

**UNIVERSIDAD DE HUANUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**UDH**  
UNIVERSIDAD DE HUANUCO  
<http://www.udh.edu.pe>

**TESIS**

---

**“INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO PARA EVITAR PROCESOS SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN EL JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO 2017”**

---

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTORA: Alvarado Tacuchi, Gysella**

**ASESOR: Martínez Franco, Pedro Alfredo**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2020**

# U

### TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis ( X )
- Trabajo de Suficiencia Profesional ( )
- Trabajo de Investigación ( )
- Trabajo Académico ( )

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Desarrollo de estudios en derechos sustantivos y procesales en constitucional, civil, penal, laboral, tributario, administrativo y empresarial

**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN** (2018-2019)

### CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

**Área:** Ciencias Sociales

**Sub área:** Derecho

**Disciplina:** Derecho

# D

### DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título Profesional de Abogada

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio ( X )
- UDH ( )
- Fondos Concursables ( )

### DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 46279465

### DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22423043

Grado/Título: Doctor en derecho

Código ORCID: 0000-0002-7129-3352

# H

### DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Montaldo Yerena, Ruth Mariksa	Magíster en gestión pública	42093012	0000-0002-5081-6310
2	Leandro Hermosilla, Wilder Sherwin	Abogado	07637566	0000-0003-3760-6500
3	Delgado Y Manzano, Jesus	Abogado	22409401	0000-0002-6776-6292



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 15:00 horas del día 02 del mes de DICIEMBRE del año 2020, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron el Sustentante y el Jurado calificador mediante plataforma virtual Google meet integrado por los docentes:


<b>Mtra. Ruth Mariksa MONTALDO YERENA</b>	<b>: Presidente</b>
<b>Abog. Wilder LEANDRO HERMOSILLA</b>	<b>: Secretario</b>
<b>Abog. Jesús DELGADO y MANZANO</b>	<b>: Vocal</b>

Nombrados mediante la Resolución N° 813-2020-DFD-UDH de fecha 26 de noviembre de 2020, para evaluar la Tesis intitulada "LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO PARA EVITAR PROCESOS SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN EL JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO 2017", presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **ALVARADO TACUCHI, Gysella**, para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de 15 y cualitativo de BUENO

Siendo las 16:10 horas del día 02 del mes de DICIEMBRE del año 2020 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

  
.....  
**Mtra. Ruth Mariksa MONTALDO YERENA**  
Presidente

  
.....  
**Abog. DELGADO Y MANZANO, Jesús**  
Vocal

  
.....  
**Abog. Wilder LEANDRO HERMOSILLA**  
Secretario

Visto, el ID 275704-0000003297 de fecha 11 de noviembre de 2020 presentado por la Bachiller **ALVARADO TACUCHI, Gysella**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado “**LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO PARA EVITAR PROCESOS SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN EL JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO 2017**”; para optar el Título profesional de Abogado y;

## **CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución N° 644-2019-DFD-UDH de fecha 13 de octubre de 2020 se Aprueba el informe final de Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado intitulado **INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO PARA EVITAR PROCESOS SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN EL JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO 2017**”; del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien anteriormente fue declarado **APTO** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y Títulos a lo Establecido en el Art. 44 de la Nueva Ley Universitaria N° 32220; Inc. n) del Art 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH de fecha 13 de julio de 2018;

## **SE RESUELVE:**

**Artículo Primero. – RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado de Tesis para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **ALVARADO TACUCHI, Gysella** para optar el Título Profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

<b>Mtra. Ruth Mariksa MONTALDO YERENA</b>	<b>: Presidente</b>
<b>Abog. Wilder Sherwin LEANDRO HERMOSILLA</b>	<b>: Secretario</b>
<b>Abog. Jesús DELGADO y MANZANO</b>	<b>: Vocal</b>

**Artículo Segundo. – SEÑALAR** el día *miércoles 02 de diciembre del año 2020 a horas 3:00 p.m.* dicha sustentación pública de manera virtual.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
  
Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA  
DECANO

**DISTRIBUCIÓN:** Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp. Graduando, Interesada, Jurados (4) Asesor. Archivo,FCB/ytch

## **DEDICATORIA**

A Dios, por haberme dado la vida y permitirme el haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional, a mis queridos padres por ser el pilar más importante en mi vida y por mostrarme el camino hacia la superación.

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad de Huánuco, mi alma mater, a mis docentes por impartir sus conocimientos jurídicos en mi formación profesional.

# ÍNDICE

DEDICATORIA .....	II
AGRADECIMIENTO .....	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE CUADROS.....	VII
ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	VIII
RESUMEN .....	IX
SUMMARY.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	XII
CAPÍTULO I.....	14
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	14
1.1. Descripción del Problema .....	14
1.2. Formulación del problema .....	16
1.2.1. Problema general.....	16
1.2.2. Problemas específicos .....	16
1.3. Objetivo general.....	17
1.4. Objetivos específicos .....	17
1.5. Justificación de la investigación.....	17
1.5.1. Justificación teórica.....	17
1.5.2. Justificación metodológica .....	18
1.5.3. Justificación practica .....	18
1.6. Limitaciones de la investigación.....	19
1.7. Viabilidad de la investigación.....	19
1.7.1. Viabilidad metodológica .....	19
1.7.2. Recursos .....	20
CAPÍTULO II.....	21

MARCO TEÓRICO .....	21
2.1. Antecedentes de la investigación.....	21
2.1.1. Nivel internacional .....	21
2.1.2. Nivel nacional .....	22
2.1.3. Nivel local .....	23
2.2. Bases Teóricas .....	24
2.2.1. Naturaleza jurídica y fundamento del derecho de propiedad ...	24
2.2.2. La regulación constitucional de la propiedad .....	27
2.2.3. Limitaciones especiales a la propiedad .....	29
2.2.4. El derecho de propiedad en el Código Civil peruano .....	30
2.2.5. Extensión, objeto y elementos del derecho de propiedad .....	36
2.2.6. Modos de adquirir la propiedad en el Código Civil vigente.....	38
2.2.7. La propiedad predial.....	39
2.2.8. Del registro predial al registro de predios .....	40
2.2.9. Acciones que protegen la propiedad .....	47
2.3. Definiciones conceptuales .....	77
2.4. Sistemas de hipótesis .....	79
2.4.1. Hipótesis general.....	79
2.4.2. Hipótesis específicas.....	79
2.5. Sistema de variables.....	79
2.5.1. Variable independiente.....	79
2.5.2. Variable dependiente .....	79
2.6. Operacionalización de variables (dimensiones e indicadores) .....	80
CAPÍTULO III .....	81
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	81
3.1. Tipo de investigación .....	81
3.1.1. Enfoque .....	81



3.1.2.	Alcance o nivel .....	81
3.1.3.	Diseño .....	82
3.2.	Población y Muestra .....	82
3.2.1.	Población .....	82
3.2.2.	Muestra .....	82
3.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	82
3.3.1.	Técnicas de recolección de datos .....	82
3.3.2.	Instrumentos de recolección de datos .....	82
3.3.3.	Validez y confiabilidad de los instrumentos de medición.....	82
3.4.	Técnicas para el procesamiento de análisis de la información .....	83
3.4.1.	Programas estadísticos .....	83
3.4.2.	Análisis descriptivo .....	83
3.4.3.	Estadística inferencial .....	83
CAPÍTULO IV.....		85
RESULTADOS.....		85
4.1.	Procesamiento de datos .....	86
4.2.	Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.....	95
CAPÍTULO VI.....		97
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....		97
5.1.	Contrastación de los resultados del trabajo de investigación. ....	97
CONCLUSIONES .....		99
RECOMENDACIONES.....		100
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		102
ANEXOS.....		105

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1 VARIABLE DEPENDIENTE .....	86
Cuadro N° 2 VARIABLE DEPENDIENTE .....	88
Cuadro N° 3 Expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el juzgado Civil de Huánuco, 2017 .....	90
Cuadro N° 4 Expediente sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017 .....	93

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el juzgado Civil de Huánuco, 2017 .....	90
Gráfico N° 2 Expediente sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017 .....	93

## RESUMEN

El Informe del trabajo de investigación en su versión culminada, refiere sobre la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, su contenido está dividida en cinco partes: El primer capítulo se relaciona con la descripción del problema ya que si bien el artículo 949 del Código Civil, estipular que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, sin embargo el riesgo está presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquiriente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales. El segundo capítulo se trata sobre los antecedentes de la investigación a nivel internacional, nacional y local, relacionado con la investigación y sus bases teóricas se desarrollaron en atención a su variable independiente la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, y su variable dependiente procesos sobre nulidad de acto jurídico. El tercer capítulo versa sobre la metodología de la investigación empleada de tipo aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicita la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien, su muestra está constituida por seis expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, con las características señaladas. El capítulo cuarto contiene básicamente los resultados de la investigación, constituida por el procesamiento de datos, contrastación y prueba de hipótesis. Y para culminar en el capítulo quinto se ha desarrollado la Discusión de Resultados, y finalmente las conclusiones, recomendaciones y referencias bibliográficas, la conclusión final más relevante en la investigación es el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en

el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, porque vulnera el derecho de propiedad del acreedor por la sola transferencia del bien inmueble.

## SUMMARY

The report of the research work in its finished version, refers to the compulsory registration of properties in the Peruvian registry system to avoid processes on the nullity of a legal act in the Civil Court of Huánuco, 2017, its content is divided into five parts: The first The chapter is related to the description of the problem since, although article 949 of the Civil Code stipulates that "the sole obligation to dispose of a specific property makes the creditor its owner ...", however, the risk is present in every transfer in which the possibility of excluding third parties may not be transmitted to the acquirer, from which it is concluded that the aforementioned rule does not offer a possibility of exclusion, due to the practical consequence of the application of article 1135 on the concurrence of creditors in real property and article 2022 on opposition of real rights. The second chapter deals with the background of the research at the international, national and local level, related to the research and its theoretical bases were developed in response to its independent variable the compulsory registration of properties in the Peruvian registry system, and its dependent variable processes on nullity of legal act. The third chapter deals with the methodology of the applied type investigation, and based on the description over time of files on the nullity of a legal act, processed in the Civil Court of Huánuco, 2017, in which the nullity of the purchase and sale of real property in the event of the concurrence of several creditors in the sale, to whom the same debtor was obliged to deliver the same property, his sample consists of six files on the nullity of a legal act, processed in the Civil Court of Huánuco, 2017, with the characteristics indicated. The fourth chapter basically contains the results of the investigation, consisting of data processing, testing and hypothesis testing. And to culminate in the fifth chapter the Discussion of Results has been developed, and finally the conclusions, recommendations and bibliographic references, the most relevant final conclusion in the research is the degree of incidence of the compulsory registration of properties in the Peruvian registry system, It is significantly low, to avoid processes on the nullity of a legal act in the Civil Court of Huánuco, 2017, because it violates the creditor's property right by the mere transfer of the real property.

## INTRODUCCIÓN

El informe de tesis que se ha concluido consiste en la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se ha comprendido los siguientes aspectos que la desarrollaremos en forma sucinta, a saber: La descripción del problema implica que si bien el artículo 949 del Código Civil, prever que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, sin embargo el riesgo está presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales. En cuanto a la formulación de problema, se ha tenido por conveniente plantear lo siguiente: ¿Cuál es la incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017? Asimismo, se justifica la investigación porque nos ha permitido describir y explicar jurídicamente que si bien el artículo 949 del Código Civil regula la forma como opera la transferencia de propiedad inmobiliaria, esto no garantiza una posibilidad de exclusión de terceros, en tanto se produce una concurrencia de acreedores, poniendo en riesgo el derecho de propiedad de adquirente, ya que se preferirá a quien primero lo inscribió de buena fe. Los objetivos se orientaron a explicar la manera de demostrar, el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, empleándose para tal efecto el método y técnica aplicada, y como base la descripción en el tiempo de expedientes sobre nulidad de acto jurídico, las fuentes de información se recabaron de las bibliotecas de la ciudad con limitaciones en el acceso restringido en las bibliotecas principalmente por el horario y la escasa información, ya que no existen investigaciones en forma directa por lo novedoso del tema, y por último se ha arribado a las siguientes conclusiones, la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es

significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, porque vulnera el derecho de propiedad del acreedor por la sola transferencia del bien inmueble.



# CAPÍTULO I

## PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. Descripción del Problema

La Constitución Política del Estado, reconoce el derecho a la propiedad privada en el artículo 2 inciso 16, entre los derechos fundamentales de los ciudadanos. El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democratizado de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70 de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.

El derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70 de la Constitución precise que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común, además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en su integridad de los bienes protegidos.

El artículo 949 del Código Civil estipula que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos; sin embargo en materia de tercería de dominio, no es suficiente la existencia de un documento de fecha cierta, sino que es necesario que tal derecho se haya inscrito con anterioridad al que se quiere excluir y oponer, conforme lo dispone el segundo párrafo del artículo 533 del Código Procesal Civil.

El artículo 1135 del Código Civil, señala “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”. Asimismo, el precepto contenido en el artículo 2022 de la norma antes mencionada establece que “para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone...”.

Si bien el artículo 949 del Código Civil regula la forma como opera la transferencia de propiedad inmobiliaria, es claro que el sistema no se agota en el dispositivo legal antes citado, es necesario analizar otras normas que permiten ver con mayor claridad los reales alcances del régimen de transferencias inmobiliarias, en primer lugar el artículo 1135, sobre la concurrencia de acreedores respecto a un bien inmueble, a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título fue inscrito primero; y en segundo lugar el artículo 2022 sobre oposición de derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos, es preciso que el derecho esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Que, si bien en virtud del artículo 949 jurídicamente se transfiere el derecho de propiedad sobre un inmueble por el solo consenso, esto no garantiza una posibilidad de exclusión de terceros; ya que, si bien un comprador será propietario por la sola celebración del contrato, su derecho es precario, en tanto se produce una concurrencia de acreedores, en caso el vendedor, vendió el bien también a otras personas, se preferirá a quien primero lo inscribió de buena fe.

El problema se presenta en razón que si bien el artículo 949 del Código Civil, prever que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, sin embargo el riesgo está presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia

práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales. Por lo que, en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que permite identificar objetivamente quien goza de titularidad para excluir, lo que no ocurre con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario, que con lleva a la interposición de demandas de nulidad de acto jurídico, en caso el enajenante vendió el mismo bien a otras personas, debido a que la norma en mención no ofrece seguridad jurídica.

Con el presente trabajo se establecerá si es necesario que el artículo 949 del Código Civil, sea objeto de una reforma, principalmente en torno a la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, ya que el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, no se vincula directamente con otras materias relevantes en el tráfico jurídico, como la seguridad de la transferencias inmobiliarias, el rol del Registro de la propiedad Inmueble respecto a dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y la oposición de derechos reales; que garantice de modo eficiente la posibilidad de excluir a terceros respecto de bienes inmuebles, en ese sentido propondremos mecanismos de solución, a fin de proteger el derecho del propiedad del adquirente, evitando las acciones civiles tendiente a la declaración de nulidad del acto jurídico de compra venta.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema general**

¿Cuál es la incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017?

### **1.2.2. Problemas específicos**

¿Cuál es el nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017?

¿Cuál es la frecuencia de la aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017?

### **1.3. Objetivo general**

Demostrar el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.

### **1.4. Objetivos específicos**

- Determinar el nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.
- Identificar el nivel de frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.

### **1.5. Justificación de la investigación**

La investigación se justifica por:

#### **1.5.1. Justificación teórica**

Conforme se desprende de la descripción del problema, si bien el artículo 949 del Código Civil, establece que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, empero el riesgo se encuentra presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales. Por lo

que, en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que permite identificar objetivamente quien goza de titularidad para excluir, lo que no ocurre con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario, que con lleva a la interposición de demandas de nulidad de acto jurídico, en caso el enajenante vendió el mismo bien a otras personas, debido a que la norma en mención no ofrece seguridad jurídica, en una clara y evidente contravención del derecho a la propiedad.

### **1.5.2. Justificación metodológica**

Es importante desde su perspectiva metodológica en razón de que al haberse analizado la población y muestra de la investigación, la cual está basada en los expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta del mismo bien, también se justifica en el sentido de la existencia un número considerable de procesos con las características antes señaladas, con las que se ha tenido a bien corroborar dicha información con las técnicas e instrumentos para la recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

### **1.5.3. Justificación practica**

Se justifica la investigación por ser trascendente en el sentido de hacer conocer a los letrados, auxiliares jurisdiccionales y estudiantes de la facultad de derecho, que el artículo 949 del Código Civil, estipular que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y articulo 2022 sobre oposición de derechos reales. De esa forma no solo se justifica el presente trabajo, sino básicamente por haberse identificado la

problemática en cuanto a su relación con la posible vulneración del derecho de propiedad del acreedor.

## **1.6. Limitaciones de la investigación**

Entre las limitaciones tenemos:

- El acceso restringido a la información sobre el tema de la investigación en las bibliotecas de la Universidad de Huánuco y Universidad Nacional Hermilio Valdizán, ya que no cuentan con bibliografía actualizada, por lo que se recurriremos a otras fuentes privadas.
- Igualmente, por la carencia de investigaciones desarrolladas en relación directa con el título de nuestra investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado.
- Por el acceso en forma relativa a la información a los expedientes sobre nulidad de acto jurídico de compra venta en caso de concurrencia de acreedores en la venta del mismo bien, en razón a que solo los justiciables por ser parte en el proceso tienen derecho a revisar las causas, siendo así, en virtud del último párrafo del artículo 139 del Código Procesal Civil, solicitaría copias simples de los folios correspondientes, sin embargo las copias certificadas se nos facilitó de manera directa por los operadores jurisdiccionales de mesa de partes, prescindiendo de la solicitud préstamo expedientes judiciales sobre la materia a la Corte Superior de Justicia de Huánuco.

## **1.7. Viabilidad de la investigación**

La investigación es viable por:

### **1.7.1. Viabilidad metodológica**

El presente proyecto de investigación fue viable porque se ha tenido acceso a la información sobre el tema, aunque en forma restringida, tanto documentos bibliográficos de particulares, hemerográficos, así como a los expedientes sobre nulidad de acto

jurídico de compra venta tramitados en el Juzgado Civil de Huánuco, periodo, 2017.

### **1.7.2. Recursos**

Asimismo, porque se ha contado con asesores expertos en lo jurídico en materia de derecho de civil, en la especialidad de derechos reales, y en lo metodológico para la realización del trabajo, quienes residen en la ciudad de Huánuco, lugar donde se ha desarrollado el proyecto científico jurídico.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes de la investigación

Se han encontrado los siguientes antecedentes.

##### 2.1.1. Nivel internacional

Arroyave Ochoa (2014), **en su tesis de licenciatura titulada “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad”, sustentada en la Universidad Rafael Landívar, país, Guatemala. El objetivo de la presente investigación fue** el estudio doctrinario de la Fe Pública Registral enfocada en el Registro de la Propiedad, **se empleó el tipo de investigación** no precisa, **utilizando el diseño** descriptivo, **con un nivel** no precisa **y con un enfoque** no describe, **se trabajó con una muestra de** 04 personas expertas. **Para la recolección de la información se aplicó la técnica**, cuestionarios, **y el instrumento utilizado fue** la entrevista a expertos **y se concluyó lo siguiente:**

*“El Derecho Registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos.*

*La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.*

*En Guatemala la Fe Pública Registral se encuentra contemplada dentro del Derecho Civil.*

*El Registro es una institución creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.*



*El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral.*

*Los Principios registrales son aquellos que sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.*

*La Fe Pública se fundamenta de dos fuentes las cuales son la evidencia y la fe.*

*La Fe Pública registral es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones en el Registro”.*

### **2.1.2. Nivel nacional**

Tiravante Martínez, (2018), **en su tesis de licenciatura titulada “Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”, sustentada en la Universidad Señor de Sipán, país, Perú. El objetivo de la presente investigación fue** elaborar una estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de adquirir una propiedad con seguridad jurídica en el Perú, **se empleó el tipo de investigación** descriptiva y propositiva, **utilizando el diseño** no experimental, **con un nivel** no precisa **y con un enfoque** no precisa, **se trabajó con una muestra de** 05 notarios. **Para la recolección de la información se aplicó la técnica** cuestionario de 10 preguntas **y el instrumento utilizado fue** el cuestionario **y se concluyó lo siguiente:**

*“Se analizó epistemológicamente la descripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad encontrándose el origen etimológico de la palabra descripción proviniendo del latín inscribere cuyo significado es intitular, poner una inscripción, atribuir o imputar llevando este conocimiento al derecho registral en termino inscripción refiere a la asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro con la finalidad de otorgarles permanencia, protección de sus derechos frente a eventuales*

*perturbaciones por terceros en resumen la inscripción registral constitutiva asegura el derecho de propiedad.*

*Se determinó los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad los cuales son: el Derecho Real y el principio registral de la fe pública, el primero atribuye un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de "ningún intermediario" y la segunda viene hacer la garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.*

*Se realizó una propuesta práctica, consistente en una estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”.*

### **2.1.3. Nivel local**

Caycho Soto (2016), **en su tesis de licenciatura titulada “inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2014”, sustentada en la Universidad de Huánuco, país, Perú. El objetivo de la presente investigación fue** describir la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014, **se empleó el tipo de investigación** aplicada, **utilizando el diseño** no experimental, transaccional exploratorio y descriptivo, **con un nivel** descriptivo explicativo **y con un enfoque** cuantitativo, **se trabajó con una muestra de** 10 expedientes, sobre Tercería de Propiedad con pronunciamientos emitidos en el año 2014, además 20 encuestas dirigidas a abogados, magistrados y registradores residentes en Huánuco. **Para la recolección de la información se aplicó la técnica** análisis de registro documental, observación, encuesta, y técnica del fichaje, **y el instrumento utilizado fue** cuestionario de encuestas, fichas bibliográficas y análisis documental **y se concluyó lo siguiente:**

*“La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la*

*inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.*

*La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, Estelionato o Tercería, además el derecho no inscrito no puede oponerse, por ejemplo, a quien inscribió primero, aun cuando el título del titular registral sea posterior, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es castigado por los agentes económicos ya sea no concertando la transferencia o “castigando” el precio.*

*Se puede superar la inseguridad jurídica, creando conciencia en la población sobre la ventaja del derecho inscrito, teniendo en cuenta el papel activo que juega el Registro en el desarrollo del país como instrumento que moviliza el mercado en todos sus niveles; evitando en muchos casos la judicialización de relaciones privadas, gracias a los sólidos efectos sustantivos que posee: legitimación, oponibilidad, y fe pública”.*

## **2.2. Bases Teóricas**

**A. De la variable independiente.** La inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano.

### **2.2.1. Naturaleza jurídica y fundamento del derecho de propiedad**

#### **2.2.1.1. Conceptos preliminares**

Para algunos exponentes de la doctrina clásica, lo más importante no es determinar si la propiedad ha sido justa en principio, sino el comprobar si esta institución debe ser mantenida.

Sobre el particular Planiol – Ripert, (1946) sobre la tesis de la propiedad individual señalan:

“justifica ampliamente su existencia por los servicios que ella ofrece a la humanidad” (Tomo III, p. 346).

Al respecto, Ramírez Cruz, (2017) dice:

“se justificaría, asimismo, por los grandes beneficios que ha reportado y reporta a la sociedad, porque ella sirve de estímulo a la producción en todas sus formas y, en consecuencia, al adelanto de las ciencias, de las artes y de la industria, y al desarrollo y progreso de los medios de hacer la vida más cómoda y feliz”. (Tomo II, p. 55).

Montes, (1980), puntualiza lo siguiente, respecto de la justificación de dominio:

“a medida que se iba logrando el nuevo orden burgués, la justificación de la propiedad privada iba logrando el nuevo Derecho natural, esto es, hacia las determinaciones esenciales de la naturaleza humana y presentándose como un derecho innato, anterior al Estado, inviolable y sagrado. La propiedad llegará así a alcanzar una doble posición, como derecho innato del ciudadano, que el Estado no puede violar, y como institución del Derecho privado que, por cuanto afecta a los modos de adquisición, tutela y límites, se realiza en relaciones Inter privadas.

Dentro de esta concepción, por otra parte, la propiedad, si no inviolable y sagrada, se presenta al menor como derecho fundamental, idea que se encuentra muy arraigada en la mentalidad jurídica corriente y en los manuales, y que tiene aún enorme importancia. De este modo, el propietario aparece como investido de un poder abstracto”. (p. 62-66).

#### **2.2.1.2. Definiciones clásicas y modernas de la propiedad**

No se advierte una definición válida para todos los lugares y todos los tiempos de la propiedad, debido a que se encuentra condicionada por factores económicos, políticos y de otra naturaleza. No obstante, nos referiremos algunas definiciones más conocidas:

A respecto Clemente De Diego, (1959) dice:

“propiedad y familia, con sus derivados, contratación y sucesión mortis causa, constituyen el objeto principal de Derecho civil y la raíz de todos los tipos de relaciones jurídico-civiles” (Tomo I, p. 57).

Castañeda, (s/f) citando al romanista alemán Rudolf Sohm, afirma:

“es el señorío jurídico absoluto sobre el bien; y aunque se le impongan limitaciones, ellas siempre habrán de ser externas y consistirán en derechos de otras personas o en preceptos de política o de derecho público” (Tomo I, p. 157-161).

Los juristas franceses Planiol y Ripert (1946), citados por Castañeda conceptúan así:

“Es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona”. (p. 57).

Es necesario señalar que esta definición tiene el mérito de contener todos los caracteres que le atribuye la doctrina clásica.

Bonnetcase, (1945) citado por Castaneda, la define así:

“Es el derecho real tipo, en virtud del cual, es un medio social dado, y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medios materiales o jurídicos, de toda la utilidad inherente a una cosa mueble” (p. 57).

Por último, Karl Marx, (1979), citado por Castañeda, sostiene críticamente:

“En cada época histórica la propiedad se ha desarrollado de un modo diferente y en una serie de relaciones sociales completamente distintas. De ahí que la propiedad no sea una cosa eterna, inmutable y sagrada, como lo afirman los juristas, sino una cosa relativa y contingente, producto de una organización económica de las sociedades a través de la historia. Por eso pretender dar una definición de la propiedad, como de una relación

independiente, de una categoría abstracta y aparte, de una idea eterna, no puede ser más que una ilusión de metafísica o jurisprudencia”. (p. 57).

## **2.2.2. La regulación constitucional de la propiedad**

### **2.2.2.1. El sistema constitucional de 1933**

Al respecto Ramírez Cruz, (2017) afirma lo siguiente:

“La normatividad positiva en el texto constitucional peruano de 1933, en materia dominal, era bastante deficiente. Incluía la propiedad dentro de las Garantías Constitucionales -nacionales y sociales- (Tít. II, Cap. I). No le daba un tratamiento especial y diferenciado en la estructura estatal, máxime si tenemos en cuenta que se trata del instituto que determina el carácter del Estado. (...), siguiendo la corriente de sus contemporáneas, ya establecía por otra parte, la subordinación o condicionamiento de la propiedad al cumplimiento de la función social.

De una forma sintética, podemos resumir sus notas más características:

- a) Defendía, en vía de principio, a la propiedad privada, siempre y cuando contribuyera a “la realización de las necesidades de la nación y del bien común”, esto es en el entendido de que se subordine al cumplimiento de la función social.
- b) Aunque disponía la inviolabilidad de la propiedad, admitía la privación de la misma, cuando se trate de un caso de utilidad pública “probada legalmente” y que viniere precedida de “indemnización justipreciada”. (Tomo II, p. 83).

### **2.2.2.2. La Constitución de 1979**

La Constitución de 1933 reconocía también en vía de principio, con meridiana claridad, el derecho a la “propiedad privada”. No obstante de las normas atenuadoras que contendía, bien puede afirmarse que su espíritu era liberal.

Sobre el particular Montes, (1980) afirma:

“Los preceptos constitucionales que regulaban la propiedad, artículos 2 inciso 14; 124 y 125 principalmente, evidenciaban que no había ninguna ruptura fundamental con el sistema de la Constitución anterior. Siendo esto así, todo afán tendente a modificar el statu quo, se puede decir que chocaba con ese escollo”. (p. 152).

A este respecto es necesario recordar el caso de la Ley N° 24.723 de 09/10/1987 que pretendió estatizar el sistema bancario financiero y de seguros en el Perú, finalmente no pudo aplicarse, aun cuando existían fundadas razones para justificar la institución de la expropiación, y que para los juristas conservadores afectaba es núcleo esencial. Tal fue, por lo demás, el espíritu imperante entre los constituyentes de 1978-79, y específicamente en los legisladores de las bancadas apristas y socialcristiana, quienes, siendo mayoría, aprobaron esta fórmula conciliadora.

Ramírez Cruz, (2017), finaliza afirmando:

“En los debates parlamentarios pudo observarse la presencia de temas tales como: el respecto a la propiedad privada inviolable, articulándola con la función social de la misma; el mecanismo de la expropiación como “técnica de sanción” (privación de la propiedad), en cuyo caso debía darse una indemnización previa en dinero; una suerte de pluralidad de propiedades, sobre todo al aceptarse las diversas formas de ella creadas principalmente durante el régimen anterior de 1968-1975”. (Tomo II, p. 84).

### **2.2.2.3. La Constitución de 1993.**

La Constitución vigente, ahondando más abiertamente la posición de su antecesora, opta por una filosofía claramente liberal, Desapareciendo el rol social que debía cumplir; la figura d la expropiación es prácticamente imposible de aplicar; los recursos

naturales pueden ser concedidos a particulares. Desde esta perspectiva, la propiedad presenta algunas innovaciones en cuanto a sus características, las cuales son:

- a) La propiedad como derecho personal. En principio, la carta Magna considera a la propiedad como derecho personal, al disponer que toda persona tiene derecho a la propiedad. Así lo prevé el artículo 2 en su inciso 16. Como se puede advertir esta concepción es de carácter subjetivista, al considerar a la propiedad inherente a la personalidad del hombre.

Al respecto Vicente Montes (1980) considera un derecho a la propiedad, al afirmar:

“que la propiedad privada se entiende aún como un bien o una mayor ventaja que ha de ser accesible a todos, por cuanto envuelve incluso en el actual estadio político-social un valor de libertad, si bien de libertad económica” (p. 152).

- b) Inviolabilidad de la propiedad. La Constitución protege, en vía de principio, la propiedad privada. Incluso la considera inviolable, siguiendo aquí la más rancia tradición liberal que viene desde la Declaración de los Derechos y Deberes de ciudadano (1789) y de la primera Constitución republicana de Francia (1791).

Con relaciona a este tópico Ruiz Eldredge, (1979) puntualiza afirmando:

“El artículo 124 de la derogada tuvo su antecedente en el numeral 34 de la Constitución de 1933. En el derecho comparado, tuvo su inspiración en el artículo 153 de la célebre Constitución de Weimar de 1919, aunque ya con respecto a esta constituyó un cierto retroceso, sobre todo en relación a la expropiación” (p. 212).

### **2.2.3. Limitaciones especiales a la propiedad**

El artículo 72 de la Constitución estipula: “La ley puede, solo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”. (Constitución, 2018, p. 441).



Ramírez Cruz, (2017) al respecto dice:

“El Estado peruano puede establecer temporalmente algunas limitaciones y prohibiciones específicas sobre determinados bienes, por razón de seguridad nacional. La norma es extremadamente conservadora, retrocede con relación a la anterior, en su artículo 127 incluía la noción de interés nacional, mucho más idónea que la seguridad nacional, al paso que hablaba de restricciones y prohibiciones esenciales por causa de naturaleza, condición o ubicación. Ahora se la eliminado”. Tomo II, p. 89).

Rubio y Bernal, (1981) con relación a la limitación a la propiedad afirman:

“En puridad, antaño esta norma tuvo escasa o ninguna aplicación. Es recién a partir del gobierno de Velasco (1968-1975), que establecieron diversas restricciones y limitaciones en los sectores de la industria básica, sector agrario, banca, pesca, minería, prensa, comunicaciones, entre otros rubros, que modificaron sustancialmente el aparato estatal” (p. 472).

Asimismo, Rubio, (1983), precisa lo siguiente:

“Este precepto podrá aplicarse en defensa de los intereses económicos nacionales y de la preservación de nuestro patrimonio cultural. En este terreno, por ejemplo, se ha prohibido de diversas formas durante los últimos años la exportación de bienes que constituyen patrimonio artístico del país”. (p. 115).

## **2.2.4. El derecho de propiedad en el Código Civil peruano**

### **2.2.4.1. Etimología y acepciones de la propiedad**

Teniendo en cuenta que la etimología ayuda a desentrañar el origen de las palabras y, de las instituciones, con el que alcanzan un desarrollo y una significación propios, independientemente del origen que tuvieron, es por ello que corresponde tratarse.

Castán Tobeñas, (1941) al respecto afirma lo siguiente:

“La palabra propiedad procede del término latino *proprietas*, que deriva de *propium* y que puede traducirse como “lo que pertenece a una persona”, “lo que es propio a ella”; este vocablo, a su vez, procede de *propre*, cerca, indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre los bienes. Quiere decir que, en su acepción más genérica y amplia, propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima” (Tomo II, p. 53).

Ramírez Cruz, (2017) al respecto puntualiza:

“En su acepción restringida o técnica, propiedad viene a ser un derecho real que puede ser entendido de dos maneras: por un lado, recae sobre todo tipo de bienes, así los materiales. Y, por otra parte -y aquí se diferencia nítidamente de los otros derechos reales-, confiere a su titular un goce o señorío pleno sobre los bienes”. (Tomo II, p. 97).

#### **2.2.4.2. La propiedad como principio epistemológico**

La importancia de la propiedad es grande y decisiva en la organización de un país. No es exagerado considerarla como principio epistemológico del derecho, pues traduce jurídicamente de manera dogmática e inconsciente, los valores ideológicos admitidos. Sanciona el statu quo en un país determinado.

Al respecto Álvarez Caperochipi, (1986) dice:

“En la identidad de la propiedad se resuelve el conflicto supremo entre el individuo y el Estado, y, a la vez se reconocen y se regulan las facultades organizativas y la responsabilidad de las personas individuales en su relaciones económicas y sociales” (Tomo I, p. 25).

El citado autor agrega lo siguiente:

“Hay un en cambio otra dimensión de la propiedad que comprende a su definición subjetiva y que es típica del derecho moderno. Esta concepción subjetiva e individualista de la propiedad responde, a su vez, a la concepción de nominalismo y del protestantismo” (Álvarez, 1986, Tomo I, p. 25).

Finalmente, Álvarez Caperochipi, (1986), dice:

“La propiedad privada es prolijamente defendida por el derecho moderno. Esta tutela de ella con el fin del Estado tiene una antigua procedencia. Esta tutela es el oxígeno en el que se gesta el movimiento codificador. Está claro entonces que el sistema tiene una inspiración, está movido por la filosofía individualista. Desde una óptica *iusprivatista*, dicha protección fue el medio de destrucción de todas las formas de propiedad comunitaria y corporativa”. (Tomo I, p. 26).

“La propiedad privada, en suma, tiene vieja solera individualista: el protestantismo, la ilustración francesa, el liberalismo doctrinario, el idealismo alemán, hasta llegar al neoliberalismo actual. La propiedad es definida de manera clara, reduciendo al máximo las cortapisas y limitaciones. En esta perspectiva, la función social de ellas no tiene cabida”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p.98).

#### **2.2.4.3. La propiedad en sentido jurídico: derecho de propiedad**

Al respecto Valverde, (1936) afirma:

“El derecho de propiedad implica una noción distinta de propiedad, si bien es cierto que sobre esta recae su acción” (Tomo II, p. 35).

De Diego, (1959) al respecto puntualiza:

“Hablar de derecho de propiedad es estar frente a la propiedad ya regulada y protegida por el derecho. Especificando: será el conjunto de condiciones y normas jurídicas precisas que regulan aquella relación para hacerla posible y efectiva, estableciendo cómo se adquiere, cómo se conserva, cómo se transmite y extingue; en otros términos, las condiciones y reglas para la constitución, organización y desarrollo de la propiedad. O bien consistirá en las facultades que corresponden al hombre al mantener esa relación con los bienes, y obtener los beneficios para la satisfacción de sus necesidades. Son estos dos los sentidos o aspectos en que puede ser entendido el derecho de propiedad”. (p. 361).

Asimismo, el citado autor, sobre el particular agrega lo siguiente:

“Subjetivamente, el derecho de propiedad, a su vez, se da en dos sentidos o aspectos: 1) en abstracto, lo que se llama derecho de propiedad es mera posibilidad, poder de entrar en esa relación con la naturaleza, para buscar los elementos útiles y aprovecharlos en la satisfacción de sus necesidades; 2) en concreto, es la actuación de esa posibilidad, el poder que sobre ciertos objetos de la naturaleza tiene el hombre para aprovecharlos en sus necesidades. Se le llama a esta propiedad de derecho porque representa la suma de bienes que, conforme a derecho, están a disposición de una persona”. (De Diego, 1959, p. 361).

En otras palabras, Valverde y Valverde, (1936), con relación al derecho de propiedad dice:

“la propiedad que se tiene, se posee y se goza conforme al derecho positivo, que es variable según las circunstancias y condiciones de cada país”. (p. 35).

#### **2.2.4.4. La propiedad y los demás derechos reales.**

De Diego, (1959) señala:

“Como el derecho de propiedad es el poder legítimo de actuar la relación del hombre con la naturaleza para aprovechar los bienes y satisfacer sus necesidades, y esa vinculación mayor se desdobra en numerosas relaciones, según la mayor o menor extensión del goce y disposición que llevan consigo, es concebible que el derecho de propiedad, al significar el *complexus* o totalidad de esas relaciones, abarque además desde el derecho real de contenido más extenso, hasta el de contenido más reducido” (p. 363).

En palabras de Ramírez Cruz, (2017) en lo que atañe a este tópico precisa:

“Del texto del artículo 923 se puede colegir todo el contenido d que goza el propietario. Es el poder jurídico pleno sobre el bien, aunque con las limitaciones que establece la ley”. (Tomo II, p. 115).

Finalmente, se necesario resaltar lo señalado por De Diego, (1959) dice:

“Un aspecto que contribuye a establecer nítidas diferencias es que la propiedad y los derechos reales limitados difieren en cuanto a su contenido; estos últimos facultad para un señorío parcial. Frente a la propiedad que es el *complexus* o totalidad de esas relaciones y atributos, los demás derechos reales limitados, parciales, de suerte que, no son más que figuras variadas que surgen y se dibujan en el seno de la propiedad”. (p. 364).

#### **2.2.4.5. La propiedad en el Código Civil de 1852**

El Código Civil de 1852 definía al derecho de propiedad, estudiándolo en cinco artículos.

El artículo 460 del citado cuerpo de leyes, definía de la siguiente forma: “Propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas”. Este numeral se complementa con el artículo 461 que disponía: “Son efectos del dominio: 1) El derecho que tiene el propietario de usar de la cosa y d hacer suyos los frutos y todo lo accesorio a ella; 2) el de recogerla, si se halla fuera de su poder; 3) El de disponer libremente de ella; 4) el de excluir a otros de la, posesión o uso de la cosa”.

Al respecto Romero Romana, (1955) dice:

“En este artículo, como es notorio, están enumerados todos los atributos y facultades de la propiedad, a saber: el derecho que tiene el *dominus* a los frutos, el derecho de exclusión, el derecho de disposición, etc.”. (Tomo I, p. 110-111).

#### **2.2.4.6. El dominio en el Código Civil de 1936**

El código derogado, contrariamente al de 1852, no definía a la propiedad. El artículo 850 establecía: “El propietario de un bien tiene derecho a poseerlo, percibir sus frutos, reivindicarlo y disponer de él dentro de los

límites de la ley”, advirtiéndose de ello, la enumeración de los atributos del propietario.

A respecto Castañeda, (s/f) señala:

“A iniciativa del codificador Manuel Olaechea, no definió al derecho de propiedad, a fin de evitar escollos de carácter doctrinal y posible inexactitud”. (p. 161).

#### **2.2.4.7. El concepto legal de propiedad. El artículo 923 del Código Civil vigente**

Ramírez Cruz, (2017), con relación al concepto legal de propiedad en la legislación civil vigente dice:

“De conformidad con la tendencia moderna dominante, el artículo 923 sí nos da una definición de la propiedad en los siguientes términos: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La propiedad es entendida aquí como el poder total, pleno, que tiene una persona sobre un bien. Pero también, en esta definición está reflejada, indudablemente, parte de la moderna concepción acerca de la propiedad, que no es otra que la tesis que conceptúa que la propiedad tiene un rol o función social con arreglo a la cual, se dice, la propiedad ha pasado a ser de una titularidad a una atribución. No obstante, es menester indicar que se observan resabios de la antigua definición, pues se señalan los atributos tradicionales de que está investido el propietario, en torno a lo cual nada ha cambiado para el legislador”. (Tomo II, p. 118).

Sobre el contenido normal de la propiedad u su función social Lodovico Barassi, (1955) afirma:

“no constituyen propiamente una limitación, sino que determina el estado normal” (Vol. II, p. 11).

En resumidas cuentas, el propietario sigue teniendo una relación de señorío inmediato sobre el bien.

“La propiedad no solo es el poder jurídico pleno que permite usar, disfrutar y disponer del bien, esto es, los valores de uso y de cambio de los bienes, sino que, desde la perspectiva de los derechos reales, es el derecho real por excelencia, el más completo de todos. Por ello su enorme trascendencia en esta parte del derecho civil denominada derechos reales. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 119).

El derecho de propiedad es regulado en la Sección Tercera, Capítulos I al IV del libro de Derechos Reales del Código Civil. El derecho real comporta un especial poder directo e inmediato que una persona tiene sobre un bien, con una validez absoluta frente a cualquier sujeto sin considerar a nadie particularmente obligado, ni causa especial alguna. En otras palabras, podemos decir que los derechos reales suponen un poder directo inmediato sobre los bienes y, precisamente por eso, su objeto no es otro que la regulación y organización jurídica de las relaciones de propiedad, esto es, las relaciones sociales de propiedad que surgen en toda sociedad al utilizarse los bienes. Esto quiere decir que el Código Civil, en su parte pertinente a los derechos reales, ni viene a ser otra cosa que la superestructura que norma a estructura socio-económica en un determinado país este caso el Perú.

## **2.2.5. Extensión, objeto y elementos del derecho de propiedad**

### **2.2.5.1. Extensión del derecho de propiedad**

Al respecto, Ramírez Cruz, (2017) puntualiza lo siguiente:

“...la propiedad predial, llega más allá de los confines físicos del bien, se extiende verticalmente hacia arriba y hacia abajo, aunque con diversa medida en cuanto se trate del “disfrute” o de la “exclusión”, lo que halla justificación, sea a través de la configuración del propio objeto, sea como una configuración del contenido del derecho”. (Tomo II, p. 139).

El citado autor añade lo siguiente al particular:

“...el propietario tiene derecho a: 1) la propiedad del espacio aéreo, ósea a la altura; 2) la propiedad del subsuelo, es decir de la superficie, la profundidad; 3) la propiedad sobre los frutos y productos; 4) la propiedad sobre los accesorios; 5) (...) el uso, el goce y la disposición (...).

“(...) en cuanto a las dos primeras facultades, ambas se hallan limitadas por razones de interés público. Verticalmente, se halla limitada por la noción de utilidad. (art. 954). Tampoco hay que olvidar que la propiedad está limitada en sus atribuciones por la misma ley (art. 923) ...”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 139).

#### **2.2.5.2. Objeto y ámbito de la propiedad**

Nuestra noma sustantiva emplea el vocablo bienes, término que abarca no solo a los objetos materiales sino también a los bienes inmateriales o derechos.

Sobre este tópico, Ramírez Cruz, (2017), afirma que son objeto de la propiedad:

“1. Los bienes materiales. Son todos los bienes no solo corporales, sino percibibles por los sentidos, sean muebles o inmuebles.

2. Los bienes inmateriales. Son los bienes no tangibles, en buena cuenta los derechos. Ello no solo se infiere del término bien (vocablo amplio que comprende por igual a los objetos materiales como a los inmateriales) que usa nuestro Código (art. 923), sino del texto de la Constitución vigente que reconoce el derecho a la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica”. (Tomo II, p. 139-140).

#### **2.2.5.3. Elementos de la propiedad**

Con relaciona a los elementos de la propiedad, Ramírez Cruz, (2017), puntualiza los siguientes:



“1. Sujeto o titular. Es la persona individual (natural) o colectiva (jurídica). No es dable hablar de sujeto activo pues ello supondría que existe un sujeto pasivo (...).

2. Objeto. Según se ha dicho, son objeto de la propiedad todos los bienes materiales como inmateriales que existen en el mundo exterior, con talque sean apropiables, es decir, que estén en el comercio jurídico de los hombres.

3. La relación jurídica. Es el poder o facultad que se confiere al sujeto o titular respecto al bien, el mismo que resulta de la relación o vinculación jurídica entre ambos (sujeto-bien). (Tomo II, p. 140).

#### **2.2.6. Modos de adquirir la propiedad en el Código Civil vigente**

Nuestra legislación no contiene un artículo específico que disponga cuales son los modos de adquirir el dominio, como ocurre en los códigos argentino anterior en su artículo 2.524 y uruguayo en su artículo 705.

No obstante, ha hecho algunas correcciones en la redacción y ubicación con respecto al código derogado. Los regula en el Capítulo Segundo del Título II (de propiedad), aunque no en su totalidad, pues algunos se hallan desperdigados en el resto del articulado.

Al respecto, Ramírez Cruz, (2017), señala que nuestro cuerpo legal considera globalmente los modos de adquirir relativos a muebles e inmuebles al afirmar:

“Se pueden enumerar los siguientes modos de adquirir el dominio:

1. Originarios: a) la aprehensión b) la especificación, c) la accesión (incluidas la mezcla, la unión y la confusión; d) la usucapión; e) la percepción de frutos.

2. Derivados: a) la tradición, b) el contrato, c) la sucesión en los derechos del propietario, d) la inscripción en el registro, e) la ley". (Tomo II, p. 159).

### **2.2.7. La propiedad predial**

#### **2.2.7.1. La noción de propiedad predial en el Código Civil**

"El Código Civil se refiere a la propiedad predial y no inmueble, en el Capítulo Tercero, artículo 954 a 967. Desde el punto de vista técnico, esta parte del corpus está ligeramente mejor estructurada que la del derogado, que trataba de la institución en los numerales 854 al 876, en forma confusa y bastante desordenada. Sin que ello signifique que se a una redacción óptima e idónea, puesto que, como veremos luego, contiene algunos vacíos y contradicciones.

Ahora bien: al referirse el código a la propiedad predial, en vez de propiedad inmueble, sin duda está indicando a la propiedad inmobiliaria por excelencia, esto es, predios (casas, viviendas, edificios, etc.). A primera vista pareciera que alude específicamente a los predios urbanos y no a los rústicos, pero no puede negarse que contiene algunas normas típicas de estos últimos. En verdad el Código Civil rige tanto en los predios urbanos como en los rurales". (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 330).

#### **2.2.7.2. Extensión del derecho de propiedad predial**

Al respecto Álvarez Caperochipi, (1986) con relación a la extensión del derecho de propiedad predial señala:

"Es importante la propiedad predial o territorial en la relación a su extensión superficial y vertical.

1. Extensión superficial. El predio (finca, inmueble, heredad) urbano habitualmente queda delimitado por la distribución poligonal de la ciudad, en cambio el predio rústico "carece de criterios dogmáticos para su exacta delimitación".

2. Extensión vertical. Está claro, como se ha dicho, que las viejas teorías de la extensión ilimitada “son incompatibles con el hecho de que la tierra gira y con el desarrollo de la tecnología moderna”. (p. 63).

El citado autor finaliza señalando lo siguiente:

“El propietario tiene derecho sobre el volumen necesario para el uso de la finca, de acuerdo con su destino económico y con las limitaciones establecidas por las leyes” (Álvarez, 1986, p. 69).

Al respecto, Ramírez Cruz, (2017) dice:

“nuestro código ha optado por el concepto de utilidad. La propiedad territorial se extiende hasta donde sea útil su ejercicio por el propietario: artículo 954.

La propiedad predial recae:

- a) Sobre el suelo mismo (el objeto esencial, el asiento por excelencia);
- b) Sobre lo que está encima del suelo (sobresuelo);
- c) Sobre lo que está debajo del bien (subsuelo);
- d) Sobre los accesorios del bien;
- e) Sobre los frutos y productos del bien”. (Tomo II, p. 334).

## **2.2.8. Del registro predial al registro de predios**

### **2.2.8.1. Orígenes del registro predial**

Básicamente, con la asesoría del “Instituto Libertad y Democracia” dirigida por Hernando de Soto, se creó el Registro Predial a través los Decretos Legislativos números 495 y 496, publicados con fecha 15 de noviembre de 1988.

Se le creó como una institución pública descentralizada con personalidad jurídica de derecho público interno y que gozaba de autonomía

registrar. Técnica, administrativa y económica. Su función consistía en inscribir derechos que recayeran sobre predios ubicados en zonas populares y marginales.

El Reglamento fue aprobado por el D.S. N° 001-90-VC, publicado el 18 de enero de 1990. Estas normas crearon el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares. Después, se expidió el D.S. N° 667, publicado el 13 de setiembre de 1991 que creó el Registro de Predios Rurales, constituyéndose por tres registros: 1) el Registro de Pueblos Jóvenes; 2) el de Urbanizaciones populares; y, 3) el de Predios Rurales. Los dos primeros registros constituyeron el Registro Predial Urbano.

El objetivo del registro, la aplicación de mecanismos simples para los sectores populares, con la prescindencia del notario, se franqueaba la posibilidad de inscribir los derechos de posesión de los predios, o la sola construcción sobre el terreno. En suma, se posibilitó a los pobladores de los asentamientos humanos una oportunidad sencilla para inscribir sus títulos. Asimismo, el Registro Predial de Lima, quedó integrado al Registro Predial urbano, con competencia sobre el ámbito rural del departamento de Lima.

#### **2.2.8.2. El registro predial urbano**

En lo que atañe a este tópico, Ramírez Cruz, (2017) afirma:

“...en este se podían inscribir los títulos de propiedad, las transferencias de predios (compraventa, permuta, dación en pago, anticipo de legítima, etc.), las cargas y gravámenes de una propiedad (hipoteca, anticresis), los derechos reales sobre bien ajeno que recayeran sobre ella como el uso, usufructo y habitación, pero también la declaratoria de fábrica. (...) en 2001 el Registro Predial Urbano (RPU) inició un programa masivo de inscripción de Declaraciones de Fábrica. (...). Además, en el RPU se podía hacer búsquedas, pedir copias literales de dominio, copias de títulos archivados, certificado de propiedad, certificado de gravámenes, etcétera”. (Tomo II, p. 374).

### **2.2.8.3. Registro de predio rurales**

Este Registro fue creado por el Decreto Legislativo N° 667, publicado el 13 de setiembre de 1991, la cual formaba parte del Registro Predial, y que actualmente es parte integrante del Registro de Predios.

Inicialmente, se consideró predio rural a aquella porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, destinada al uso agrícola, pecuario o forestal, así como los terrenos eriazos con fines agrícolas de conformidad con lo estipulado en el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 667.

No obstante, el Decreto Legislativo N° 869 de fecha 18 de octubre de 1996, el ámbito de aplicación de la Ley del Registro de Predios Rurales, en su artículo único establecía: “El Sistema Nacional de los Registros Públicos, a través de las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble, inscribirá en todo el país, con excepción del departamento de Lima que tiene un régimen especial de acuerdo al Decreto legislativo N° 803, los actos y contratos relacionados a predios rurales, con arreglo a los procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 667”

Es necesario resaltar que el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 667, estableció los actos inscribibles en el Registro de Predios Rurales:

- a) El derecho de propiedad de predios rurales y de la edificación que se hubiese construido en ellos.
- b) El derecho de propiedad de predios rurales inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble y el de la edificación que se hubiese construido sobre ellos.
- c) El derecho de propiedad de predios rurales y la propiedad de las edificaciones que se hubiesen construidos en ellos.
- d) Los actos y contratos que constituyeran, declararan, transmitieran, modificaran, limitaran o extinguieran los derechos que eran objeto de la inscripción.
- e) Las resoluciones judiciales o administrativas relativas a derechos inscritos.

#### **2.2.8.4. Ventajas del sistema del registro predial**

Ramírez Cruz, (2017) puntualiza los siguiente:

“En líneas generales, el sistema del Registro Predial fue bueno, pues se buscaba incentivar la hipoteca popular, la prenda (ahora garantía mobiliaria) agrícola, puesto que con esos bienes el poblador podía solicitar créditos para la construcción, ampliación o mejora de sus inmuebles en los asentamientos humanos, y para la inversión en actividades productivas con la garantía de la hipoteca (...) o de la misma prenda agrícola. Merece destacarse que esta hipoteca popular se constituía solo por documento privado. Igualmente se buscaba facilitar el acceso al crédito a cualquier persona interesada...”. (Tomo II, p. 378).

#### **2.2.8.5. La unificación del sistema registral**

Mediante la Ley N° 26366 de 14 de octubre de 1994 se creó el sistema Nacional de los Registros Públicos, con la finalidad de cohesionar la función registral en todo el territorio nacional; pues esta norma, fu modificada en sus incisos c) y d) del artículo 2 por la Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677, vigente desde el 30 de mayo de 2006, al afirmar:

“Artículo 2.- El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros:

- a) Registro de Personas Naturales
- b) Registro de Personas Jurídicas
- c) Registro de la Propiedad Inmueble, que a vez comprende lo registros siguientes:
  - Registro de Predios
  - Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos
  - Registro de Derechos Mineros
- d) Registro de Bienes Muebles, que ha unificado los siguientes registros:

- Registro de Bienes Muebles
- Registro de Propiedad Vehicular
- Registro de Naves y Aeronaves
- Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques
- Registro Mobiliario de Contratos

e) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.

Posteriormente, el Registro de Predios quedó configurado de la siguiente forma:

- Registro de la Propiedad Inmueble
- Registro Predial Urbano
- Registro de Predios Rústicos”, (Ley No. 26366, 1994 p.1).

#### **2.2.8.6. El Registro de predios**

Este Registro se creó por la Ley N° 27755, publicada en el Diario oficial El peruano el 15 de junio de 2002, sin embargo, los usuarios recién desde el 15 de junio de 2004 tuvieron acceso a este registro.

“La Sunarp se encargó de conducir los dos registros paralelos en dos etapas. En la primera, el RPU se incorporó a la superintendencia como órgano desconcentrado de competencia nacional, con autonomía registral, económica y administrativa. En la segunda etapa, el RPU, conjuntamente con los demás servicios, se integró al registro de Predios de cada oficina registral.

De esta forma, la creación del Registro de Predios, permitió una significativa ampliación de la cobertura geográfica de los registros: se sumaron las diecinueve oficinas del RPU a las cincuentaiocho de la Sunarp. Además, una de las ventajas de la fusión de los registros fue la confianza de los bancos con los títulos que antes pertenecían al RUP y a la Sección Especial de Predios Rurales.

Con la unificación, (...), ya no tienen diferencias por el lugar en el que se ubican. (...) permite que la información registral se entregue con mayor rapidez. Sin embargo, (...) que esto ha venido a encarecer los costos de formalización, con la vuelta de los notarios”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 379).

### **2.2.8.7. El reglamento del registro de predios**

El reglamento de Inscripciones del registro de Predios, en su última versión, fue aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-Sunarp/SN, publicada el 04 de mayo de 2013, el mismo que consta de 149 artículos, 9 disposiciones transitorias, 5 disposiciones complementarias y finales.

Estando al reglamento el Registro de Predios, es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, conforme lo dispone en su artículo 2. Asimismo, se rige por los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 3.

En lo que atañe a este particular, Ramírez Cruz, (2017), precisa:

“El Registro de Predios mantiene la técnica del folio real. Dentro de los fundamentos del reglamento, el Registro del Predios está integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como los asientos en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente (art, 4,2º párra.). Esta norma hay que extenderla de manera correcta: si bien cada predio da lugar a una partida registral, en el ámbito de los derechos reales muchos de estos no son otra cosa que desmembraciones de la propiedad; así, de este derecho se derivan los derechos reales de usufructo, uso, habitación, superficie. De acuerdo con el precepto, por cada uno de estos derechos reales se extenderá un asiento registral independientemente, pero ello debe entenderse que están en función mal predio matriz, ya que, repetimos, son desmembraciones de la propiedad”. (Tomo II, p. 380).



#### **2.2.8.8. La legislación actual sobre formalización de la propiedad**

En la actualidad se encuentra en vigor la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios, publicada en el Diario Oficial el Peruano, el 17 de marzo de 2006 que dispone que a partir de esa fecha, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), previo convenio suscrito con la municipalidades provinciales que requieran sus servicios, actuará: “como órgano técnico de asesoramiento”, para efectos del saneamiento de la propiedad predial conforme lo estipula el artículo de la citada ley. Es más, se establece que, en cuanto al saneamiento catastral y registral de las áreas geográficas de predios ubicados en las habilitaciones urbanas formales, la Sunarp podrá “contar con el apoyo técnico de Cofopri, entidad que ejecutará el saneamiento catastral” en las condiciones que pacten en dicho convenio según el artículo 13, gratuita u onerosamente. Por lo que, a partir de esa fecha, se reestablece que las municipalidades provinciales tienen competencia de manera excluyente y exclusiva para formalizar la propiedad de predios informales, terminando con la inscripción de los títulos en el Registro de Predio, conforme lo prevé su artículo 4, títulos de propiedad que serán suscritos por los alcaldes provinciales.

Es preciso resaltar lo señalado por Ramírez Cruz, (2017) que afirma:

“...ya antes los Municipios tuvieron esta potestad y, o no hicieron nada, o simplemente entregaron escasos títulos (que además tenían defectos). No creemos que los Municipios estén en condiciones de hacer un trabajo de este tipo. Sobre todo porque el procedimiento de formalización comprende: la toma de competencia de los posesiones informales; la identificación de todas las diversas formas de posesión y ocupación de terrenos, coordinando con las municipalidades distritales, donde estén ubicados los predios; también debe aprobar los planos perimétricos y los planos trazados y lotización, y su respectiva inscripción en el Registro de Predios; y, por último, debe empadronar a los ocupantes e identificar los lotes vacíos (art. 8)”. (Tomo II, p. 380-381).

El citado auto finaliza apuntando lo siguiente:

“Los procedimientos administrativos de declaración de propiedad como son los de regulación del tracto sucesivo y de prescripción adquisitiva de dominio (...), podrán seguirse también ante las Municipalidades Provinciales, sea individual o colectivamente.

Las resoluciones expedidas por las Municipalidades Provinciales constituyen “mérito suficiente para el cierre y traslado de las partidas existentes sobre el predio en los Registros Públicos, así como para su cancelación e inscripción de la propiedad en el Registro de Predios.

(...) Estos procesos que hayan sido suspendidos y aun se encuentren pendientes de culminación, serán continuados por las municipalidades provinciales hasta su total culminación (...).

(...) Recordemos que la usucapión administrativa, ahora de cargo de las Municipalidades, era una forma alternativa de obtener la titulación, sobre todo a raíz de la desactivación del Cofopri. Nosotros no creemos que sea la solución. La tramitación deberá hacerse por notario, en cambio antes era por abogado empadronado en el Registro Predial Urbano; e igualmente los costos que cobraba la Cofopri eran bajos y económicos, frente a los desembolsos que deben hacer ahora”. (Ramírez, 2017, Tomo III, p. 381).

**B. De la variable dependiente.** Para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico.

## **2.2.9. Acciones que protegen la propiedad**

### **2.2.9.1. Defensa civil de la propiedad, las acciones reales**

#### **2.2.9.1.1. Garantías de la propiedad**

La propiedad es uno de los derechos subjetivos cardinales del ordenamiento jurídico de un país. Las garantías su diversas que la protegen, al respecto Borda, (1981) afirma:

- I. **“Protección constitucional.** La Constitución vigente en su artículo 70 la declara inviolable.
- II. **Protección frente al Estado.** El principio de inviolabilidad de la propiedad privada que el Estado garantiza, tiene dos consecuencias: 1) deben considerarse inconstitucionales las leyes que afectan sustancialmente el derecho de propiedad; 2) el Estado no puede expropiar sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada (calificada) por ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio (art. 70 de la Const.).
- III. **Protección frente a particulares.** El dominio es protegido por las acciones reales (reivindicatoria, confesoria, y negatoria) y por las acciones posesorias e interdictales”. (p. 157).

#### **2.2.9.1.2. Las acciones reales. Definición y características**

La propiedad esta tutelado, en el derecho civil, por diversas acciones patrimoniales, reales y personales.

Al respecto, Ramírez Cruz, (2017) dice:

“Las acciones reales son aquellas que tienen como fin el reconocimiento de un derecho real recaído sobre un bien (material o inmaterial). Según el artículo 1756 del código argentino anterior, acción real es la que tiene por objeto “hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado”. (Tomo III, p. 499).

Borda, (1981) con relación a las características de las acciones reales dice:

“Se puede decir que las acciones reales presentan las siguientes características: a) gozan de *ius persecuendi*. Quiere decir que el titular del derecho tiene la potestad de perseguir el bien en manos de quien

se encuentre; b) tienden al mantenimiento del derecho, y por lo tanto se ejercen tantas veces como sea necesario para defenderlo.; c) la regla ordinaria es que deben instaurarse ante el juez del lugar donde está ubicado el bien”. (p. 157).

El citado autor puntualiza lo siguiente:

“Las acciones personales, por su parte, presentan las siguientes notas características: a) se plantean (ejercen) únicamente contra el o los obligados (deudores); b) tienden a la extinción del derecho, porque una vez ejercida la acción y cobrado el crédito se extingue la obligación; c) es competente (competencia facultativa) el juez del lugar señalado para el cumplimiento de la obligación (art. 14 del CPC)”. (Borda, 1981, p. 638).

#### **2.2.9.1.3. Clasificación de los derechos reales**

Las acciones reales, según el objeto sobre el que recaen, se clasifican en mobiliarias e inmobiliarias.

Nuestro Código Civil, no contiene una norma, al igual que el artículo 2757 del código argentino anterior, que establezca que las acciones reales son: la acción reivindicatoria, la acción confesoria y la acción negatoria.

Con relación a la clasificación, Ramírez Cruz, (2017) precisa:

“Y las acciones reales son petitorias, pero también posesorias:

- I. Las acciones petitorias protegen la titularidad del derecho sobre el bien: dicha titularidad es desconocida, negada, directa o indirectamente por otra persona. Por ello mismo, se dicen que atañen a la existencia del derecho real sobre el bien. En general, tienen como finalidad reclamar el dominio de un bien (...). Las acciones petitorias revisten, a su vez, varias modalidades: las *reivindicatorias*, aquellas donde se discute el derecho de propiedad sobre un bien (generalmente inmueble). La acción

petitoria por excelencia es la *rei vindicatio*; las *confesorias*, de alcance menor, tutelan a las desmembraciones dominiales como el usufructo, las servidumbres, etc.; por último, la acción *negatoria*, que protege a los poseedores de inmuebles contra quienes les impidan el libre ejercicio de los derechos reales, a fin de que esa libertad sea reestablecida.

- II. Las posesorias defienden la posesión en sus dos variantes: tanto como derecho a poseer (acción posesoria propiamente) (*ius possidendi*), cuanto como hecho (derecho) provisional de quien fácticamente posee (*ius possessionis*), o sea, los interdictos. En la acción posesoria autentica, esto es, la acción publiciana, su objeto es discutir el mejor derecho a poseer un bien. Su ámbito, por lo menos en teoría, comprende así los bienes muebles como a los inmuebles. Verbigracia, el interdicto de retención, cabe aplicarlo tanto a muebles cuanto a los inmuebles; el interdicto de despojo, en cambio, solo cabe en los inmuebles. Recuérdese que en los bienes muebles la posesión equivale al título (art. 948)". (p. 500-501).

Sobre el particular, Salvat (1952), critica el artículo 2757 del código argentino anterior que enumera tres acciones reales:

“las acciones reales que nacen del derecho de propiedad son: la acción reivindicatoria, la confesoria y la negatoria. El error se debe a que las acciones reales no solo nacen del dominio. Hay que agregar a ellas las acciones que competen al acreedor hipotecario, prendario y la protección de las servidumbres tanto reales como personales” (Tomo I, p.25).

#### **2.2.9.1.4. Acciones de carácter controvertido**

“Existe gran debate y controversia sobre la naturaleza jurídica de las siguientes acciones: a) acción de deslinde; b) acción de división y partición (de bienes comunes); c) acción de petición de herencia; d)

inclusive, sobre el carácter de las acciones posesorias (no los interdictos)". (Ramírez, 2017, p. 501).

Salvat (1952), al respecto señala:

"Si bien es cierto la polémica continua, como si nada hubiera cambiado, nosotros creemos, de acuerdo con la doctrina mayoritaria, que todas estas acciones son de carácter real". (Tomo I, p.25).

En lo que atañe a este punto, Lafaille, (1929) dice:

"son de naturaleza personal" (p. 292).

Al respecto Brugi, (1946), señala lo siguiente:

"que las acciones de deslinde y de división de partición son de naturaleza personal" (p. 235).

Allende, (1967) hace una distinción, afirmando:

"a) las acciones de división y partición de la copropiedad y de la petición de herencia, son personales; en esta última acción, al igual que en el Derecho romano, su naturaleza es muy discutida, b) la acción de deslinde (*finium regundorum*), es de carácter mixto" (p. 291).

#### **2.2.9.1.5. Diversas acciones que protegen judicialmente al dominio**

Se evidencia una diversidad de acciones de naturaleza civil que protegen el dominio, entre ellas: la acción reivindicatoria, la acción declarativa de dominio, la acción negatoria, las acciones de deslinde y amojonamiento, entre otras.

Ramírez Cruz, (2017), con relación a las acciones que protegen afirma:

“...solo la acción reivindicatoria constituye un verdadero supuesto de ejercicio del derecho de propiedad; algunos incluyen también a la acción declarativa de dominio. (...)

En el derecho peruano, solo la *rei vindicatio* y las acciones de deslinde y amojonamiento están legislados por el Código Civil; los interdictos -llamados por algunas acciones de denuncia- están regulados en el Código procesal. No obstante, no se legislan técnicamente las acciones posesorias.

De otra parte, la propiedad está, protegida por otras acciones de índole penal; así, por ejemplo, la que origina la denuncia por el delito de usurpación, figura tipificada en el Código penal en su artículo 202 (modificado por la Ley N° 30076, publicada el 19 de agosto de 2013), entre otros”. (Tomo II, p. 502).

## **2.2.9.2 La acción reivindicatoria**

### **2.2.9.2.1. Régimen legal**

Está regulada por el artículo 927 del Código Civil que señala: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción” (C.C., 2020, p. 207).

Como se puede notar el codificador le dio un tratamiento a esta institución muy escueto a este numeral. Lo que en otras legislaciones la figura de la reivindicación se encuentra prolijamente regulada.

Asimismo, en la parte final de la redacción: “...No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción”. Es desafortunadamente desde el punto de vista técnico, ya que quien perdió la propiedad por el usucapiente, ya no es el titular del derecho, sino el sujeto pasivo, pasando a ser el usucapiente el sujeto activo del dominio, siendo así, resulta absurda la excepción establecida en la parte final del artículo 927 del código sustantivo.

### **2.2.9.2.2. Definición**

El Código Civil no define qué es la acción reivindicatoria.

Ramírez Cruz, (2017), define a la reivindicación al afirmar:

“En principio, la palabra reivindicación tiene su origen en las voces latinas *res* que significa “bien”, y *vindicare*, “reclamar aquello de que se da desposeído a alguno”; vale decir que, etimológicamente, esta acción persigue la restitución de un bien”. (Tomo II, p. 503).

Para Planiol, Ripert, y Picard, (1946) la reivindicación significa:

“la reivindicación es la acción que ejercita una persona para reclamar la restitución de un bien del que pretende ser propietario. Se basa, por tanto, en la existencia del derecho de propiedad y tiene como finalidad la obtención de la posesión”. (Tomo III, p. 304 y ss.).

Al respecto Guillermo Borda, (1981), sostiene que:

“es la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee” (p. 642).

Debe tenerse presente que el autor antes citado se refiere de manera acertada a el derecho que tiene a poseer un bien, y no el que posee.

Castán Tobeñas, (1941) la define como:

“mediante la acción reivindicatoria el propietario no poseedor, hace efectivo su derecho contra el poseedor no propietario” (p.117).

Wolff, Enneccerus, y Kipp, (1944) afirman que:

“dicha acción corresponde tanto al propietario falto en absoluto de posesión, como al propietario que posee mediatamente. (...). Por tanto, es falso el principio, tantas veces afirmado de que la *rei vindicatio* es aun hoy la pretensión del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Solo el propietario que posea inmediata y exclusivamente puede no tener la pretensión o acción”. (p. 510).



Con relación a lo expuesto por los autores antes citados, Ramírez Cruz, (2017), afirma lo siguiente:

“En realidad esto es cierto, la posesión no solo es de hecho sino también de derecho, o lo que es lo mismo, la posesión inmediata como la mediata (art. 950). Corresponde pues tanto al que carece totalmente de la posesión (inmediata) como al que conserva la posesión jurídica (mediata). En sentido estricto, además, el propietario reclama la posesión inmediata; la posesión mediata, la mantiene siempre.

En suma, la *rei vindicatio* -que fue la *actio in rem* por excelencia-, se caracteriza porque, frente al despojo sufrido por el propietario (y que conlleva el intento de apropiación del bien por el poseedor, de ordinario), busca la reintegración o restitución de la posesión del bien a su verdadero dueño”. (Tomo III, p. 504).

#### **2.2.9.2.2. Acción reivindicatoria y acciones posesoria. Diferencias**

Pues la doctrina tradicional ha sostenido que la acción se vincula con el título, con el derecho a poseer con independencia de la posesión misma; en cambio, como sostiene Guillermo Borda, (1981), al afirmar:

“las acciones posesorias e interdictos protegerían la posesión en sí misma, no el derecho de poseer” (p. 642).

“La acción reivindicatoria tutela al propietario que carezca en absoluto de la posesión (inmediata) como también al que posee mediatamente. La posesión es así jurídica y fáctica. Respecto a los interdictos, protegen a la posesión en sí misma (son acciones reales), en tanto que la acción posesoria sí tiene que ver con el derecho a poseer. Por ello mismo, es también acción real (la posesión es mediata o inmediata: artículo 905)”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 504-505).

#### **2.2.9.2.3. Acción reivindicatoria y acciones posesoria. Diferencias**

Con relación a los caracteres advertimos los siguientes:

- a) Es una acción de naturaleza real, porque recae sobre un bien; ella puede dirigirse contra el poseedor o incluso contra el tenedor;
- b) Es una acción *recuperatoria*, puesto que frente al despojo de que ha sido víctima el propietario, tiene por fin la reintegración o restitución del bien.
- c) Es una acción de condena, ya que el fallo, en la hipótesis de ser favorable, impone al poseedor vencido un determinado comportamiento de restitución.
- d) Es una acción imprescriptible, puesto que ella no se extingue por el transcurso del tiempo.

#### **2.2.9.2.4. Casos en que debe ejercitarse la acción reivindicatoria**

“La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, y la que protege el dominio de una forma contundente. (...). No siempre dicha acción procederá y, lo que es importante, no es la más aconsejable en términos procesales, puesto que es una demanda de conocimiento, es decir larga. Existen hipótesis en que claramente no es idónea dicha acción”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 513).

Siendo así, los casos en que debe ejercitarse esta acción son:

1. En el abandono. Cuando hay abandono del bien, no debe ser intentada, por dos razones: o bien porque el Estado se ha convertido en propietario, o bien porque, “la cosa se encuentra todavía sin dueño, por lo que el antiguo dueño la recuperará sin necesidad de proceder judicialmente”. (Mazeaud, 1960, Tomo IV p. 349).
2. En la posesión de un tercero. En los casos en que el dueño se encuentre en conflicto con el poseedor actual que no supere el año en la posesión del inmueble. Podrá recuperar la posesión recurriendo simplemente a una acción personal.

3. En la posesión o detentación por un tercero. Cuando el propietario haya transferido la posesión de un bien a un tercero a través de un contrato (comodato, arrendamiento, depósito, mandato), no debe incoar una acción reivindicatoria (acción real) contra el poseedor, sino únicamente una acción derivada o nacida del contrato (acción personal). Así, por ejemplo, en el caso concreto de un contrato de arrendamiento, solo interpondrá un proceso de desalojo.

### **2.2.9.3 La acción negatoria**

#### **2.2.9.3.1 Definición**

Llamada también *negatoria servitutis* o acción de libertad de la propiedad, es la figura opuesta a la acción declarativa de dominio. Mediante ellas, el propietario de un bien pretende que se declare que su bien no se encuentra sometido al derecho real (servidumbre, usufruto, uso, habitación, anticresis, etc.) que otro se atribuye sobre él, es decir, que se encuentra exento de cargas y gravámenes. La sentencia debe ordenar el cese de la servidumbre u otro gravamen que perturbe la posesión del inmueble, con la consiguiente indemnización por los daños y perjuicios. (Ramírez, 2017, Tomo III, p. 521).

Con relación a la definición de la acción negatoria, Valencia Zea, (1976) afirma lo siguiente:

“Si alguien ha establecido de hecho una servidumbre de tránsito u otro gravamen que constituye una perturbación de la posesión del inmueble, y el *dominus* no pudiere o no quisiere instaurar la acción posesoria respectiva, podrá recurrir a la *negatoria servitutis*, a fin de que cese dicha servidumbre o cualquier otra carga y condene al autor a la respectiva indemnización por daños y perjuicios. (Tomo II, p. 299).

Francesco Messineo, (1954) afirma que se trata de una acción petitoria, no reivindicatoria, al señalar:

“el propietario tiende a desconocer el derecho real ajeno sobre la cosa, o sea, afirmar y hacer declarar por el juez que la cosa esta franca y libre, esto es, exenta de una determinada carga, o que la carga es inexistente; cuando haya motivo para temer de ello un perjuicio; la misma, por tanto, es, de ordinario, acción de declaración de negativa de certeza. En buena cuenta, el dueño desconoce los derechos reales que otra persona pretenda irrogarse sobre su propiedad y que, en consecuencia, ella está libre de cargas y restricciones”. (Tomo III, p. 371).

Al respecto, Ramírez Cruz, (2017), dice:

“Nuestro código no la regula. El Código procesal establece, como canal procesal para tutelar la posesión de una servidumbre aparente, el interdicto (art. 5999, párr. 2º) y no la acción negatoria. Técnicamente, es un error, el interdicto tiene carácter posesorio, no es la vía idónea para defender una servidumbre, aunque sí otros derechos reales (usufructo, uso, habitación, etc.), donde hay posesión”. (Tomo II, p. 522).

#### **2.2.9.3.2 Titulares de la acción negatoria**

La acción negatoria es la que la poder ejercitarla todo *dominus*, poseedor o no, exclusivo o copropietario, sea de bienes muebles o de inmuebles; aunque, de ordinario, cobre trascendencia en estos últimos.

En este orden Francesco Messineo, (1954) afirma:

“al actor le basta probar el propio derecho de propiedad, siendo conexa con este la libertad del fundo; o también el derecho de poseer el fundo en virtud del título válido de adquisición; corresponde al demandado probar la existencia del propio derecho real limitado sobre la cosa ajena, que el actor desconoce”. (Tomo III, p. 371).

Al respecto, Valencia Zea (1976) dice:

“al demandante compete probar únicamente su derecho de propiedad, esta se ampara con una presunción general de que se encuentra libre de gravámenes. Es tal adversario a quien corresponde probar que tiene en su favor un gravamen; si tal prueba no se suministra, triunfará el demandante”. (p. 299).

Mario Rotondi, (1953) con relación a los titulares señala:

“probando la propiedad cuando sea contradicha; al demandado corresponderá probar la limitación, es decir, la existencia de un derecho suyo que la limite (servidumbre, etc.)” (p. 307).

### **2.2.9.3.3 Requisitos de la acción negatoria**

Como se ha precisado, la acción negatoria, no se encuentra contenida por el Código Civil vigente, como tampoco en la mayoría de las legislaciones extranjeras.

Doctrinariamente, se pueden distinguir los siguientes requisitos:

Vicente Montes, (1980) con respecto a los requisitos dice:

“el actor debe justificar su dominio actual, mediante la presentación del correspondiente título, el demandante puede tener la posesión o no, aunque su título sí debe ser actual” (p. 307-308).

Con relación a los requisitos, Ramírez Cruz, (2017), afirma:

“Debe probar los actos de perturbación que el demandado le haya causado en el goce o ejercicio de su propiedad. Dicha perturbación ha de ser realizada con la pretensión de ostentar un derecho real sobre el bien (p. ej., usufruto, servidumbre, etc.), pues para reprimir perturbaciones de mero hecho no es necesario acudir a esta acción, basada en utilizar las acciones interdictales”. (Tomo II, p. 524-525)

Castán Tobeñas, (1941) en cambio anota:

“no es preciso que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o derecho real pretendidos por el tercero, pues es principio de derecho que la propiedad se presume libre, y que el que sostiene la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarla”. (p. 126).

#### **2.2.9.3.4 Diferencia de la acción negatoria con la reivindicatoria**

La acción negatoria, tutela los derechos reales posesorios en general, o sea no solo la servidumbre, sino también el Domicio, usufructo, uso, etc.

Al respecto, Francesco Messineo, (1954) dice:

“La acción negatoria tiene semejanza con la reivindicatoria en la medida que es, como esta, de naturaleza real-petitoria, protegiendo también tanto a muebles como a inmuebles, pero, igualmente se diferencia de la *rei vindicatio*, en que tiende a afirmar la libertad del bien, no a dirimir el punto acerca de la pertenencia del mismo” (Tomo III, p. 372).

Guillermo Allende, (1967) sostiene que:

“abarca el mismo sector de derechos reales que la acción reivindicatoria, pero la lesión es menor; no hay desposesión” (p. 341).

En términos parecidos Guillermo Borda, (1981) sostiene lo siguiente:

“no ya contra un ataque grave, como la desposesión, sino ante un ataque o lesión de menor importancia, como, por ejemplo, si alguien pretende tener una servidumbre respecto de un inmueble cuya posesión no se discute” (p. 640).

#### **2.2.9.3.5 Efectos de la acción negatoria**

La acción negatoria se considera, de igual forma que la reivindicatoria, imprescriptible. La *negatoria servitutis* produce los siguientes efectos:

Al respecto Montes, (1980), afirma:

“la declaración judicial de que no existe el pretendido derecho real del demandado; esto implica pues que priva al demandado de todo ulterior ejercicio del derecho real que indebidamente estaba ejerciendo sobre el bien de otro”. (p. 307-308).

Al respecto Guillermo Borda, (1981), señala con propiedad dos efectos accesorios:

“(i) obtener del demandado la reparación por los daños y perjuicios sufridos por el actor, (ii) inclusive, ello va aparejado a la imposición u obligación al demandado a que se abstenga de nuevas infracciones mediante la fianza. Es juez decide si la fianza es justa o innecesaria”. (p. 674).

#### **2.2.9.4 La acción confesoria**

##### **2.2.9.4.1. Definición**

Nuestro código no legisla este tipo de acción. El código argentino anterior, lo legislaba desde tiempo atrás en sus artículos 2795 y 2766.

Al respecto Guillermo Allende, (1967) sostiene:

“Su ámbito se reduce al no comprendido por la acción reivindicatoria, o sea. Las servidumbres activas, sin que importe la mayor o menor gravedad de la lesión”. (p.341).

Mario Rotondi, (1953) al particular dice:

“Se contrapone idealmente a la acción negatoria: tiende a que se declare la existencia de una servidumbre sobre el fundo, en

contradicción con el propietario del mismo, por parte del propietario del predio dominante”. (p. 307).

Con relación al tema Salvat, (1952) afirma:

“Tiene pues un objeto propio y concreto: el reconocimiento y la tutela de las servidumbres activas”. (p.25).

Ramírez Cruz, (2017), en lo que atañe a la definición agrega los siguiente:

“Pero el Derecho moderno ha ampliado su campo de acción y ya no solamente protege a las servidumbres activas, también tutela al acreedor hipotecario contra los actos del deudor que disminuyan o afecten la garantía.

La acción confesoria, orientase a que se declare la existencia de la servidumbre que beneficia al predio dominante (por eso se dice servidumbre activa)”. (Tomo II, p. 527).

Es preciso resaltar lo afirmado por Guillermo Borda, (1981) que:

“si solo importan una lesión o desconocimiento parcial de esos derechos, la acción que corresponde es la negatoria y no la confesoria”. (p. 669).

#### **2.2.9.4.2. Diferencia con las acciones negatoria y reivindicatoria**

“La acción confesoria tiene similitud con la acción reivindicatoria en cuanto que, como esta, es de naturaleza real, pero se diferencia de ella en que su ámbito de acción se reduce al no comprendido por la *rei vindicatio*: la servidumbre de un predio dominante.

La acción confesoria se endereza a hacer confesar o reconocer una servidumbre (que beneficia al predio dominante), que el poseedor del inmueble o predio sirviente niega; inversamente, la acción negatoria



se orienta a negar un pretendido derecho (cualquier derecho real) sobre nuestra propiedad”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 528).

#### **2.2.9.4.3. Efectos de la acción confesoria**

Al respecto Guillermo Borda (1981) sostiene:

“La sentencia dispone el cese de toda resistencia u obstáculo para que se ejerza plenamente la servidumbre. Sale fortalecido pues el titular del predio dominante, contra los obstáculos o inquietaciones del propietario del predio sirviente o cualquier tercero titular de otro derecho (real o no)”. (p. 671).

#### **2.2.9.5 La acción de deslinde**

##### **2.2.9.5.1 Definición**

En nuestra legislación la acción de deslinde, entendida como la facultad del propietario, se halla regulada por el artículo 966 del Código Civil.

Con relación a la definición, Ramírez Cruz, (2017), sostiene:

“la acción de deslinde, que es una acción general, busca la regulación o rectificación del lindero; que se establezca (judicial o extrajudicialmente, con meridiana claridad, cuáles son los límites o linderos materiales de un predio rústico o fundo, que pueden estar confundidos o incorporados a otro predio colindante; por lo que, de hecho, el deslinde importa una reivindicación, específicamente una reivindicación parcial”. (Tomo II, p. 529).

Al respecto, Francesco Messineo, (1981) dice:

“de manera que el lindero entre dos fundos es incierto y, por consiguiente, es incierta la extensión misma de los dos fundos y la propiedad de la zona de confín”. (p. 370).

El citado autor, en lo que atañe a la definición agrega:

“La acción de deslinde es una acción de condena, pues conlleva una sentencia condenatoria, y, puede asumir a veces el aspecto de acción de declaración de certeza de dominio” (Messineo, 1981, p. 370).

Finalmente, Ramírez Cruz, (2017), afirma:

“El deslinde, que viene a ser la consecuencia de la facultad de exclusión y que forma parte del contenido de la propiedad, de hecho, es comúnmente confundido con la acción reivindicatoria”. (Tomo II, p. 529).

Es necesario resaltar lo afirmado por Cabrera Hernández, (1962) que:

“no se pueden reivindicar más cosas precisas y determinadas. En consecuencia, mientras que las partes no se disputen una extensión definida de terreno, mientras que estén simplemente en desacuerdo sobre los límites resultantes de sus títulos o de la posesión, es decir sobre el deslinde, no hay reivindicación” (p. 746-747).

#### **2.2.9.5.2 Régimen legal**

Establece el artículo 966 del Código Civil al estipular: “El propietario de un predio puede obligar a los vecinos sean propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento” (C.C., 2020, p. 218).

#### **2.2.9.5.3 Naturaleza jurídica**

El deslinde abarca tres momentos:

- I. La acción de deslinde propiamente dicha.
- II. La acción de amojonamiento.
- III. La acción de verificación o comprobación de linderos.

Mayoritariamente se sostiene que la acción de deslinde es una acción de carácter real. Como lo dice Mario Rotondi, (1953) al afirmar:

“que solo la acción de deslinde es la acción real, al establecer linderos entre dos fundos. Las otras dos (acción de amojonamiento y acción de comprobación de linderos), son meramente personales”. (p. 307).

Contrariamente Biagio Brugi, (1946) sostiene respecto a la naturaleza jurídica del deslinde:

“considera que es una acción personal” (p. 235).

#### **2.2.9.5.4 Caracteres de la acción de deslinde**

“Pueden citar los siguientes:

- I. Es una acción real, desde que tiene por objeto determinar los linderos verdaderos de dos predios vecinos, y además porque deriva de un derecho real expresamente contenido en el numeral 966;
- II. Es una acción imprescriptible. Si bien el código vigente ya no estipula como lo hacía el derogado en su artículo 862, que puede interponerse en cualquier momento, la jurisprudencia señala palmariamente desde antiguo que: “la acción de deslinde es imprescriptible”;
- III. Trátase de una acción de condena, pues conlleva y conduce a una sentencia condenatoria;
- IV. La acción de deslinde comporta una reivindicación, tiene un propósito recuperatorio, pues implica la recuperación de una porción de terreno afectada por el titular colindante”. (Ramírez, 2017, Tomo III, p. 531-532).

#### **2.2.9.5.5 Efectos del deslinde**

“Cuando sobre un proceso de este tipo ha recaído una sentencia firme y ejecutoria, esta no puede ser impugnada mediante un proceso contradictorio (nulidad de cosa juzgada fraudulenta), puesto que se le

cortaría con una excepción de coa juzgada”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 533).

#### **2.2.9.5.6. El amojonamiento**

“El amojonamiento o acción de fijación de hitos o términos, es considerada una acción personal y no real. Mediante ella se procede a la delimitación material de dos predios mediante la colocación de los signos de lindero que faltan o que hayan llegado a ser no reconocibles”. (Messineo, 1954, p. 370-371).

Ramírez Cruz, (2017) al respecto sostiene:

“En el ordenamiento procesal peruano, de ordinario se establecía la siguiente jerarquía: primero se efectúa el deslinde, y luego el amojonamiento. El artículo 544 del código adjetivo derogado establecía que: “ejecutoriada la sentencia, a petición de cualquiera de los interesados, el juez ordenará la colocación de mojones o hitos en la línea divisoria”. El Código Procesal en vigor no trae una norma similar, aunque ello es obvio”. (Tomo II, p. 533).

#### **2.2.9.5.7 La acción de verificación o comprobación de linderos**

Este instituto no está contemplado en la legislación nacional; también se trata de una acción personal y no real.

En lo que atañe este asunto, Francesco Messineo, (1954) sostiene:

“cuando se trate de afirmar si los signos del lindero, ya materialmente puestos, estén o no en el lugar debido, o si han sido desplazados. En buena cuenta, es una acción de verificación del amojonamiento”. (p. 371).

#### **2.2.9.6 Otras acciones reales**

##### **2.2.9.6.1. La tercería de propiedad**

Conocida en la legislación derogada como tercería excluyente de dominio, esta acción también importa reivindicación.

A tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien conforme lo dispone el artículo 534 del Código Procesal Civil.

Esta acción se encuentra regulada por los artículos 533 a 539 del código adjetivo y se tramita dentro de los alcances del proceso abreviado.

dispuso que:

“El tercera quien se le embarga bien por deuda que no es suya, debe ejercitar la acción para probar su dominio, y la existencia y entidad del daño; pero no se puede pretender que, por vía incidental, en el cuaderno de embargo, se le indemnice los daños y perjuicios que dice haber sufrido” (p.375).

#### **2.2.9.6.2. Las acciones posesorias**

“Se habla indistintamente de acciones posesorias e interdictos. Pero tienen diferencias; lo que sucede es que, habiendo prácticamente desaparecido la acción publiciana -acción posesoria por excelencia-, solo son legislados los interdictos.

El vigente Código Civil, emulando al derogado, distingue entre acciones posesorias e interdictos en su artículo 921. Aunque no dice cuáles son las acciones posesorias, y menos las regula. El Código Procesal Civil únicamente legisla de manera orgánica a los interdictos, que son procesos posesorios, mas no las acciones posesorias.

Es clara la distinción entre acción posesoria e interdicto. En esa línea se inscribe el Código de fondo cuando estipula que todo poseedor puede utilizar las acciones y los interdictos. Y agrega: “Si su posesión es de más de un año, puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él”. De esta definición se colige que ambos son distintos, máxime

si, como se ha dicho, antes las acciones posesorias exigían la anualidad, y los interdictos, solo la posesión fáctica actual.

(...) el Código adjetivo (...) no llama acciones a las defensas posesorias, sino las denomina interdictos. No regula la acción publiciana. (...), acción posesoria es el medio de recurrir ante el órgano jurisdiccional, a fin de proteger la posesión, contra cualquier medio fáctico que la ponga en peligro, sea perturbándola, sea despojándola a su poseedor...”. (Ramírez, 2017, Tomo II, p. 536-537).

### **2.2.9.7. Nulidad de acto jurídico**

#### **2.2.9.7.1. Estructura del acto jurídico según el Código Civil vigente**

##### **a) Constituyente consustancial**

Al respecto, Tantaleán Odar, (2019) afirma lo siguiente con relación a la voluntad:

“La manifestación de voluntad no puede considerarse como elemento componente, puesto que el Código alude claramente a que está en su esencia. En otras palabras, el Código asimila el acto jurídico con una manifestación de voluntad: acto jurídico y manifestación de voluntad son lo mismo según el artículo 140 del Código Civil.

Consideramos que no es posible equiparar un acto jurídico con una manifestación de voluntad. Si el acto jurídico fuese la manifestación de voluntad, entonces el numeral del artículo 219 del Código Civil no tendría razón de ser, puesto que si no hay manifestación de voluntad no hay acto jurídico.

Si nuestro código afirma que el acto jurídico es la manifestación de voluntad, cuando no hay manifestación de voluntad estamos ante una ausencia de acto jurídico, jamás estaremos ante un acto jurídico nulo. (...) a la manifestación de se la puede concebir como una suerte de elemento consustancial del acto jurídico...”. (P. 104-105).

## **b) Requisitos para la validez**

Vidal Ramírez, (1999) al respecto afirma:

“A los elementos esenciales de carácter general el Código los denomina requisitos de validez”. (p. 84).

A los cuales, Lohmann Luca, (1994) los prefiere denominar. “elementos de validez” (p. 61).

Tantaleán Odar, (2019) con relación a los requisitos de la validez, afirma:

“...es fácil inferir que el acto jurídico está compuesto por cuatro requisitos. Ellos son: la plena capacidad de ejercicio, el objeto física y jurídicamente posible, el fin lícito y la forma cuando su inobservancia se sanciona con nulidad. El vocablo requisitos los deducidos del propio texto de la ley, cuando se dice para su validez “se requiere...” (...) que nuestro Código Civil considera al acto jurídico estructurado por un solo constituyente sustancial, aunado a cuatro requisitos de validez”. (p. 105-106).

### **2.2.9.7.2. Concepción de la naturaleza jurídica de la nulidad conforme al Código Civil Peruano de 1984**

#### **a) La nulidad como estado situacional del acto jurídico**

“...se entiende a la nulidad como un estado situacional producto de una incorrecta estructuración negocial (...), pero limitándonos al campo del libro del acto jurídico tenemos al artículo 172 que estipula que es nulo el acto jurídico cuyos efectos están subordinados a condición suspensiva que dependa exclusivamente del deudor. Como se puede ver aquí, ya se reputa al acto como nulo, por lo que ingresamos a un plano real estadual, es decir, referido específicamente a la situación del acto mal celebrado.

Similar es la situación del encabezado del artículo 219, donde consagra que el acto jurídico es nulo bajo tales circunstancias. Allí, de inicio se reputa al negocio como nulo, por lo que es fácil inferir que se alude a un mandato legal que opera calificándolo a la situación del acto. (Tantaleán, 2019, p. 106).

### **b) La nulidad como sanción**

Con relación a este tópico, Tantaleán Odar, (2019), afirma:

“La nulidad concebida como sanción fluye de diversos artículos del Código Civil, básicamente los referidos a las formalidades. (...), al estipular los requisitos del acto jurídico, exige la observancia de la forma prescrita, conforme al artículo 140 el citado Código, bajo sanción de nulidad.

Algo similar acontece con el artículo 144, donde se estipula que cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia constituye solamente un medio de prueba de la existencia del acto.

(...), en el artículo 1352, se determina que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto cuando, además, se deba observar la forma señalada bajo sanción de nulidad”. (p. 107).

### **c) La nulidad como resultado de un proceso judicial**

“Si bien la nulidad mayormente puede ser entendida como un estado situaciones de un negocio jurídico, no es menos cierto que, a la vez, indica la sanción -o si se prefiere la declaración- que corresponde imponer a través de un proceso judicial.

- En el artículo 193, se faculta el accionar la nulidad del acto simulado.



- En el artículo 220, se dice que la nulidad puede ser alegada por quienes tengan interés o por el MP e, incluso, puede ser declarada por el juzgador cuando sea manifiesta.
- Inferencia similar se puede conseguir de una lectura detenida del artículo 225, en virtud del cual se dice que puede subsistir el acto, aunque el documento que lo contiene o lo prueba sea declarado nulo.
- En el derogado artículo 229, se estipula que cuando un incapaz ha procedido de mala fe para inducir a la celebración del acto jurídico, no podrá alegar la nulidad ni él ni sus herederos o cesionarios.
- Obviamente en el caso del matrimonio, por ser un acto jurídico especial, necesariamente se requiere de un accionar ante los tribunales, tal y como se puede de una lectura de los artículos 255, 275, 276, 278 y 279". (Tantaleán, 2019, 107-108).

#### **d) la naturaleza bifronte de la nulidad**

"...la nulidad es utilizada en nuestra actual codificación para referirse al estado del negocio jurídico mal celebrado y, por otro lado, para aludir a la sanción que le corresponde a dicho acto por su mala estructuración.

Esto nos conlleva a afirmar que la nulidad goza de una naturaleza dual o bifronte en nuestro sistema jurídico legal: por un lado, describe el estado situacional del acto jurídico mal conformado, y, por el otro, sugiere la sanción que le corresponde a dicho acto". (Tantaleán, 2019, p. 108).

Con relación a la naturaleza, Thibierge, (2010) afirma:

"Esta visión se adscribe a la teoría clásica de la nulidad, en virtud de la cual la nulidad constituye una cualidad, una manera de ser patológica del acto y, a su vez, el régimen aplicable a ese acto. Y Como este estado existe desde la celebración del acto, el papel del juez se limita a constatar la nulidad preexistente" (p. 330).

Tantaleán Odar, (2019), finalmente puntualiza:

“Además, existen algunos artículos del Código Civil donde se puede verificar que la nulidad comprendería estas dos naturalezas. O sea, en estos artículos es factible apreciar la naturaleza bipolar de la naturaleza (estado y sanción):

- Es el artículo 223 refiriere que en los casos en que intervengan varios agentes apuntando a un fin común, la nulidad que afecte el vínculo de una sola de las partes no importará la nulidad del acto, salvo que su participación sea esencial. Particularmente en este artículo se puede entender a la nulidad como el estado o como la sanción pertinente resultado de un proceso judicial.
- Por su parte, el artículo 224 nos refiere la nulidad parcial en virtud de la cual la nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras siempre que sean separables (...).
- Algo similar puede inferirse de una lectura del artículo 1945, en virtud d del cual una nulidad de un juego o una apuesta no puede oponerse a un tercero de buena fe.

Como se observa, en estos artículos es atendible trabajar a la nulidad tanto como el estado situacional del negocio, como a la sanción pertinente”. (p. 108-109).

#### **e) La invalidez como vocablo en la redacción codificadora**

“Si la nulidad cuenta con una naturaleza dual (estado y sanción), el asunto se complica cuando es equiparada con la invalidez propiamente dicha, como lo hace casi la totalidad de la doctrina. Es decir, (...), invalidez y nulidad son lo mismo y ambas refieren tanto el estado del acto mal conformado como la sanción que les corresponde”. (Tantaleán, 2019, p. 109).

Es necesario destacar finalmente lo afirmado por Tantaleán Odar (2019) con relación a la invalidez:

“Pese a ello, es de anotar que en nuestra codificación existen artículos que refieren el tema de la invalidez sin tocar directamente a la nulidad.

- (...) es el referido a la regulación propuesta por el artículo 171. (...), se dice que cuando la condición es suspensiva es ilícita o imposible, el acto jurídico se invalida (...).
- (...), el artículo 1398 refiere que las estipulaciones que exoneran o limitan la responsabilidad en contratos por adhesión o con cláusulas generales de contratación no son válidas.
- El artículo 1438 menciona la invalidez de un contrato por el hecho propio del cedente, como supuesto de ineficacia del pacto por el cual el propio cedente se exonera de garantizar al cesionario la existencia y validez del contrato en cuestión.
- En cuanto a la donación, ella no puede exceder de los que se puede otorgar por testamento. En caso contrario, tal donación es inválida conforme al artículo 1629.
- El artículo 1634 invalida la donación hecha por persona que no tenía hijos, si resulta vivo el hijo del donante que este reputaba muerto. En este artículo se utiliza hasta dos veces el vocablo invalidar, pero se insinúa una invalidez de pleno derecho. Lo mismo acontece en los subsiguientes artículos 1635 y 1636, con los que guarda estrecha vinculación.
- (...) el artículo 1642 nos refiere el caso de invalidación de una donación sujeta a remuneración o a cargo, exigiendo al donante abonar al donatario el valor del servicio prestado o del cargo satisfecho.
- (...), en el artículo 1964 se nos refiere dos supuestos de carencia de validez de la revocación de una promesa unilateral.
- Y aunque el matrimonio goza de un tratamiento especial, también nos puede ayudar los artículos 280, 281, 282, 283, 284, 285 y 286, donde se recurre a la invalidez más que a la nulidad del acto matrimonial.

- Algo similar ocurre con el acto jurídico especial de última voluntad. Allí tenemos los artículos 757 y 758.

(...), existen algunos artículos los que utilizan el vocablo validez de modo expresa. Tales artículos son: 140, 274 (numeral 3), 798 y 1544...”. (p. 109-110).

## **2.2.10. Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN publicado el 22-05-2012**

### **2.2.10.1. Título Preliminar**

Al Respecto, Tambini Ávila, (2020) haciendo referencia al Reglamento General de los Registros Públicos, que se encuentra estructurado por diez Títulos Preliminares, anota los siguiente:

#### **“Artículo I Publicidad material**

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.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

#### **Artículo II Publicidad formal**

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.

### **Artículo III Principio de rogación y de titulación auténtica**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición 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 aquél 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.

### **Artículo IV Principio de especialidad**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, 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.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

### **Artículo V Principio de legalidad**

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.

#### **Artículo VI Principio de trato sucesivo**

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

#### **Artículo VII Principio de legitimación**

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.

#### **Artículo VIII Principio 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 aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

#### **Artículo IX Principio de prioridad preferente**

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.

## **Artículo X Principio de prioridad excluyente**

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igualo anterior fecha”. (p. 248 a 286).

### **2.2.10.2. Presentación de títulos**

#### **“Artículo 12: Solicitud de inscripción**

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados. la Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 15.

El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican.

Asimismo, en el caso que la documentación presentada con el título esté sólo por copias simples, el funcionario encargado del Diario deberá devolver dicha documentación al presentante no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito.

Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa”. (Tambini, 2020, p. 305-306).

### 2.3. Definiciones conceptuales

- **Bienes inmuebles.** Bienes Inmuebles son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza. El enfoque jurídico no solamente toma en cuenta el de: muebles e inmuebles. También tomaron en cuenta a los Bienes Incorporales que son elementos no susceptibles de ser percibidos, sino solamente captados por la inteligencia humana y que se emplazan en acciones y derechos.
- **Inscripción registral.** La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la **publicidad registral**, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes (ejemplo: el que compra una casa) que pueden decidir si inscribir o no. En principio la inscripción en el Registro es voluntaria.
- **Nulidad de acto jurídico.** Existen solamente dos supuestos de invalidez o ineficacia estructural en el sistema jurídico nacional: la nulidad y la anulabilidad, conocidos también como nulidad absoluta y nulidad relativa, respectivamente. El sistema nacional no reconoce la categoría de la inexistencia como sucede en otros sistemas jurídicos como el italiano, el francés y el español. La nulidad es la forma más grave de invalidez negocial e importa la definitiva inidoneidad del acto para producir efectos, la misma que puede ser total o parcial. El acto nulo, conforme a la doctrina contemporánea en la estructuración de los negocios jurídicos, es aquél que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o cuyo contenido es ilícito por atentar contra



los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas. Por su parte, el acto anulable es aquél que se encuentra afectado por un vicio en su conformación.

- **Proceso civil.** El proceso civil viene a ser el conjunto de actuaciones que se suscitan en sede judicial, por el que se canalizan las pretensiones de las partes, cuyo conocimiento se atribuye a los órganos de la Jurisdicción civil, a fin de que puedan resolver un conflicto suscitado.
- **Propiedad.** Es la noción que engloba al poder directo que se puede lograr en relación a un bien. Este poder concede a su dueño o titular el derecho o la capacidad de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la ley. El derecho de propiedad, abarca a todos aquellos bienes que sean susceptibles de apropiación y que deben resultar útiles, ser limitados y estar en condiciones de ocupación.
- **Sistema Registral.** En cada sistema se consideran los efectos y forma de las inscripciones. La inscripción puede ser *constitutiva* si se considera como elemento esencial del acto mismo (caso de la hipoteca) o *declarativa* si el acto no requiere inscripción para surtir sus efectos (la compra venta en nuestro sistema). Asimismo, podemos estar frente a una inscripción *potestativa* si corresponde a las personas decidir la realización o no de la inscripción o a una inscripción *obligatoria* cuando se establecen sanciones por la no inscripción. La realización del registro puede igualmente caracterizar a un sistema, si se realiza como *transcripción* del título en el registro o si constituye un resumen producto de la calificación registral a lo que se denomina *inscripción*. Los sistemas serán caracterizados según los efectos y tipos de inscripción que adopten.

## **2.4. Sistemas de hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis general**

**Hi:** El grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.

### **2.4.2. Hipótesis específicas**

- **H1:** El nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.
- **H0:** El nivel de frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.

## **2.5. Sistema de variables**

### **2.5.1. Variable independiente**

- La inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano.

#### **Dimensiones**

- Transferencia del derecho de propiedad de inmueble mediante inscripción en los Registros Públicos.
- Transferencia del derecho de propiedad de inmueble por el solo consentimiento.

### **2.5.2. Variable dependiente**

- Procesos sobre nulidad de acto jurídico.

#### **Dimensiones**

- Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su objeto sea físicamente imposible.

- Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su fin sea ilícito.

## 2.6. Operacionalización de variables (dimensiones e indicadores)

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p><b>La inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transferencia del derecho de propiedad de inmueble mediante inscripción en los Registros Públicos.</li> <li>- Transferencia del derecho de propiedad de inmueble por el solo consentimiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confiere derecho para defender contra actos con efectos de privación en su integridad.</li> <li>- Preferencia al acreedor con derecho inscrito con anterioridad para excluir y oponer a terceros.</li> <li>- Enajenación de inmuebles hace acreedor al propietario.</li> <li>- No garantiza la posibilidad de exclusión de terceros ante la concurrencia de acreedores.</li> </ul>
<p>VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p><b>Procesos sobre nulidad de acto jurídico.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su objeto sea físicamente imposible.</li> <li>- Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su fin sea ilícito.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nulidad para cuestionar al estado del negocio jurídico mal celebrado.</li> <li>- Nulidad para aludir sanción por su mala estructuración.</li> <li>- Nulidad en caso de concurrencia de acreedores respecto a un mismo bien inscrito.</li> <li>- Nulidad en caso de concurrencia de títulos de fecha anterior o documento de fecha cierta por defecto de inscripción.</li> </ul>

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. Tipo de investigación**

La presente investigación es de tipo aplicada, ya que ha tenido como base la descripción en el tiempo de expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien.

##### **3.1.1. Enfoque**

El trabajo de investigación es cuantitativo toda vez que está enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social, en razón que si bien el artículo 949 del Código Civil, prever que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, sin embargo el riesgo está presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales. Por lo que, en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que permite identificar objetivamente quien goza de titularidad para excluir.

##### **3.1.2. Alcance o nivel**

La investigación tiene el alcance o nivel de descriptiva – explicativa.

### 3.1.3. Diseño



Dónde: M = Es la muestra

O = Es la Observación

## 3.2. Población y Muestra

### 3.2.1. Población

La población en estudio ha comprendido 60 expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien, con las características antes señaladas.

### 3.2.2. Muestra

La muestra se determinó de manera aleatoria 06 expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.

## 3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

### 3.3.1. Técnicas de recolección de datos

- Análisis documental
- Fichaje

### 3.3.2. Instrumentos de recolección de datos

- Matriz de análisis
- Fichas de resumen bibliográficas.

### 3.3.3. Validez y confiabilidad de los instrumentos de medición

- **Validez.** Son válidas porque se ha medido los contenidos de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble, los cuales son eficaces para predecir el comportamiento de los fenómenos que estudiamos.

- **Confiabilidad.** Es confiable porque tienen relación con factores tales como a la consistencia y exactitud de los resultados, ya que si volviese a aplicarse el resultado será muy parecido o similar.

### **3.4. Técnicas para el procesamiento de análisis de la información**

- Se analizó críticamente los contenidos de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, seleccionados con las características antes descritas, así como de los libros, revistas y páginas web vinculadas al tema.

- Ficha de análisis de los documentos estudiados y analizados a lo largo de todo el proceso de investigación.

#### **3.4.1. Programas estadísticos**

Se empleó la estadística descriptiva en la investigación, aplicando las herramientas de la estadística descriptiva a fenómenos jurídicos trascendentes de la realidad social, en los procesos sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien, con lo que se estaría vulnerando el derecho a la propiedad privada de usar, gozar, explotar y disponer.

#### **3.4.2. Análisis descriptivo**

Ayudará a observar el comportamiento de la muestra de estudio, a través de tablas y gráficos, y los resultados que se recogerán en la muestra se resumirán en la matriz de análisis.

#### **3.4.3. Estadística inferencial**

Se aplicaron las herramientas de la estadística inferencial a fenómenos jurídicos trascendentes de la realidad social, a casos concretos consistentes en 06 expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

Analizados los instrumentos de recolección de datos, descritos en el proyecto de investigación, se llevó adelante la realización de la aplicación correspondiente para su análisis, ya que el resultado informativo que se obtuvo, es el indicante de las conclusiones a las que se llegó en la investigación.

La finalidad de la presente investigación científica contenida en el informe de tesis, es dar solución a un problema no solo en el marco teórico, sino de manera fáctica teniendo en cuenta que en el tema jurídico relacionado a la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que si bien el artículo 949 del Código Civil, estipula que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, sin embargo el riesgo está presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales. Por lo que, en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que permite identificar objetivamente quien goza de titularidad para excluir, lo que no ocurre con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario, que con lleva a la interposición de demandas de nulidad de acto jurídico, en caso el enajenante vendió el mismo bien a otras personas, debido a que la norma en mención no ofrece seguridad jurídica. Para ello, se aplicó una ficha de observación como instrumento de medición sobre una muestra que consta de seis expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicita la nulidad de la compra venta en caso de



conurrencia de varios acreedores en la venta del mismo bien; así mismo explorar y brindar alternativas de solución que hagan posible su atención.

#### 4.1. Procesamiento de datos

Los resultados obtenidos del análisis realizado a seis expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicita la nulidad de la compra venta en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta del mismo bien; se determinó en dichos expedientes que el artículo 949 del Código Civil, que señala que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y artículo 2022 sobre oposición de derechos reales, lo que evidentemente vulnera el derecho de propiedad para usar, gozar, explotar y disponer del adquirente.

**Cuadro N° 1 VARIABLE DEPENDIENTE**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTES</b>	<b>CONFIERE DERECHO PARA DEFENDER CONTRA ACTOS CON EFECTOS DE PRIVACIÓN EN SU INTEGRIDAD.</b>	<b>PREFERENCIA AL ACREEDOR CON DERECHO INSCRITO CON ANTERIORIDAD PARA EXCLUIR Y OPONER A TERCEROS.</b>	<b>ENAJENACIÓN DE INMUEBLES HACE ACREEDOR AL PROPIETARIO.</b>	<b>GARANTIZA LA POSIBILIDAD DE EXCLUSIÓN DE TERCEROS ANTE LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES.</b>
<b>EXPEDIENTE N° 00171-2017-0- 1201-JR-CI-02</b>	NO	NO	NO	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00348-2017-0- 1201-JR-CI-02</b>	NO	NO	NO	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00389-2017-0- 1201-JR-CI-01</b>	NO	NO	NO	NO

EXPEDIENTE N° 00731-2017-0- 1201-JR-CI-01	NO	NO	NO	NO
EXPEDIENTE N° 00846-2017-0- 1201-JR-CI-01	NO	NO	NO	NO
EXPEDIENTE N° 00880-2017-0- 1201-JR-CI-01	NO	NO	NO	NO

Fuente: Matriz de Análisis de expedientes sobre nulidad de acto jurídico.

Elaborado: Tesista.

En el primer cuadro se advierte de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien; con relación a la variable independiente la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, en la que se ha tenido en cuenta como una de sus dimensiones transferencia del derecho de propiedad de inmueble mediante inscripción en los Registros Públicos; y como sus indicadores confiere derecho para defender contra actos con efectos de privación en su integridad y preferencia al acreedor con derecho inscrito con anterioridad para excluir y oponer a terceros. Asimismo, como otra de sus dimensiones se ha comprendido la transferencia del derecho de propiedad de inmueble por el solo consentimiento; y como sus indicadores enajenación de inmuebles hace acreedor al propietario, y no garantiza la posibilidad de exclusión de terceros ante la concurrencia de acreedores. De los cuales se infiere que la incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que el artículo 949 del Código Civil, no garantiza la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, en el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, ya que no se vincula directamente con otras materias relevantes en el tráfico jurídico, en caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y la oposición de derechos reales; garantizando de modo

eficiente la posibilidad de excluir a terceros respecto de bienes inmuebles, a fin de proteger el derecho de propiedad del adquirente, lo que evidentemente vulnera el derecho de propiedad para usar, gozar, explotar y disponer. de compra venta.

**Cuadro Nº 2 VARIABLE DEPENDIENTE**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTE S</b>	<b>NULIDAD PARA CUESTIONAR AL ESTADO DEL NEGOCIO JURÍDICO MAL CELEBRADO</b>	<b>NULIDAD PARA ALUDIR SANCIÓN POR SU MALA ESTRUCTURACIÓN.</b>	<b>NULIDAD EN CASO DE CONCURRENCIA DE ACREEDORES RESPECTO A UN MISMO BIEN INSCRITO</b>	<b>NULIDAD EN CASO DE CONCURRENCIA DE TÍTULOS DE FECHA ANTERIOR O DOCUMENTO DE FECHA CIERTA POR DEFECTO DE INSCRIPCIÓN.</b>
<b>EXPEDIENTE N° 00171-2017-0-1201-JR-CI-02</b>	SI	SI	SI	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00348-2017-0-1201-JR-CI-02</b>	SI	SI	SI	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00389-2017-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	SI	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00731-2017-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	SI	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00846-2017-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	SI	NO
<b>EXPEDIENTE N° 00880-2017-0-1201-JR-CI-01</b>	SI	SI	SI	NO

Fuente: Matriz de Análisis de expedientes sobre nulidad de acto jurídico.

Elaborado: Tesista.

En el segundo cuadro se tiene de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien; con relación a la variable dependiente procesos sobre nulidad de acto jurídico, considerando la dimensión: demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su objeto sea físicamente imposible, se tiene como sus indicadores: nulidad para cuestionar al estado del negocio jurídico mal celebrado, y nulidad para aludir sanción por su mala estructuración. Asimismo, la otra dimensión: demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su fin sea ilícito, y como sus indicadores: nulidad en caso de concurrencia de acreedores respecto a un mismo bien inscrito, y nulidad en caso de concurrencia de títulos de fecha anterior o documento de fecha cierta por defecto de inscripción. Se concluye la ineficacia del artículo 949 del Código Civil, que señala que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, para garantizar eficientemente la posibilidad de excluir a terceros respecto de bienes inmuebles, y cautelar el derecho de la propiedad.

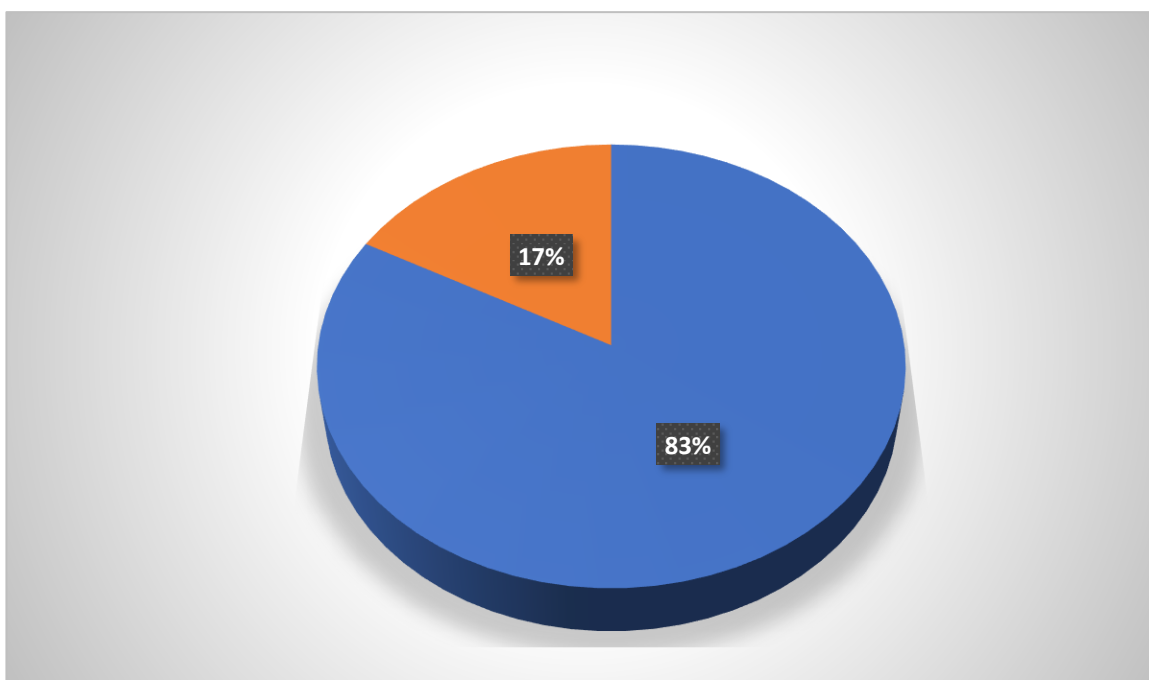
En el cuadro a continuación se determina del total de expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el juzgado Civil de Huánuco, 2017, se advierte en mayor volumen demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por la causal de objeto físicamente imposible y/o fin ilícito, por la concurrencia de acreedores del mismo bien, ante el Juzgado Civil de Huánuco, y un volumen menor demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por otra causal de nulidad, con la concurrencia de acreedores del mismo bien, ante el Juzgado Civil de Huánuco.

**Cuadro N° 3 Expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el juzgado Civil de Huánuco, 2017**

<i>Expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por la causal de objeto físicamente imposible y/o fin ilícito, por la concurrencia de acreedores del mismo bien.</i>	<i>05</i>	<i>83 %</i>
<i>Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por otra causal de nulidad, con la concurrencia de acreedores del mismo bien.</i>	<i>01</i>	<i>17 %</i>
<b>TOTAL</b>	<b>06</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Matriz de Análisis de expedientes de nulidad de acto jurídico.

Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de expedientes sobre nulidad de acto jurídico.

Elaborado: Tesista

**Gráfico N° 1 Expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitados en el juzgado Civil de Huánuco, 2017**

## **Análisis e interpretación**

Habiendo hecho un análisis a la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicita la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien; se advierte de lo aplicado el 83 % de los expedientes demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por la causal de objeto físicamente imposible y/o fin ilícito, por la concurrencia de acreedores del mismo bien, ante el Juzgado Civil de Huánuco.

Ahora bien, el 17% de los de los expedientes demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por otra causal de nulidad, con la concurrencia de acreedores del mismo bien, ante el Juzgado Civil de Huánuco.

## **Conclusión.**

Como resultado podemos afirmar que, de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicita la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien; se evidencia un mayor volumen de porcentaje, expedientes sobre demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble por la causal de objeto físicamente imposible y/o fin ilícito, por la concurrencia de acreedores del mismo bien, ante el Juzgado Civil de Huánuco; por lo que la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que el artículo 949 del Código Civil, que no obstante establecer que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, no garantiza que en toda transferencia el adquirente tenga la posibilidad de excluir a los terceros, en tanto se produce una concurrencia de

acreedores, en caso el vendedor, vendió el bien también a otras personas, por los siguientes fundamentos que desglosaremos a continuación:

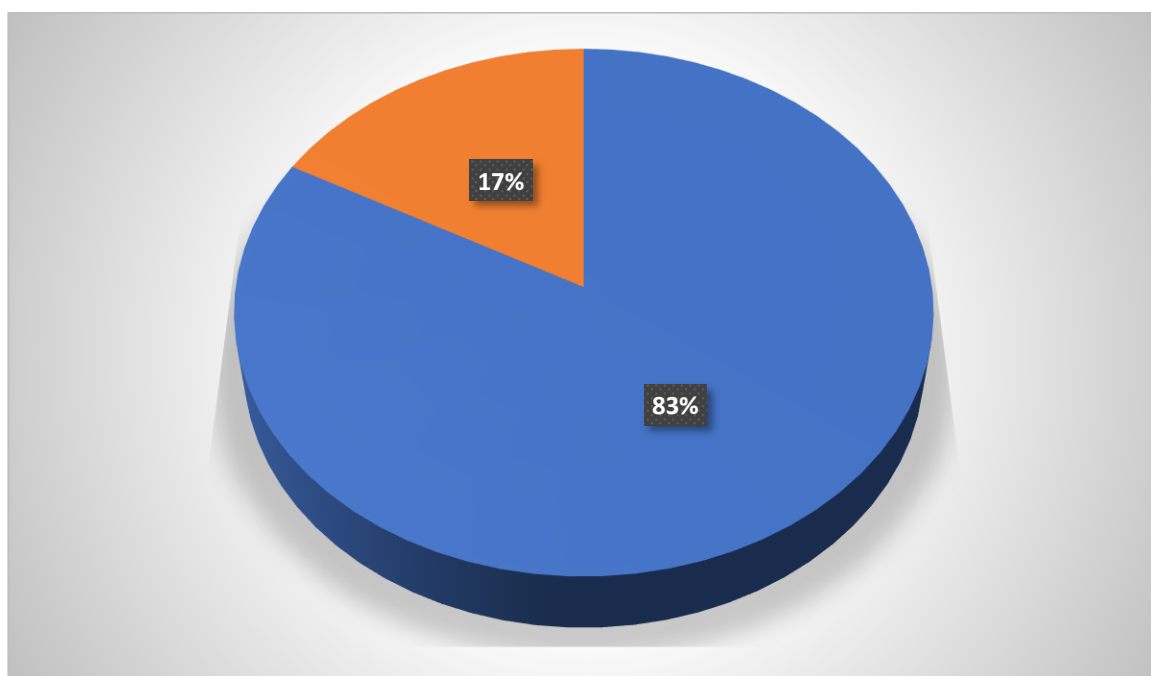
- Porque en el sistema peruano desde un plano práctico, es claro que a tenor del artículo 949 del Código Civil la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble, es decir que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.
- Porque el artículo 1135 del Código Civil, señala “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.
- Porque el artículo 2022 de la norma antes mencionada establece que “para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”.

Es claro que en nuestro ordenamiento jurídico contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN publicado el 22-05-2012, en su artículo 12 sobre Solicitud de inscripción, señala: “El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tiene facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar”. El artículo III del Título Preliminar, estipula: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”.

**Cuadro N° 4 Expediente sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017**

<i>Expedientes sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble se ha declarado fundada.</i>	<i>01</i>	<i>17 %</i>
<i>Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble se ha declarado infundada.</i>	<i>05</i>	<i>83 %</i>
<b><i>TOTAL</i></b>	<b><i>06</i></b>	<b><i>100%</i></b>

Fuente: Matriz de Análisis de expedientes sobre nulidad de acto jurídico.  
Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico.  
Elaborado: Tesista

**Gráfico N° 2 Expediente sobre nulidad de acto jurídico tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017**

### **Análisis e interpretación**

Habiéndose analizado la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien



inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien; se evidencia un mayor volumen de porcentaje de lo aplicado que el 83% de demandas de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble que se ha declarado infundada, por el Juzgado Civil de Huánuco; y un porcentaje mínimo del 17% de demandas de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble que se ha declarado infundada, por el Juzgado Civil de Huánuco.

### **Conclusión.**

De la obtención de todos estos resultados, es posible llegar a una conclusión la cual está dada que el mayor porcentaje de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien, que las demandas de nulidad de acto jurídico de compra venta de bien inmueble se han declarado infundada, por el Juzgado Civil de Huánuco

No obstante que en nuestro ordenamiento jurídico contenido en el artículo 949 del Código Civil establecer que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Por lo que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.

Por lo tanto, podemos afirmar que el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que el artículo 949 del Código Civil, no se vincula directamente con otras materias relevantes en el tráfico jurídico, como la seguridad de la transferencias inmobiliarias, en caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y la oposición de derechos reales.

## **4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis**

Con la información recopilada, analizada e interpretada mediante técnicas de análisis; advertimos de los expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble por la causal de objeto físicamente imposible y/o fin ilícito en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien, que tramitado en la vía del proceso de conocimiento, las pretensiones en su mayoría han sido declaradas infundadas, no obstante el artículo 949 del Código Civil estipula que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos, y que tienen la facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar, conforme lo disponer el artículo 12 del Reglamento General de los Registro Públicos, es decir a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público.

Por lo que grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, que vulnera el derecho de propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer, ya que en el sistema peruano desde un plano práctico, es claro que a tenor del artículo 949 del Código Civil la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble, es decir que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.

Asimismo, la eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017,

y que vulnera el derecho de propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer, ya que el artículo 1135 del Código Civil, establece que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Y, por último, la frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, y que vulnera el derecho de propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer, ya que el artículo 2022 del Código Civil, establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

## CAPÍTULO VI

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS

#### 5.1. Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.

De acuerdo a los resultados obtenidos después de analizados los expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, en la que se solicitó la nulidad de la compra venta de bien inmueble en caso de concurrencia de varios acreedores en la venta, a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el mismo bien, la vulneración del derecho a la propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer, ya que si bien el artículo 949 del Código Civil, establecer que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, sin embargo el riesgo está presente en toda transferencia en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los terceros, de lo que se concluye que la norma antes mencionada no ofrece una posibilidad de exclusión, por la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135 sobre concurrencia de acreedores en bien inmueble y del artículo 2022 sobre oposición de derechos reales, por lo que en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que permite identificar objetivamente quien goza de titularidad para excluir, lo que no ocurre con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario, que con lleva a la interposición de demandas de nulidad de acto jurídico, en caso el enajenante vendió el mismo bien a otras personas, debido a que la norma en mención no ofrece seguridad jurídica.

No obstante, que en nuestro ordenamiento jurídico contenido en el artículo 949 del Código Civil la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble, es decir que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos; y que en el Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución del

Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN publicado el 22-05-2012, en su artículo 12 sobre Solicitud de inscripción, señalar “El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tiene facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar”. El artículo III del Título Preliminar, estipula: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”.

## CONCLUSIONES

En el Juzgado Civil de Huánuco, período, 2017, conforme se ha analizado los seis expedientes sobre nulidad de acto jurídico de compra venta, arribamos a las siguientes conclusiones:

**1.-** La incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que en el sistema peruano desde un plano práctico, es claro que a tenor del artículo 949 del Código Civil la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble, es decir que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.

**2.-** El nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que el artículo 1135 del Código Civil, establece que cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

**3.-** El nivel de frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que el artículo 2022 de la norma antes mencionada establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

## RECOMENDACIONES

Al culminar la investigación, luego de estudiar la muestra y comprobar nuestra hipótesis se recomienda lo siguiente:

**1.-** Para mayor incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, y no se vulnere el derecho de propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer; como alternativa se propone la modificación legislativa del artículo 949 del Código Civil que señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, por el siguiente texto: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, sin perjuicio de que en zonas urbanas es obligatorio el registro constitutivo de la propiedad, y cuando el bien no esté registrado, la transferencia de propiedad opera con la tradición, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”; presentado por el Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco, suscrito por su Decano Miguel Ángel Espinoza Figueroa, en virtud a la facultad de iniciativa prevista en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú.

**2.-** Para contar con una mayor eficacia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, y no se vulnere el derecho de propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer; como alternativa se propone la modificación legislativa del artículo III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN publicado el 22-05-2012, que señala: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”, por el siguiente contenido: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en caso de transferencia de inmuebles con registro constitutivo de la propiedad por el notario, bajo responsabilidad, en

virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario”, presentado por el Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco, suscrito por su Decano Miguel Ángel Espinoza Figueroa, en virtud a la facultad de iniciativa prevista en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú.

**3.-** Para contar con una mayor frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, y no se vulnere el derecho de propiedad privada para usar, gozar, explotar y disponer; como alternativa se propone la modificación legislativa del artículo 12 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN publicado el 22-05-2012, que señala: “El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tiene facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados”, por el siguiente tenor: “El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tiene facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen, y está obligado a inscribirlo, en caso de transferencia de inmuebles con registro constitutivo de la propiedad, bajo responsabilidad. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados”; presentado por el Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco, suscrito por su Decano Miguel Ángel Espinoza Figueroa, en virtud a la facultad de iniciativa prevista en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Allende, G. (1967) *Panorama de derechos reales. La ley*, Sociedad Anónima. Editora e Impresora, Buenos Aires.

Álvarez Caperochipi, J.A. (1986) *Curso de derechos reales*, Tomo I, Editorial Civitas S.A., Madrid.

Arroyave Ochoa, M.E. (2014), en su tesis de licenciatura titulada “*La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*”, sustentada en la Universidad Rafael Landívar, país, Guatemala.

Barassi, L. (1955) *Instituciones de Derecho Civil*. Volumen II, José María Bosch Editor, Barcelona.

Bonnecase, J. (1945) *Elementos de derecho civil*, Tomo I, editorial José maría Cajica Jr., México.

Borda, G. (1981) *Manual de Derechos Reales*. Editorial Perrot, (Segunda edición) revisada y actualizada, Buenos Aires.

Brugi, B. (1946) *Instituciones del derecho civil*. Volumen II, Unión Tipográfica Editorial Hispanoamericana (UTEHA), México.

Cabrera Hernández, J. M. (1962) *Deslinde y Reivindicación. Sus Diferencias*. En: Anuario de Derecho Civil. Julio-setiembre, Tomo XV, Fase III, Madrid.

Castán Tobeñas, J.M. (1941) *Derecho civil español común y foral*, Tomo II, Instituto Editorial Reus, (Quinta edición), Madrid.

Castañeda, J.E. (s/f) *El Código Civil. Concordancia y Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Tomo I, (Sexta edición), Lima Perú.

Caycho Soto, T.N. (2016), en su tesis de licenciatura titulada “*inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2014*”, sustentada en la Universidad de Huánuco, país, Perú.

Código Civil, (2020) *Sumillado y concordado*. Jurista Editores E.I.R.L., Lima.

Constitución Política del Perú, (2018) *Análisis Jurisprudencial conforme al Tribunal Constitucional*. Juristas Editores, Lima.

De Diego, F. C., (1959) *Instituciones del derecho civil español*, Tomo I, Artes Gráficas Julio San Martín, Madrid.

Ejecutoria Suprema, (1940) de 26 de agosto de 1940. R. de F. Tomo XXVII, N° 7.

Lafaille, H. (1929) *Curso de derecho civil*. Tomo I, Taller Gráfico Ariel (Tercera edición), Buenos Aires.

Ley N° 23633 (1994) *Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos*.

Lohmann Luca de Tena, J. G., (1994) *El negocio jurídico*. (segunda edición), Lima: Grijley.

Marx, K., (1979) *El manifiesto del partido comunista*. Editorial Progreso, Moscú.

Mazeaud, H. L. J. (1960) *Lecciones de derecho civil*. Tomo IV, Ediciones Jurídica Europa-América.

Messineo, F. (1954) *Manuel de derecho civil y comercial*. Tomo III, Editorial Jurídicas Europeo Américas, (Segunda edición), Buenos Aires.

Montes, V. (1980) *La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil contemporáneo*. Editorial Civitas S.A, España.

Planiol, M. y Ripert, G. (1946) *Tratado práctico del derecho francés*, Tomo III, Cultural S.A., La Habana.

Planiol, M.; Ripert, G.; y Picard, M. (1946) *Tratado práctico de derecho civil francés*. Tomo III., Cultural S.A., La Habana.

Ramírez Cruz, E.M. (2017) *Tratado de derechos reales. Derecho de propiedad – copropiedad*. (Cuarta edición) Gaceta Jurídica S.A., Lima.

Romero Romana, E. (1955) *Derecho civil. Los derechos reales*. Tomo I, (Segunda edición aumentada), Lima.

Rotondi, M. (1953) *Instituciones de derecho privado*. Editorial Labor S.A., Barcelona.

Rubio, M., (1983) *Para conocer la Constitución Peruana*. Mesa Redonda Editores, Lima.

Rubio, M.; y Bernales, E. (1981) *Perú, Constitución y Sociedad Política*. Desco, Lima.

Ruiz Eldredge, A. (1979) *La Constitución comentada*. Imprenta Editora Atlántida, Lima.

Salvat, R. M. (1952) *Tratado de Derecho Civil Argentino*. Tomo I, Tipografía Editora Argentina, TEA, Buenos Aires.

Tantalean Odar, R. M. (2019) *La nulidad del acto jurídico y las incoherencias en su tratamiento*. (Segunda edición), Instituto Pacífico S.A.C., Breña.

Thibierge, C. (2010) *Nulidad, restituciones y responsabilidad*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Tiravante Martínez, A. A. (2018), en su tesis de licenciatura titulada “*Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú*”, sustentada en la Universidad Señor de Sipán, país, Perú.

Valencia Zea, A. (1976) *Derecho civil*. Tomo II, Editorial Temis, (Quinta edición), Bogotá.

Valverde y Valverde, C. (1936) *Tratado de derecho civil español*, Tomo II, Taller Tipográficos Cuesta, (Cuarta edición), Valladolid.

Vidal Ramírez, F., (1999) *El acto jurídico*. (Cuarta edición), Lima Gaceta Jurídica.

Wolff, M.; Enneccerus, L.; y Kipp, T. (1944) *Tratado de derecho civil*. Tomo III, Bosh Casa Editorial, Barcelona.

# ANEXOS

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**“LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO PARA EVITAR PROCESOS SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO EN EL JUZGADO CIVIL DE HUÁNUCO, 2017”**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿Cuál es la incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017?</p> <p><b>PROBLEMA ESPECIFICO</b> <b>PE1</b> ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017?</p> <p><b>PE2</b> ¿Cuál es la frecuencia de la aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Demostrar el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.</p> <p><b>OBJETIVO ESPECIFICO</b> <b>OE1.</b> Determinar el nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017. <b>OE2.</b> Identificar el nivel de frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.</p>	<p><b>HIPOTESIS GENERAL</b> El grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.</p> <p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICO</b> <b>SH1.-</b> El nivel de eficacia logrado de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017. <b>SH2.-</b> El nivel de frecuencia de aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, es significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.</p>	<p><b>INDEPENDIENTE</b>  La inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano.</p>	<p>- Transferencia del derecho de propiedad de inmueble mediante inscripción en los Registros Públicos.  - Transferencia del derecho de propiedad de inmueble por el solo consentimiento.</p>	<p>- Confiere derecho para defender contra actos con efectos de privación en su integridad.  - Preferencia al acreedor con derecho inscrito con anterioridad para excluir y oponer a terceros.  - Enajenación de inmuebles hace acreedor al propietario.  - No garantiza la posibilidad de exclusión de terceros ante la concurrencia de acreedores.</p>	<p>1. Matriz de análisis. 2. Fichas Bibliográficas de resumen.</p>
<p><b>DEPENDIENTE</b>  Procesos sobre nulidad de acto jurídico.</p>	<p>- Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su objeto sea físicamente imposible.  - Demanda de nulidad de acto jurídico de compra venta cuando su fin sea ilícito.</p>	<p>- Nulidad para cuestionar al estado del negocio jurídico mal celebrado.  - Nulidad para aludir sanción por su mala estructuración.  - Nulidad en caso de concurrencia de acreedores respecto a un mismo bien inscrito.  - Nulidad en caso de concurrencia de títulos de fecha anterior o documento de fecha cierta por defecto de inscripción.</p>				