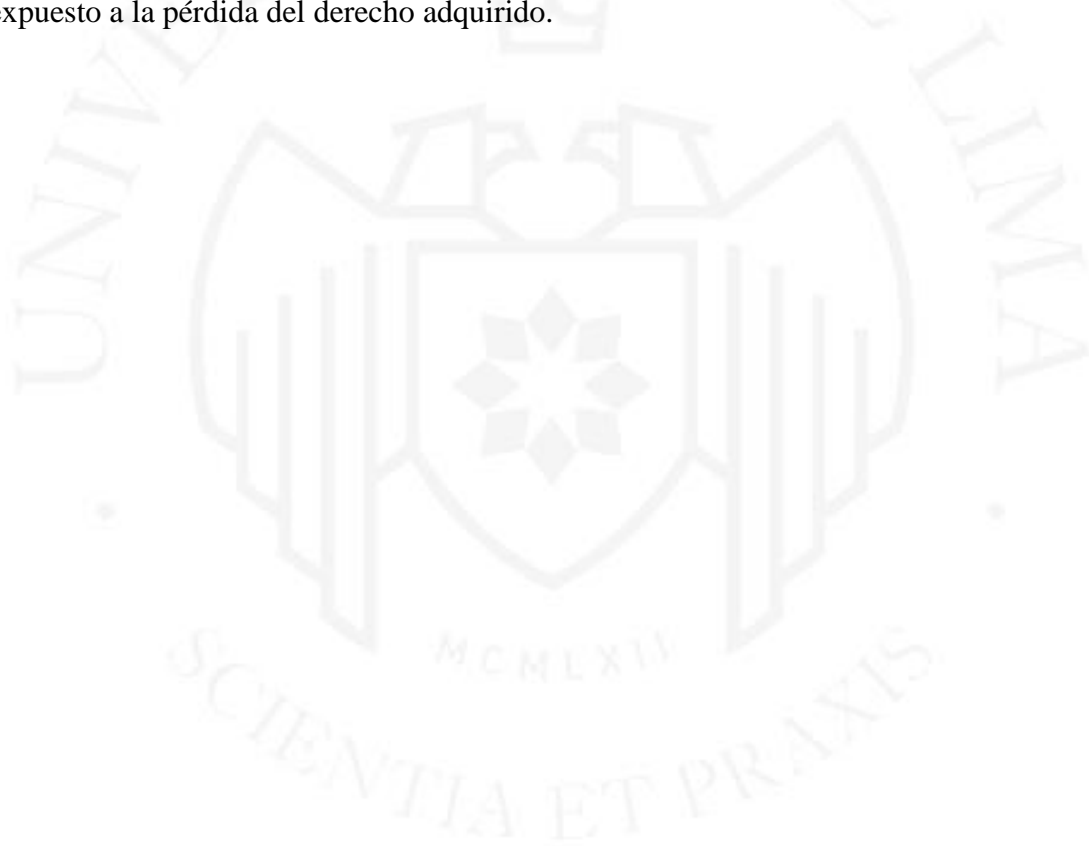
La buena fe pública registral y la publicidad registral, como principios sientan las bases de la seguridad jurídica en la adquisición de derechos patrimoniales, pero, tras la modificación efectuada por la Ley N° 30313 se convierte en letra muerta, ya que lo que nos da a conocer los Registros Públicos a través de los asientos registrales no es suficiente sino que se requerirá de un estudio los títulos archivados, pues sino el sujeto que pretende inscribir un derecho no reuniría la condición de sujeto de buena fe. La presunción de conocimiento del contenido de las inscripciones que yacen en Registros Públicos no es gratuito, y menos el Estado se preocupa por nutrir de información a todos los ciudadanos que pretenden adquirir un bien, entonces si ya de por si antes de las modificaciones había que realizar costos de transacción para conocer el contenido de un asiento registral, hoy en día dichos costos de transacción se elevan exponencialmente ya que habrá que realizar un estudio de títulos, está de más decir que también se invertirá tiempo, y este último puede ser perjudicial para al adquiriente, estando expuesto a perder el inmueble de su interés y necesidad. Pizarro (1994) respecto de este principio de publicidad indica:

A nuestro entender, el artículo 2012 constituye una de las normas fundamentales de las relaciones patrimoniales en el sistema legal peruano, toda vez que concentra y otorga fortaleza absoluta a la función principal del registro: publicitar derechos oponiéndolos a los terceros. El artículo, debido a una presunción cerrada (absoluta o *iure et de jure*), impide totalmente la posibilidad que alguna persona, bajo cualquier razón o circunstancia, desconozca un derecho debidamente inscrito.

Ahora bien, debe comprenderse, valga la precisión, que la finalidad de la norma no consiste en establecer una arbitraria o utópica obligación para todas las personas de mantenerse constantemente informadas del contenido de las inscripciones, lo cual sería, como fácil puede advertirse, imposible de cumplir.

Por ello, el artículo bajo comentario no debe entender a la publicidad registral en un sentido activo de divulgación o difusión, sino en un estado pasivo de «posibilidad de conocer». (pp. 222-223)

Pero la buena fe pública registral se haya alimentada de este principio de publicidad pues basándose en el contenido de los asientos registrales el adquirente estará actuando de buena fe en cuanto este publicitado que el otorgante tiene su derecho inscrito, no obstante, en la actualidad se debe de revisar los títulos archivados es decir profundizar en algo que está más allá del simple alcance, de no haberlo hecho que el adquirente se olvide que su adquisición se realizó bajo los parámetros de la buena fe pública, estando expuesto a la pérdida del derecho adquirido.



CAPITULO V:

ANALISIS DEL CASO

5.1. Exposición de motivos del proyecto de Ley que modifica al artículo 2014 del Código Civil.

La Ley N° 30313 que modifica al artículo 2041 del CC., ha producido un impacto en la seguridad de tráfico, que es lo que naturalmente se esperaba, sin embargo este impacto no ha sido el esperado, es decir no es un impacto positivo que contribuya a brindar seguridad jurídica y mayor confianza en el ciudadano para la fluidez del tráfico comercial, enriquecimiento encausado y debido, sino que ha producido un impacto negativo, alterando los principios registrales, produciendo inseguridad jurídica en los sujetos que pretenden adquirir el derecho de un predio, o en todo caso conllevando a que asuman altos costos de transacción.

A lo largo del trabajo se ha demostrado las consecuencias negativas de la cuestionada ley en relación con el artículo 2014 del CC, por lo cual se plantea una necesaria modificación que le devuelva el status de principio inalterable al contenido del artículo 2014, además de contrarrestar efectivamente el fraude inmobiliario y brindar seguridad tanto al tercero de buena fe como al que se le reputa con un derecho de propiedad anterior.

Una sociedad organizada exige al Estado que emita disposiciones normativas que brinden seguridad jurídica, por lo tanto, la normatividad debe operar de manera sistemática, ya sea que las normas sean explícitas o sin serla puedan ser interpretadas de modo que siga la línea de la sistematicidad.

Dentro del ámbito del derecho registral existen normas e instituciones creadas para permitir el tráfico jurídico dentro de conductas lícitas y acordes a la dignidad y moral de la sociedad y el Estado. Los principios registrales son considerados como la normatividad cimiente de todas las demás normas existentes en la red normativa del derecho registral, por ello hay necesidad de coherencia en la redacción de forma y de fondo de estos de tal modo que sean eficaces plenamente y por otro lado no deben ser alteradas y tratadas como simples normas aplicativas.

El contenido actual del artículo 2014 del CC, no provee de seguridad jurídica a los sujetos que pretenden adquirir inmuebles en cuanto establece que la verificación de la titularidad del que vende un predio debe ser revisado en los asientos registrales o en los títulos archivados, por lo que el adquirente deberá de obtener la información de ambos o directamente del título archivado lo que implica en este último caso elevar los costos de transacción y por consiguiente un desmedro en la economía del adquirente, por otro lado, deja en total desventaja al verdadero titular de un predio ya que de ninguna forma menciona cual sería la situación de su titularidad. Todo lo expuesto lleva a considerar necesaria una modificación que pueda atender los problemas álgidos.

El objetivo de la Ley N° 30313 ha sido poner fin al fraude inmobiliario, ley que nace de una situación coyuntural públicamente conocida como es el tráfico de predios por la denominada “Red Orellana”, en cuyo caso los perjudicados en algunos casos habrían sido los terceros adquirentes de buena fe y en otros casos los verdaderos titulares de los predios; en todo caso la modificación recaída en el artículo 2014 del CC no permitiría alcanzar tal finalidad. El fraude inmobiliario no es evitable con una verificación exhaustiva del título archivado, ya que el fraude ha podido ocurrir antes de la inscripción, es decir cuando un verdadero titular fue burlado por otro. La verificación solo llevaría a legitimar el derecho del tercero adquirente pese a que extra-registro existiera un verdadero titular del predio inscrito. Es decir, no se cumpliría de manera objetiva el cese de actividades delincuenciales. En el supuesto que el verdadero titular pueda acreditar su titularidad y esta sea establecida administrativa o judicialmente, el

tercero registral, pese a haber realizado una investigación en el título archivado elevando sus costos de transacción igual resultaría perjudicado, y es más como quedan aquellos que antes de la modificación realizaron la adquisición de un predio basándose solo en el asiento registral. El fraude se produjo y se podría seguir produciendo.

Se ha afirmado que la trascendencia de los principios registrales no debe permitir que sobre ella se efectúen modificaciones no obstante existe necesidad de efectuar una última modificación del artículo 2014 con una redacción precisa en el cual se establezcan garantías tanto para el titular registral como para el verdadero titular del predio, aplicando lo que se denomina seguridad jurídica subjetiva, ello llevaría a potencializar la seguridad del tráfico permitiendo el disfrute de los bienes. Objetivamente entonces, el primer titular del derecho de propiedad quien no tuvo intención de transferir su bien podrá recuperar su propiedad o en su defecto ser indemnizado, del mismo modo el tercero debe tener un sistema de protección y que no sea desde el luego uno que produzca un perjuicio al verdadero titular de un derecho.

En cuanto a los costos de transacción que realiza el adquirente de un predio, este no puede incluir la revisión de los títulos archivados ya que esta debe ser una información que le provea de manera gratuita, precisa y oportuna el Registro, ya que esta entidad es la que posee la información sobre la situación jurídica de un bien; de ser positiva la información esperada por el adquirente entonces se podrá efectuar la transferencia de bienes y por consiguiente el tráfico jurídico, y es justamente donde Registros percibirá los ingresos por el procedimiento administrativo.

Finalmente, se puede decir que el impacto que la ley N° 30313 ha producido en la seguridad de tráfico en la transferencia de bienes ha sido negativa, generándole al tercero adquirente de un predio un incremento en los costos de transacción y al verdadero titular ninguna protección.

5.1.1. Modificación legislativa planteada

Actualmente se señala en el artículo 2014 del CC:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. (CC., 1984, art. 2014)

La modificación que se plantea en el presente trabajo busca limitar por un tiempo la buena fe en los supuestos que transfieren inmediatamente una propiedad y pasa de un dueño a otro, esto lo vemos relacionado con esas "organizaciones" que se dedican a estafar a los terceros que adquieren con buena fe una propiedad.

Estas “organizaciones” antes de venderlos al que compra con buena fe hacen transferencia de manera sucesiva para desviar el rastro y con eso no se pueda devolver al propietario original, es por ello que proponemos la forma de conservar la protección de la seguridad jurídica.

Por lo tanto el objetivo de esta modificación es proteger los intereses y bienes tutelados que no pueden estar en peligro en las diversas transacciones que se pueden realizar.

Proponemos la siguiente modificación con lo señalado en el presente trabajo, el cual debe introducir lo siguiente:

Art. 2014:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, salvo en los casos en que adquiere un derecho antes de los tres meses de inscrito el derecho del transferente. En este caso, la buena fe se presume si se demuestra que han transcurrido más de seis meses desde la transferencia del predio por el tercero.



CONCLUSIONES

- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es una entidad del Estado cuya función es darle publicidad a la propiedad y a las transacciones que sobre esta se puedan hacer, siendo su objetivo brindar seguridad en el tráfico de bienes y promoviendo el tráfico jurídico. Se señala que todos los ciudadanos tienen acceso a la información que la entidad registral contiene, de acuerdo a sus disposiciones reglamentarias.
- La modificación establecida en el artículo 2014 del CC por la Ley 30313 ha generado incongruencia en la normatividad registral, y no cumple el objetivo propuesto como es el eliminar el fraude registral, sino que ha encarecido los costos de transacción del tercero adquirente, lo cual al final tampoco le garantiza la seguridad de su adquisición y en cuanto al verdadero titular de un predio, no ha sido revestido con alguna forma de protección. Es decir el fraude registral supervive.
- El asiento registral contiene información sobre la titularidad de un predio, información que había sido suficiente hasta antes de las modificaciones establecidas en el artículo 2014 del CC, posterior a ello, ya no cumpliría ningún rol, pues de manera sobreentendida el referido artículo estaría enfrentando al asiento registral con los títulos archivados para poder alcanzar a determinar la existencia de la buena fe pública registral, y en cuyo caso se debería de verificar en ambos o acudir directamente al estudio de los títulos archivados.
- El artículo 2014 del CC, sobre la buena fe pública registral es un principio que concatenado con la legitimación y publicidad registrales contenidos en los artículos 2013 y 2012 del CC, respectivamente pueden operar como un adecuado

engranaje, sin embargo, la modificación introducida en el artículo 2014 han generado un desequilibrio normativo en ese sentido el Congreso como uno de los poderes del Estado no estaría cumpliendo con ofrecernos un ordenamiento jurídico basado en nuestra realidad.



RECOMENDACIONES

- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la cual se encuentra adscrita al Ministerio de Justicia requiere contar con una organización administrativa que le permita hacer efectiva la seguridad jurídica, debiendo establecer los mecanismos que brinden un acceso efectivo a toda persona que pretenda adquirir un predio, uno de estos mecanismos puede ser el establecer en su Reglamento que la información contenida en los títulos archivados es obligatorio, gratuito e inmediato, asimismo, en cuanto al asiento registral deberá de precisar es el rol que en la actualidad cumpliría.

SUNARP debe establecer un plazo prudencial en el que se encargue de efectuar de oficio la verificación de la validez de los títulos archivados. Si SUNARP tiene como finalidad brindar publicidad a la adquisición de predios, entonces debe ofrecerle a todo ciudadano que pretende adquirir un bien la información indispensable.

SUNARP, debe promover que se establezcan los mecanismos para proteger al tercero adquirente de buena fe y al verdadero titular basándose en las reglas de la seguridad jurídica subjetiva, haciendo posible que la seguridad jurídica y la seguridad de tráfico coexistan. Estos mecanismos deben prever un sistema en el cual se retorne la propiedad a su verdadero titular o se le indemnice, de la misma manera el tercero registral, al haber actuado de buena fe, también pueda de ser el caso recibir una indemnización por quien corresponda.

- Debe modificarse el artículo 2014 del CC, sobre la buena fe pública registral de modo tal que pueda guardar coherencia con lo señalado en los principios de legitimación, publicidad registral, que proteja realmente del fraude inmobiliario y

que conlleve a la seguridad jurídica, sin tener que incrementar los costos de transacción.



REFERENCIAS

- Universidad de Lima. Formato de presentación para tesis y trabajos de investigación
(6 ed.)
- Cocchella Diez, R. (2017) El supuesto remedio de la Laye 30313 y otras supuestas herramientas en el registro (trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú



BIBLIOGRAFÍA

- Angarita, M. (“s,f”) ponencia: El Sistema registral en Colombia. Recuperado de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/CFAF70EB33741DEF052579BC0077075A/\\$FILE/sistema_registral_Colombia.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/CFAF70EB33741DEF052579BC0077075A/$FILE/sistema_registral_Colombia.pdf). [Consulta: 02 de junio de 2019]
- Avendaño, J. y Del Risco, L. (“s,f”) Pautas para la aplicación del Principio de fe pública registra. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>. [Consulta: 26 de mayo de 2019]
- Bullard, A. (1991) Ronald Coase y el Sistema Jurídico. Sobre el Nobel de Economía. Recuperado de <http://revistas.up.edu.pe/index.php/apuntes/article/view/327/329>. [Consulta: 04 de junio de 2019]
- Chanamé, R. (2015) La Constitución comentada. 9º edición. Volumen 1. Ediciones Legales. Lima.
- Coase, R. (“s.f”) El problema del costo social. Recuperado de <http://www.eumed.net/cursecon/textos/coase-costo.pdf>. [Consulta: 05 de junio de 2019]
- Comisión de investigaciones (2015) Críticas tardías a la Ley N°30313 sobre el Fraude Registral. Recuperado de <http://www.parthenon.pe/privado/civil-patrimonial/criticas-tardias-a-la-ley-n30313-sobre-el-fraude-registral/>. [Consulta: 06 de junio de 2019]
- De Reina, G. (“s,f”)El derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad. Recuperado de file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-ElDerechoRegistralInmobiliarioYElRegistroDeLaPropi-4034057_2.pdf. [Consulta: 02 de junio de 2019]
- Delgado, A. (“s,f”)Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Recuperado de : [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/15837-62917-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/15837-62917-1-PB%20(1).pdf). [Consulta: 31 de mayo de 2019]
- Diccionario legal Lexi Vox (“s,f”) Recuperado de https://www.lexivox.org/packages/lexml/mostrar_diccionario.php?desde=Breviario&hasta=Cabeza%20de%20familia&lang=es. [Consulta: 02 de junio de 2019]
- EAE Busines School (“s,f”) Master Oficial en Análisis Económico del derecho y Gestión Pública. Recuperado de <https://www.eae.es/full-time/master-analisis->

economico-derecho-gestion-publica/presentacion?status=nomenu&c=I90343M6014&gclid=Cj0KCQjwitPnBRCQARIsAA5n84liHf5Cc68zXy_Z42iTWJuE5gkFqYDvGA--ZlhbA5LtdvLP-9WeOb8aAufaEALw_wcB&gclsrc=aw.ds. [Consulta: 03 de junio de 2019]

El Visir (“s,f”) Búsqueda de Título Archivado. Recuperado de:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/06/10/busqueda-de-titulo-archivado/>. [Consulta: 01 de junio de 2019]

Escobar, F. (2015) La muerte de la buena fe registral. Recuperado de

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14478/15090>.

[Consulta: 01 de junio de 2019]

Fernández-Baca, J. (“s,f”) El rol del Estado en una economía de mercado: la labor del

Indecopi. Recuperado de [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/15439-61281-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/15439-61281-1-PB%20(2).pdf). [Consulta: 05 de junio de 2019]

Gonzales, G. (13 de marzo de 2017) El propietarios despojado por falsificación, aun puede recuperar su derecho, incluso contra terceros de buena fe declarados

judicialmente. *La Ley*. Recuperado de <https://laley.pe/art/3868/el-propietario-despojado-por-falsificacion-aun-puede-recuperar-su-derecho-incluso-contra-terceros-de-buena-fe-declarados-judicialmente>.

[Consulta: 02 de junio de 2019]

Gonzales, G. (2015 b) La Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de

dominio. Jurista Editores. 3º edición. Lima. Biblioteca del Derecho de Propiedad N° 02

Grández, P. (2016) El ascenso de los principios en la práctica constitucional. Editorial

Palestra, Lima.

Guarniz, A. (“s,f”) La Propiedad como derecho fundamental. Recuperado de

<file:///C:/Users/Usuario/Downloads/14339-57053-1-PB.pdf>. [Consulta: 02 de

junio de 2019]

Hernández, J. (“s,f”) Seguridad jurídica y costos de transacción: Algunas distorsiones

en el Código Civil. Recuperado de <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/16644-66211-1-PB.pdf>. [Consulta: 05 de junio de 2019]

<https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-x.pdf>. [Consulta: 02 de junio de 2019]

Lucena, C. y Tengan, C. (“s,f”) PROPIEDAD REGISTRADA, ¿PROPIEDAD

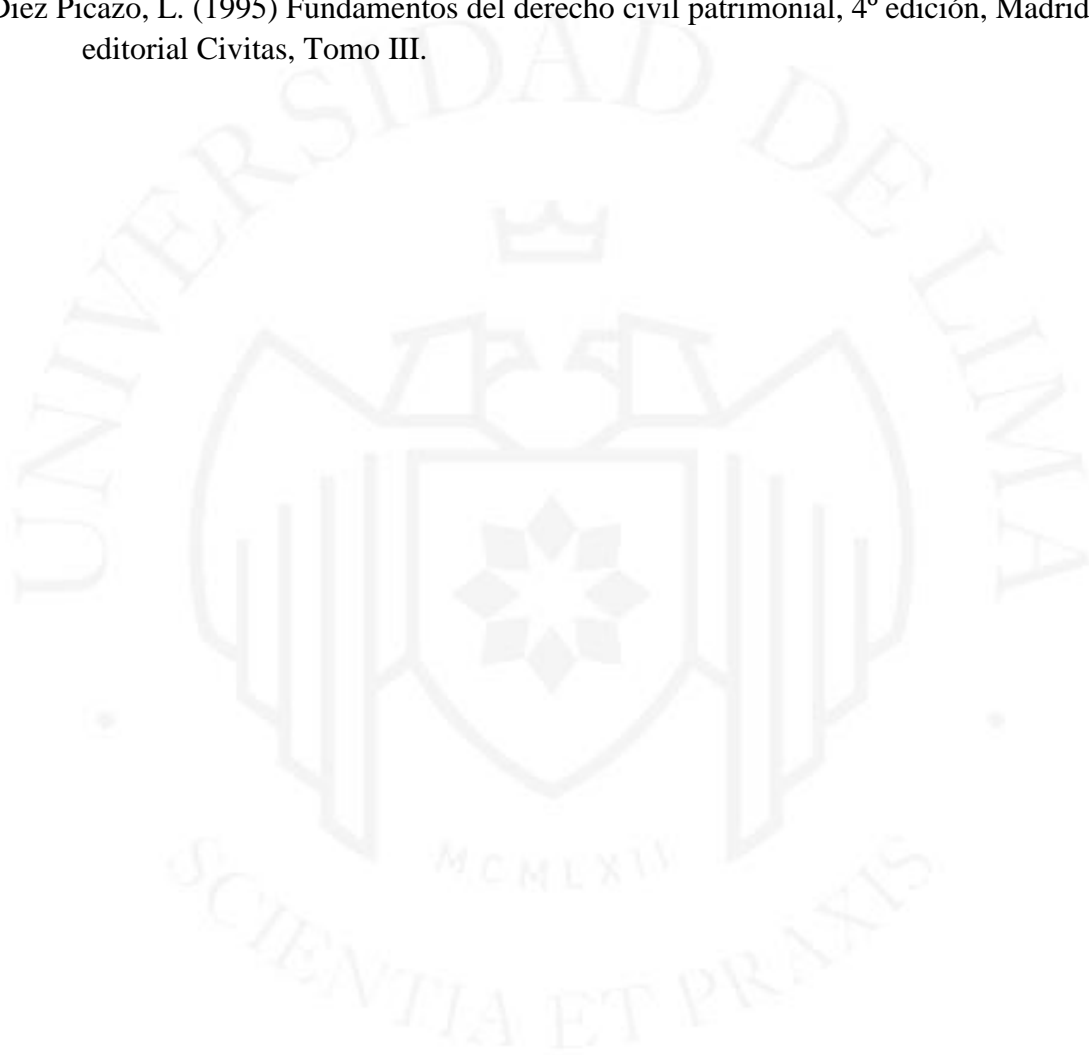
SEGURA?. Recuperado de: <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/13445-53545-1-PB.pdf>. [Consulta: el 26 de mayo de 2019]

Mejorada, M. (2013) La propiedad de los “aires”, en Revista de Derecho Sociedad

jurídica 1, Editada por los estudiantes de la facultad de derecho de la Universidad Nacional Federico Villarreal.

- Morón, J. (2011) Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima, Gaceta Jurídica,
- Núñez, L. (“s,f”) El sistema registral peruano. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>. [Consulta: el 31 de mayo de 2019]
- Osterling, F. & Castillo, M. (“s,f”) La transacción https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/122_La_Transaccion.pdf. [Consulta: 05 de junio de 2019]
- Pizarro, L. (1994) Reflexiones sobre el libro de Registros Públicos del Código Civil. Recuperado de <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-ReflexionesSobreElLibroDeRegistrosPublicosDelCodig-5109867.pdf>. [Consulta: 06 de junio de 2019]
- Ravina, R. (2002). ¿Cuánto le cuesta? ¿Cuánto le vale?: Los costos de transacción en la y transferencia de bienes inmuebles en el Perú. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17248/17535>. [Consulta: 06 de junio de 2019]
- Richeni, M & Barroeta, M. (“s,f”) Los principios del derecho registral aplicados al derecho societario. Recuperado de <https://repositorio.uade.edu.ar/xmlui/bitstream/handle/123456789/872/CDS06010807.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. [Consulta: 02 de junio de 2019]
- Sagués, N. (“s,f”) Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica. Recuperado de <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/3303-12478-1-PB.pdf>. [Consulta: 05 de junio de 2019]
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República (CS). Casación. Expediente N° 800-2015- Huánuco. Recuperado de <http://boletines.actualidadcivil.com.pe/resumen-de-la-jurisprudencia-civil-procesal-civil-y-registral/acto-juridico/la-buena-fe-del-adquiriente-no-se-ve-perjudicada-con-acreditar-que-su-transferente-adquirio-el-bien-por-acto-nulo-o-que-el-poder-que-utilizaron-para-la-transferencia-no-se-hallaba-inscrito-noticia-528.html>. [Consulta: 02 de junio de 2019]
- Salgado, E. (2003) Teoría de costos de transacción: una breve reseña. Recuperado de file:///C:/Users/Usuario/Downloads/art%20C3%ADculo_redalyc_20502604.pdf. [Consulta: 05 de junio de 2019]
- SUNARP (“s,f”) TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2017/23022017-1.pdf. [Consulta: el 01 de junio de 2019]
- SUNARP (“s,f”) Institucional-Nosotros. Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>. [Consulta: 01 de junio de 2019]

- Varsi, E. (2019) Las características del derecho de propiedad. Recuperado de http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y. [Consulta: el 01 de junio de 2019]
- Vidal R. (“s,f”) El Sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf). [Consulta: 02 de junio de 2019]
- Diez Picazo, L. (1995) Fundamentos del derecho civil patrimonial, 4º edición, Madrid, editorial Civitas, Tomo III.



ANEXOS

Dictamen de los proyectos de Ley 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3365/2013-CR, 3848/2014-CR Y 3849/2014-CR.

