

**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**

---

**“LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA DE INMUEBLES EN LA OFICINA  
REGISTRAL DE HUÁNUCO PARA EVITAR LA DOBLE VENTA  
HUÁNUCO, 2020”**

---

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR: Cachique Abundo, Jhonatan**

**ASESOR: Lurita Moreno, James Junior**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2021**

# U

### TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

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

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Derecho administrativo  
**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)**

### CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

**Área:** Ciencias sociales

**Sub área:** Derecho

**Disciplina:** Derecho

### DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título

Profesional de Abogado

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

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

# D

### DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 44597281

### DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 42741576

Grado/Título: Maestro en derecho con mención en ciencias penales

Código ORCID: 0000-0002-9619-9987

### DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Doctor en derecho	01306524	0000-0003-0789-4628
2	Montaldo Yerena, Ruth Mariksa	Magíster en gestión pública	42093012	0000-0002-5081-6310
3	Leandro Hermosilla, Wilder Sherwin	Abogado	07637566	0000-0003-3760-6500

# H



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 16:15 horas del día 05 del mes de Julio del año 2021, 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:

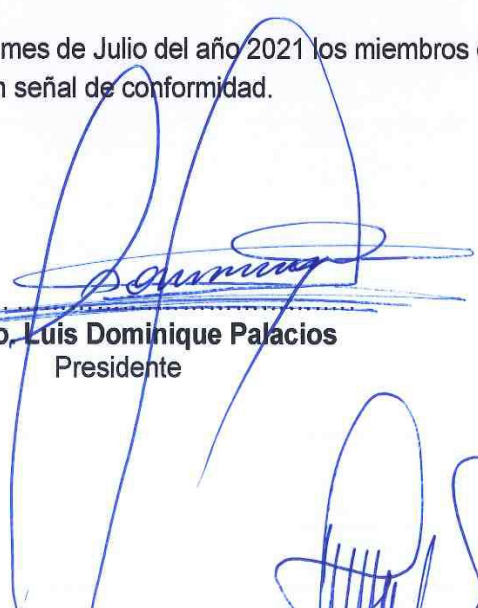
- |                                                  |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| ➤ <b>Mtro. Luis DOMINIQUE PALACIOS</b>           | <b>: PRESIDENTE</b>         |
| ➤ <b>Mtra. Ruth Mariksa MONTALDO YERENA</b>      | <b>: SECRETARIA</b>         |
| ➤ <b>Abog. Wilder Sherwin LEANDRO HERMOSILLA</b> | <b>: VOCAL</b>              |
| ➤ <b>Abog. Jesús DELGADO Y MANZANO</b>           | <b>: JURADO ACCESITARIO</b> |
| ➤ <b>Mtro. James Junior LURITA MORENO</b>        | <b>: ASESOR</b>             |

Nombrados mediante la Resolución N° 762-2021-DFD-UDH de fecha 01 de Julio del 2021, para evaluar la Tesis intitulada: "**LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA DE INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO PARA EVITAR LA DOBLE VENTA HUÁNUCO, 2020**" presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **Jhonatan CACHIQUE ABUNDO** 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 **DIECISÉIS** y cualitativo de **BUENO**.

Siendo las 17:22 horas del día 05 del mes de Julio del año 2021 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

  
.....  
**Mtro. Luis Dominique Palacios**  
Presidente

  
.....  
**Mtra. Ruth Mariksa Montaldo Yerena**  
Secretaria

  
.....  
**Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla**  
Vocal



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**RESOLUCIÓN N° 762-2021-DFD-UDH**  
**Huánuco, 01 de Julio del 2021**

Visto, la solicitud con ID: 000004400, **presentado** por el Bachiller **Jhonatan CACHIQUÉ ABUNDO** quien solicita 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 CONSTITUTIVA DE INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO PARA EVITAR LA DOBLE VENTA HUÁNUCO, 2020”**;

**CONSIDERANDO:**

Que, según Resolución N° 436-21-DFD-UDH de fecha 29/ABR/21 se nombran Jurados revisores del Informe Final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) a los docentes Mtro. Luis DOMINIQUE PALACIOS, Mtra. Ruth Mariksa MONTALDO YERENA y Abog. Wilder Sherwin LEANDRO HERMOSILLA;

Que, mediante Resolución N° 722-2021-DFD-UDH de fecha 21/JUN/21 se aprueba el Informe Final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **“LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA DE INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO PARA EVITAR LA DOBLE VENTA HUÁNUCO, 2020”** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco;

Que, con Resolución N° 761-21-DFD-UDH de fecha 01/JUL/21 se declara apto al Bachiller para sustentar la tesis.

Que, debido al estado de Emergencia Sanitaria Nacional a consecuencia del COVID-19 la Sustentación de la Tesis se hará de manera virtual cumpliendo con las exigencias del Reglamento de Grados y Títulos;

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° 3220; inc. N) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco y la Facultad contemplada en la Resolución N° 795-18-R-CU-UDH de fecha 13/JUL/18 y Resolución N° 001-2021-R-AU-UDH del 05/ENE/21;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado calificador de Tesis para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco **Jhonatan CACHIQUÉ ABUNDO**, para optar el Título Profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) a los siguientes docentes:

- |                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| o Mtro. Luis DOMINIQUE PALACIOS           | <b>PRESIDENTE</b>         |
| o Mtra. Ruth Mariksa MONTALDO YERENA      | <b>SECRETARIA</b>         |
| o Abog. Wilder Sherwin LEANDRO HERMOSILLA | <b>VOCAL</b>              |
| o Abog. Jesús DELGADO Y MANZANO           | <b>JURADO ACCESITARIO</b> |
| o Mtro. James Junior LURITA MORENO        | <b>ASESOR</b>             |

El acto de Sustentación se realizará el día 05 de Julio del año 2021 a horas 4:00 pm, mediante la Plataforma Virtual Google meet.

Regístrese, comuníquese y archívese



## DEDICATORIA

**A mis padres por haberme forjado** por la persona que soy hoy en día; muchos de las cosas que he logrado se las debo a ellos, en donde incluyo este. Me formaron con reglas, pero al mismo tiempo con ciertas libertades y siempre me motivaron para que pudiera alcanzar mis sueños.

Gracias Ninfa y Robinson”

## **AGRADECIMIENTO**

**A mis padres por haberme forjado** por la persona que soy hoy en día; muchos de las cosas que he logrado se las debo a ellos, en donde incluyo este. Me formaron con reglas, pero al mismo tiempo con ciertas libertades y siempre me motivaron para que pudiera alcanzar mis sueños.

Gracias Ninfa y Robinson”

## ÍNDICE

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO .....	III
ÍNDICE .....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VI
ÍNDICE DE FIGURAS.....	VIII
RESUMEN.....	X
ABSTRACT .....	XI
INTRODUCCIÓN.....	XII
CAPÍTULO I.....	13
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	13
1.1. Descripción del Problema.....	13
1.2. Formulación del Problema General .....	15
1.3. Formulación de Problemas Específicos.....	15
1.4. Objetivo General. ....	15
1.5. Objetivos Específicos. ....	15
1.6. Justificación de la Investigación. ....	16
1.7. Limitaciones de la Investigación. ....	16
1.8. Viabilidad de la Investigación. ....	16
CAPÍTULO II.....	18
2. MARCO TEÓRICO.....	18
2.1. Antecedentes de la investigación. ....	18
2.1.1. Antecedentes internacionales. ....	18
2.1.2. Antecedentes nacionales. ....	19
2.1.3. Antecedentes locales. ....	19
2.2. Bases teóricas:.....	20
2.2.1. Derecho Registral. ....	20
2.2.2. Principios Registrales.....	21
2.2.3. Principios registrales consagrados en la legislación peruana.....	22
2.2.4. Sistemas y técnicas registrales. ....	32
2.2.5. Sistemas registrales.....	35
2.2.6. La Propiedad.....	39
2.2.7. La teoría del título y modo.....	41

2.2.8. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad Sistema romano. .....	43
2.3. Definiciones conceptuales.....	49
2.4. Hipótesis General.....	50
2.4.1. Hipótesis específicas. ....	50
2.5. Variables.....	50
2.5.1. Variable independiente. ....	50
2.5.2. Variable dependiente. ....	50
2.6. Operacionalización de variables.....	51
CAPÍTULO III.....	52
3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	52
3.1. Tipo de investigación.....	52
3.1.1. Enfoque: .....	52
3.1.2. Nivel:.....	52
3.1.3. Diseño:.....	52
3.2. Población y muestra.....	52
3.2.1. Población: .....	52
3.2.2. Muestra.....	53
3.2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos. ....	53
3.3. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información. ....	54
CAPÍTULO IV .....	55
4. RESULTADOS .....	55
4.1. Descripción de los resultados.....	55
4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.....	66
CAPÍTULO V .....	68
5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	68
5.1. Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.....	68
CONCLUSIONES .....	69
RECOMENDACIONES.....	70
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	71
ANEXOS .....	73



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1 Sexo de los encuestados .....	55
Tabla N° 2 Ocupación de los encuestados .....	56
Tabla N° 3 ¿Considera que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco para otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles? .....	57
Tabla N° 4 ¿Considera que la población huanuqueña tiene conocimiento sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos a fin de evitar el tráfico ilegal inmobiliario? .....	58
Tabla N° 5 ¿En nuestro sistema civil peruano la inscripción es facultativa, considera que la compraventa consensual protege de manera absoluta la transferencia del bien inmueble? .....	59
Tabla N° 6 ¿Considera usted que, la población huanuqueña tiene conocimiento sobre los beneficios que implica inscribir un inmueble en la Oficina Registral de Huánuco? .....	60
Tabla N° 7 ¿Cree usted que la inscripción obligatoria - constitutiva disminuirá significativamente la doble venta de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco? .....	61
Tabla N° 8 ¿Considera que las personas que compran inmuebles, tienen conocimiento sobre la importancia de consultar a los Registros Públicos sobre el estado jurídico del bien? .....	62
Tabla N° 9 ¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de las Partidas Registrales sobre la situación jurídica de los inmuebles antes de celebrar un contrato de compraventa?.....	63
Tabla N° 10¿Considera usted que no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, pues para ser considerados propietarios "en todo el sentido de la palabra" es necesario inscribir el acto de la compraventa en la Sunarp, de de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro?.....	64

Tabla N° 11 ¿Considera que la inscripción en nuestro sistema civil peruano debe ser obligatoria y consecuentemente se debe modificar el artículo 949 del código civil en la siguiente manera:.....65

Tabla N° 12 Considera que en nuestro sistema Registral existe demasiada formalidad exigida por los registradores para inscribir la transferencia de inmuebles. ....66

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 1 Sexo de los encuestados .....	55
Figura N° 2 Ocupación de los encuestados .....	56
Figura N° 3 ¿Considera que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco para otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles? .....	57
Figura N° 4 ¿Considera que la población huanuqueña tiene conocimiento sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos a fin de evitar el tráfico ilegal inmobiliario? .....	58
Figura N° 5 ¿En nuestro sistema civil peruano la inscripción es facultativa, considera que la compraventa consensual protege de manera absoluta la transferencia del bien inmueble? .....	59
Figura N° 6 ¿Considera usted que, la población huanuqueña tiene conocimiento sobre los beneficios que implica inscribir un inmueble en la Oficina Registral de Huánuco? .....	60
Figura N° 7 ¿Cree usted que la inscripción obligatoria - constitutiva disminuirá significativamente la doble venta de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco? .....	61
Figura N° 8 ¿Considera que las personas que compran inmuebles, tienen conocimiento sobre la importancia de consultar a los Registros Públicos sobre el estado jurídico del bien? .....	62
Figura N° 9 ¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de las Partidas Registrales sobre la situación jurídica de los inmuebles antes de celebrar un contrato de compraventa?.....	63
Figura N° 10 ¿Considera usted que no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, pues para ser considerados propietarios.....	64
Figura N° 11 ¿Considera que la inscripción en nuestro sistema civil peruano debe ser obligatoria y consecuentemente se debe modificar el artículo 949 del código civil en la siguiente manera:.....	65

Figura N° 12 Considera que en nuestro sistema Registral existe demasiada formalidad exigida por los registradores para inscribir la transferencia de inmuebles.....66

## RESUMEN

El artículo 949° del Código Civil refiere, “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, concordante con el artículo 1529° del Código Civil que refiere: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”, es decir que la compraventa es un contrato traslativo de dominio no siendo requisito obligatorio la inscripción del inmueble. No obstante, ello, se le confiere un rol privilegiado al Registro, lo que no condice con la naturaleza reconocida a éste por el Código Civil un rol complementario como medio de publicidad, siendo declarativo de un hecho que se constituyó con el consentimiento. De acuerdo al artículo 949° del Código Civil, tenemos que la propiedad inmueble se adquiere con el consentimiento, en esta medida la adquisición del derecho de propiedad recae en el primero de los adquirentes, lo que es contradictorio con los artículos 912, 914, 1135 y 1670 del Código Civil donde dan prevalencia a los actos inscritos, el Código Civil considera que deberá privilegiarse al sujeto que registró su adquisición o su negocio jurídico. Por otro lado en nuestra sociedad se advierte constantemente que sujetos (propietarios) inescrupulosos realizan venta de un mismo inmueble a más de dos personas, y, teniendo en consideración lo vertido en el Art. 2016 del Código Civil que refiere: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; es decir que el comprador que inscribe primero tiene protección registral aunque su compraventa sea de fecha posterior de aquel que no inscribió, generándose problemas judiciales sobre nulidad de actos jurídicos en virtud del Art. 219 del Código Civil, que, de ser obligatoria la inscripción no habría procesos judiciales a resolver sobre dichos negocios jurídicos, generándose por ende un problema a resolver, lo cual debe recaer en la modificación del Art. 949 del Código Civil a fin de evitar la doble venta de inmuebles y consecuentemente determinar que las inscripciones en nuestro sistema civil peruano sea constitutivo de derechos, es decir la inscripción de la compraventa de inmuebles debe ser obligatoria y no consensual conforme lo prevé el art. 1529.

**Palabras Guías:** Registros públicos, derecho registral, derecho real, comprador, vendedor, contrato consensual.

## ABSTRACT

Article 949 ° of the Civil Code refers, "The sole obligation to alienate a specific property makes the creditor the owner of it, except for a different legal provision or agreement to the contrary", in accordance with Article 1529 ° of the Civil Code that refers: "By the sale, the seller is obliged to transfer the property of a good to the buyer and this to pay its price in money ", that is to say that the sale is a contract transfer of ownership, the registration of the property is not a mandatory requirement. Notwithstanding this, a privileged role is conferred on the Registry, which does not agree with the nature recognized to it by the Civil Code, a complementary role as a means of publicity, being declarative of a fact that was established with the consent. According to article 949 of the Civil Code, we have that real property is acquired with consent, to this extent the acquisition of the property right falls on the first of the purchasers, which is contradictory with articles 912, 914, 1135 and 1670 of the Civil Code where the registered acts prevail, the Civil Code considers that the subject who registered its acquisition or its legal business should be privileged. On the other hand, in our society it is constantly noticed that unscrupulous subjects (owners) sell the same property to more than two people, and, taking into account what is stated in Art. 2016 of the Civil Code that refers to: "The priority in the time of registration determines the preference of the rights granted by the registry "; In other words, the buyer who registers first has registration protection even if his sale is of a later date than the one who did not register, generating legal problems regarding the nullity of legal acts by virtue of Art. 219 of the Civil Code, which, if registration is mandatory, does not there would be legal proceedings to resolve on said legal businesses, thus generating a problem to be resolved, which should fall on the modification of Art. 949 of the Civil Code in order to avoid the double sale of real estate and consequently determine that the registrations in our system Peruvian civil law is constitutive of rights, that is, the registration of the sale of real estate must be mandatory and non-consensual as provided in art. 1529.

**Guide Words:** Public records, registry law, real law, buyer, seller, consensual contract.

## INTRODUCCIÓN

Con la presente investigación se determinó objetivamente que la inscripción constitutiva de compraventa de inmuebles en los Registros Públicos trae consigo la seguridad jurídica de la adquisición de derechos reales y se evitó la doble venta; se estableció que la costumbre de solo otorgar documento privado de la compraventa de bienes inmuebles desprotege los derechos y las obligaciones de las partes contratantes, ya que la mala aplicación del derecho real conjuntamente con el derecho registral genera indefensión a legítimos propietarios, la parte perjudicada tuvo que recurrir al órgano jurisdiccional competente en busca de tutela procesal. El problema estuvo que, al no existir la obligatoriedad de extender el título a quien adquiere la propiedad de acuerdo a lo que dispone el Art. 1529 del Código Civil, éste puede perderla porque otro comprador inscribió su título, ello debido a que el derecho registral da prioridad al titular que inscribió primero según el artículo 2016 del Código Civil “la prioridad en el tiempo de la Inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro” concordante con el Art. 2022º oposición de derechos reales: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos ,es preciso que el derecho que se opone éste Inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone” y por lo tanto la compraventa debe inscribirse de manera obligatoria en el Registro Público para dar seguridad Jurídica y evitar el Fraude Registral como se ha venido dando. Debe modificarse el artículo 949 del Código Civil y los ciudadanos, en lo posible antes de realizar la compraventa de inmuebles contar con asesoría especializada, con la finalidad de verificar que el bien se encuentre inscrito en el registro de predios, que el vendedor sea el propietario, que no tenga cargas y gravámenes que afecte el bien y que el área y linderos del inmueble guarde relación con los antecedentes registrales todo ello con la finalidad de evitar procesos judiciales engorrosos.

El investigador.

# CAPÍTULO I

## 1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. Descripción del Problema.

Al efectuar el análisis de nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, debemos tener como punto de partida al artículo 949 del Código Civil que dispone “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, concordante con el artículo 1529° del Código Civil que refiere: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”, es decir que la compraventa es un contrato traslativo de dominio, establece que en virtud de la compraventa el vendedor se obliga a transferir propiedad al comprador no siendo requisito obligatorio la inscripción del inmueble. Sin embargo, la realidad del artículo 949° del Código Civil es disfuncional con diversos artículos del Código Civil carentes de identidad, como lo son los artículos 912 y 914 en los que se recoge el Registro con un carácter determinante. En estos artículos se les da un tratamiento diferenciado a los bienes registrados, no pudiendo operar la presunción de propiedad, en tanto se cree que el propietario es quien figura inscrito en el registro de la propiedad inmueble. Lo que resulta paradójico es que esto estimula una competencia entre los sujetos para la obtención de la titularidad, siendo ésta ganada por aquel que acceda al registro, en tanto se le considera el modo de oponibilidad más eficiente. Ahora bien, ¿cuántos conocemos realmente el contenido de los registros? consideramos que son muy pocos los que tienen la oportunidad de estar informados de forma permanente de las variaciones en los asientos registrales, dado lo costoso que resulta mantener una fuente de datos como ésta, así mismo debemos indicar que no todos los bienes están registrados y más aún se considera que es la posesión la que determina el carácter utilitario del derecho de propiedad. No obstante, ello, se le confiere un rol privilegiado al Registro, lo que no



condice con la naturaleza reconocida a éste por el Código Civil: un rol complementario como medio de publicidad, siendo declarativo de un hecho que se constituyó con el consentimiento. En ese orden de ideas, el artículo 1135 del Código Civil, que dispone: “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”. El artículo 1670 del Código Civil refiere “Cuando se arrienda un mismo bien a dos o más personas, se prefiere al arrendatario de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al que ha empezado a poseerlo. Si ninguno ha empezado a poseerlo, será preferido el arrendatario cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno conste de documento de fecha cierta”. Como es de advertir, los artículos referidos precedentemente dan prevalencia a los derechos inscritos. De acuerdo al artículo 949° del Código Civil, tenemos que la propiedad inmueble se adquiere con el consentimiento, en esta medida la adquisición del derecho de propiedad recae en el primero de los adquirentes, lo que es contradictorio con los artículos citados del Código Civil (912, 914, 1135, 1670) donde dan prevalencia a los actos inscritos, el Código Civil considera que deberá privilegiarse al sujeto que registró su adquisición o su negocio jurídico. Por otro lado en nuestra sociedad se advierte constantemente que sujetos (propietarios) inescrupulosos realizan venta de un mismo inmueble a más de dos personas, y, teniendo en consideración lo vertido en el Art. 2016 del Código Civil que refiere: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; es decir que el comprador que inscribe primero tiene protección registral aunque su compraventa sea de fecha posterior de aquel que no inscribió, generándose problemas judiciales sobre nulidad de actos jurídicos en virtud del Art. 219 del Código Civil, que, de ser obligatoria la inscripción no habría procesos judiciales a resolver sobre dichos negocios jurídicos, generándose por ende un problema a resolver, lo cual debe recaer en la modificación del

Art. 949 del Código Civil a fin de evitar la doble venta de inmuebles y consecuentemente determinar que las inscripciones en nuestro sistema civil peruano sea constitutivo de derechos, es decir la inscripción de la compraventa de inmuebles debe ser obligatoria y no consensual conforme lo prevé el art. 1529 “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

## **1.2. Formulación del Problema General**

¿En qué medida la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020?

## **1.3. Formulación de Problemas Específicos.**

Sp1. ¿Cuáles son las ventajas que traería consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles para evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020?

Sp2. ¿Qué mecanismos legislativos se debe proponer para instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles y evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020?

## **1.4. Objetivo General.**

Determinar en qué medida la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020

## **1.5. Objetivos Específicos.**

OE1.Describir las ventajas que traería consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral, para evitar la doble venta Huánuco 2020.

OE2.Establecer los mecanismos legislativos que se debe proponer para instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles y evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020.

## **1.6. Justificación de la Investigación.**

El proyecto de investigación se justifica en razón de que resultó necesaria la modificación del Art. 949 a un sistema registral constitutivo u obligatorio de inscripción de inmuebles, la misma que tiene reglas claras. Mientras que en la compraventa basado en el consentimiento se debe confiar que, la persona que me está vendiendo un inmueble es el propietario, que no le haya vendido a otro, o que exista un tercero con documento de fecha cierta anterior al mío que pueda privarme de ese bien. Ello solo genera inseguridad. El derecho de propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén en la posibilidad de conocer el derecho del que han sido excluidos. Siendo que el controvertido artículo 949 del Código Civil por la cual la propiedad se transfiere al momento del perfeccionamiento del contrato, quiere decir que carece de la cualidad de ser un signo de cognoscibilidad y, por tanto, de la posibilidad de informar a los terceros sobre quien goza de la titularidad para la transferencia de propiedad, consecuentemente el postulado propuesto en el artículo 949 no funciona en la realidad tal como se ha descrito, por lo tanto con la presente investigación trataré de solucionar un problema de incertidumbre social.

## **1.7. Limitaciones de la Investigación.**

La principal limitación de este proyecto de investigación, es en la medida de que este fue un tema de estudio novedoso, razón por la cual no existen muchos antecedentes teóricos al respecto.

La principal limitación, esencialmente lo constituye lo económico, por insuficiencia de caudal para satisfacer múltiples necesidades concernientes a la elaboración de la investigación.

## **1.8. Viabilidad de la Investigación.**

La presente investigación es viable porque no presenta dificultad en las instituciones en las que se desarrollará, existe predisposición del

investigador y se cuenta con un asesor experto en la materia, se tiene acceso a la información sobre el tema, tanto documento bibliográfico, hemerográficos. Asimismo, no se presentará impedimento alguno en la institución en a la que se acudirá para desarrollarlo.

## CAPÍTULO II

### 2. MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedentes de la investigación.

Se eligió como antecedentes de investigación a los trabajos más relevantes y coherentes referente a las variables de estudio.

##### 2.1.1. Antecedentes internacionales.

EZEQUIEL ALTURINI I. (2017) “LA TRADICIÓN DE INMUEBLES Y LA PAZ SOCIAL”. Universidad Técnica de Ambato - Ecuador. (Tesis doctoral presentada en la facultad de derecho de la Universidad Austral para optar el título de doctor en Derecho – Buenos Aires Argentina). La presente tesis concluye de la siguiente manera:

La concurrencia de varios acreedores que reclaman la misma cosa se rige por las siguientes reglas: i) Prima el derecho de quien publicitó suficientemente esa transmisión con anterioridad, ya sea registralmente, o por vía del estado de hecho derivado de la tradición, con independencia de la fecha de su título, pues los restantes acreedores no podrían ser calificados como de buena fe, porque conocieron o debieron conocer esa

realidad registral o posesoria. ii) Si ninguno de los acreedores alcanzó a publicitar por vía registral o posesoria la pretendida adquisición, primará el derecho de quien tiene el título de fecha anterior. iii) Los acreedores de buena fe frustrados puedan accionar contra el deudor y contra los acreedores de mala fe por el daño sufrido.

**Comentario:** El aporte del tesista radica, básicamente que cuando hay varios acreedores que reclaman el mismo bien inmueble, prima el derecho de quien publicitó o inscribió ese derecho con anterioridad en el Registro correspondiente.

### **2.1.2. Antecedentes nacionales.**

TIRAVANTI MARTINEZ A. (2018) *“ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ”* Universidad Señor de Sipán Pimentel - Perú (Tesis para optar el título de maestro en Derecho Registral y Notarial).

La tesista llega a la conclusión de que, 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 al 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.

**Comentario:** El aporte de la tesista radica en que, la inscripción constitutiva es necesaria para el perfeccionamiento del derecho de propiedad frente a eventuales perturbaciones por terceros

### **2.1.3. Antecedentes locales.**

CAYCHO SOTO T. (2017) *“INSEGURIDAD JURIDICA POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO”* Universidad de Huánuco (Tesis para optar el título profesional de abogado).

La tesista llega a la conclusión de que, 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.

**Comentario:** El aporte de la tesis radica en que la falta de inscripción obligatoria de la compraventa de inmuebles incrementa la inseguridad jurídica del derecho de propiedad, razón por la cual se debe modificar la inscripción facultativa por el de inscripción obligatoria.

## **2.2. Bases teóricas:**

**De la variable independiente:** Inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco.

### **2.2.1. Derecho Registral.**

Históricamente al desprenderse el derecho Registral del derecho común, se conoció en España a esta disciplina como Derecho Hipotecario, debido a que el primer derecho real cuya inscripción se hizo necesaria fue precisamente el de hipoteca, por ser el más proclive a la clandestinidad. Esta denominación subsiste en España por influencia de su Ley Hipotecaria de 1861. Muchas y variadas son las denominaciones que se han dado al Derecho Registral, tanto por tratadistas como por leyes de la materia. Así el insigne Registrador y Notario Español: RAMON MARIA ROCA SASTRE, tiene una obra magistral titulada "Derecho Hipotecario, aunque aclara que, para él, lo correcto sería decir "Derecho Inmobiliario Registral", pero en todo caso ambas denominaciones restringen, demasiado su alcance, al excluir la inscripción de otros derechos. En España se denomina derecho hipotecario, obedeciendo al título de la Ley que regula la materia, la Ley Hipotecaria, pero el nombre de la Ley no responde a su contenido, pues en ella se regula, además de la hipoteca, todo lo referente al registro de propiedad. Sin embargo, la denominación de Derecho Registral, responde más exactamente a la esencia de la materia, porque no excluye como lo estudiado precedentemente, la inscripción de otros derechos no referidos a la propiedad; así se ha entendido en Argentina; como por algunas tratadistas incluso de la misma España como don Martín Pérez y en México el Lic. Carral y de Teresa. Entre nosotros, el maestro JOSÉ LEÓN BARANDIARÁN, al prolongar el libro de Bernardo Pardo Márquez refiere:

*“El Derecho Registral Inmobiliario en el Perú”, dice textualmente: “como rama con notoria garridez que brota del exhubero tronco del Derecho Civil destacase el Derecho Registral...”, denominación que ya es aceptada en nuestro ambiente jurídico y que en las diferentes facultades de Derecho de nuestras Universidades han sido adoptadas y que incuestionablemente convenimos, por ser la más apropiada, pues tal denominación abarca todos los derechos susceptibles de ser inscritos, por su parte NELLY CALDERON NAVARRO: Dice “El Derecho Registral es el conjunto de normas jurídicas que regulan los derechos inscribibles y la forma y efectos de la inscripción en los Registros Públicos”.*

### **2.2.2. Principios Registrales.**

Los Principios Jurídicos son primeros fundamentos y pueden ser de dos clases: Principios Generales del Derecho, que son aplicables a todo el Derecho y Principios Generales Específicos, que son aplicables a alguna rama del Derecho, y estos últimos se clasifican en Principios del Derecho Administrativo, Principios del Derecho Procesal Civil y Principios del Derecho Registral, entre otros. A los Principios del Derecho Registral también se les conoce con el nombre de Principios Registrales y no son los mismos Principios que se consagran en otras ramas del Derecho. Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a estos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el Derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de mucha importancia en la integración del Derecho cuando se presentan lagunas en este. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los Estados, ni tampoco en todos los Estados tienen el mismo nombre los Principios Registrales.



### 2.2.3. Principios registrales consagrados en la legislación peruana.

Los principios registrales consagrados expresamente en nuestro ordenamiento jurídico son los que a continuación se enumeran:

- 1) Principio de Legalidad.
- 2) Principio de Rogación.
- 3) Principio de Especialidad.
- 4) Principio de Titulación Auténtica.
- 5) Principio de Publicidad.
- 6) Principio de Legitimación.
- 7) Principio de Fe Pública Registral.
- 8) Principio de Tracto Sucesivo.
- 9) Principio de Prioridad Excluyente.
- 10) Principio de Prioridad Preferente.

**1) Principio Legalidad.** - se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: *“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”*. También se encuentra consagrado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera: *“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 aquel, 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 aquel*

*y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.*

- 2) Principio de Rogación.** - El Principio Registral de Rogación se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: *“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”.* También lo consagra el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Los asientos de registración son redactados a pedido de parte presentando el Título por el Libro Diario, por tanto, no existe presentación de títulos de oficio, o como lo llaman algunos tratadistas no existe inscripción de oficio. En tal sentido el Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 regula la presentación de títulos del artículo 12 al artículo 30. Al Principio Registral de Rogación también se le denomina Principio de Instancia. El Principio Registral de Rogación no es igual que el petitorio del Derecho Procesal Civil, ya que este debe ser expreso. Por ejemplo, si se demanda la nulidad de un acto jurídico, se debe precisar con claridad en el escrito que contiene la demanda que se está demandando la nulidad de un acto jurídico, y también precisar qué acto jurídico se está demandando que se declare nulo. Mientras en el Derecho Registral la rogatoria se contrae a los documentos presentados que serán materia de calificación registral, por lo tanto, si se presenta un parte notarial al registro que contiene una compraventa la rogatoria es el pedido de la inscripción de esta, y no es necesario indicar expresamente que se desea que se inscriba una traslación de dominio por compraventa.
- 3) Principio de especialidad.** - En mérito al Principio Registral de Especialidad para cada inmueble se debe aperturar solamente una partida registral, para cada persona jurídica se debe aperturar una partida registral y para cada Registro que integran el Registro de

Personas Naturales se debe aperturar una partida registral, y los asientos de registraci3n relacionados a la misma deben ser redactados solamente en dicha partida registral. Este Principio Registral es adoptado por los Sistemas Registrales que adoptan el Sistema del Folio Real en los Registros de bienes y el Sistema del Folio Personal para el Registro de Personas. El Principio Registral de Especialidad se encuentra consagrado en el art3culo IV del T3tulo Preliminar del Reglamento General de los Registros P3blicos del 2001 de la siguiente manera: *“Por cada bien o persona jur3dica se abrir3 una partida registral independiente, en donde se extender3 la primera inscripci3n de aquellas, as3 como los actos o derechos relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada registro que lo integra, se abrir3 una sola partida por cada persona natural, en la cual se extender3n los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podr3n establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”*. En el art3culo III del T3tulo Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 se consagra el Principio Registral de Especialidad en los siguientes t3rminos: *“Por cada sociedad o sucursal se abrir3 una partida registral en la que se extender3 su primera inscripci3n, que ser3 la del pacto social o la de establecer una sucursal, respectivamente, as3 como los actos inscribibles posteriores relativos a cada uno. Para la inscripci3n del primer poder otorgado por una sociedad constituida o sucursal establecida en el extranjero se abrir3 una partida registral, en la que se inscribir3n todos los poderes y dem3s actos que los modifiquen o extingan”*. El Principio Registral de Especialidad o Determinaci3n se encuentra 3ntimamente relacionado con el Sistema Registral del Folio Real y con el Sistema del Folio Personal. En el caso del Registro de bienes se aplica de la siguiente manera, cuando en una partida registral un bien se inmatricula, en la misma partida registral, se inscriben los actos posteriores sobre dicho inmueble, pudiendo presentarse los siguientes actos: embargos, demandas, compraventas, donaciones, subdivisiones, sentencias, entre otros, los cuales deben registrarse en la misma partida registral.

**4) Principio de titulación auténtica.** - El Principio Registral de Titulación Auténtica se encuentra consagrado en el artículo 2010 del Código Civil de 1984, el cual establece lo siguiente: *“La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”*. También se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 en los siguientes términos: *“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 (...)”*. El artículo VI del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 consagra el Principio Registral de Titulación Auténtica en los siguientes términos: *“La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a este y legalizados conforme a las normas sobre la materia”*. Es decir, las inscripciones se extienden en mérito a instrumentos públicos, y solo por excepción se pueden extender inscripciones en mérito a Instrumentos privados, para lo cual es necesario norma legal que lo autorice. Los instrumentos públicos son los siguientes: judiciales, notariales, administrativos y consulares.

**5) Principio de publicidad.** - El Principio Registral de Publicidad está consagrado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2012 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*. También se encuentra consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo segundo párrafo establece: *“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento*

*efectivo del mismo*". El contenido del artículo 2012 del Código Civil es aplicable tanto para las inscripciones como las anotaciones preventivas. El artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos tiene un contenido más preciso que el artículo 2012 del Código Civil ya que se refiere al contenido de las partidas registrales, es decir, a los asientos de inscripción, cuyo contenido se establece que afecta a los terceros. La publicidad se extiende a los títulos archivados. El principio registral de publicidad se encuentra consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que se refiere a la publicidad material, por el cual se presume que todos tienen conocimiento del contenido de los asientos de inscripción. Lo que interesa es que haya tenido posibilidad de conocer, y no que haya conocido, es decir, es irrelevante si ha conocido o no.

- 6) Principio de legitimación.** - El Principio Registral de Legitimación se encuentra consagrado en el artículo 2013 del Código Civil de 1984, que establece: *"El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*. También se encuentra consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos: *"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"*. El inciso b del artículo 3 de la Ley N° 26366 publicada el 16 de octubre de 1994, establece como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: *"La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme"*. El contenido de los asientos de inscripción o anotación, se presumen ciertos y producen sus efectos mientras no se declaren nulos o sean cancelados, o se rectifiquen posteriormente. Es necesario tener en cuenta la importancia de los efectos de este

principio, en casos extremos, supongamos que el título que origina la inscripción de una traslación de dominio es falsificado e incluso el autor de tal delito ha sido condenado y dicha sentencia recaída en un proceso penal ha quedado firme, incluso, en tal caso la inscripción originada con dicho documento, continúa produciendo efectos legales. Incluso en el caso que en el registro se tenga conocimiento de tal hecho y la persona que se favoreció con la traslación de dominio puede vender y luego en mérito a dicha compraventa inscribirse otra traslación de dominio. La consagración del Principio Registral de Legitimación exige que los Registradores efectúen la calificación registral con mayor cuidado y con mayor amplitud, es decir, exige una calificación registral fuerte, porque los efectos de la registración son mayores en los Sistemas Registrales que consagran el Principio Registral de Legitimación como el caso del Sistema Registral peruano. Es decir, este Principio Registral no se encuentra consagrado en todos los Sistemas Registrales. Este principio registral es de gran importancia en los procesos judiciales, porque si se demanda la prescripción adquisitiva de un inmueble inscrito debe demandarse necesariamente al titular registral, es decir, en dicho supuesto debe demandarse necesariamente al que en el Registro aparece como propietario. Lo mismo sucede en el supuesto que se demande la nulidad del acto inscrito, o la rescisión o la resolución o la ineficacia por fraude de acreedores, en estos supuestos se debe demandar al titular registral, por ser esta una consecuencia procesal del Principio Registral de Legitimación. Es decir, el Principio Registral de Legitimación tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral, del acreedor hipotecario, entre otros. En los Sistemas Registrales que consagran este Principio Registral como el Sistema Registral Peruano, la registración surte mayores efectos que en los Sistemas Registrales que no consagran este Principio Registral.

- 7) Principio de fe pública registral.-** El Principio Registral de Fe Pública Registral se encuentra consagrado en el artículo 2014 del

Código Civil peruano de 1984, que establece lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. También se encuentra establecido en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos: *“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”*. Es decir, la protección que se otorga al tercero registral comprende aun en el supuesto que se declare la invalidez, rescisión o resolución del título de quien adquirió su derecho, en tal sentido, la protección que se otorga al tercero registral comprende los supuestos de ineficacia estructural (nulidad y anulabilidad) y los supuestos de ineficacia funcional (rescisión y resolución). El artículo IV del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades consagra el Principio Registral de Fe Pública Registral en los siguientes términos: *“La inexactitud o invalidez de los asientos de inscripción del Registro no perjudicará al tercero que de buena fe hubiere celebrado actos jurídicos sobre la base de los mismos, siempre que las causas de dicha inexactitud e invalidez no consten en los asientos registrales”*. El inciso c del artículo 3 de la Ley N° 26366 establece como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: *“La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”*. El Principio Registral de Fe Pública Registral tiene por objeto proteger la adquisición del tercero registral y puede ser suficiente que la adquisición sea a título gratuito, o requerir que la

misma sea a título oneroso como en el caso del Sistema Registral Peruano.

- 8) Principio de tracto sucesivo.** - El Principio Registral de Tracto Sucesivo se encuentra consagrado en el artículo 2015 del Código Civil de 1984 el cual establece: *“Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”*. También se encuentra consagrado en el artículo VI del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: *“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”*. El artículo V del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 consagra el Principio Registral de Tracto Sucesivo en los siguientes términos: *“Salvo las excepciones previstas en las leyes o en este Reglamento, para extender una inscripción se requiere que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión”*. El Reglamento de las Inscripciones de 1936 establece en el artículo 13 que: *“En el libro denominado Registro de Propiedad se harán los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo distrito; expresándose en el primer asiento la historia de dominio o posesión, y en asientos por separado, unos a continuación de otros, se inscribirán las transferencias, hipotecas y demás derechos inscribibles. El primer asiento debe ser la inscripción de dominio o de posesión del inmueble”*. El Reglamento de las Inscripciones de 1936 establece en su artículo 18 que: *“Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento”*. El derogado artículo 130 del Reglamento de las Inscripciones establecía que: *“En asientos sucesivos se inscribirán las modificaciones de las sociedades civiles que varíen las circunstancias y los términos del primer asiento o asientos precedentes; su disolución y su terminación por vencimiento*



*del plazo, cuando así se solicite*". El artículo 134 del Reglamento de las Inscripciones establece que: *"En asientos sucesivos se inscribirán las cancelaciones o disoluciones de las asociaciones o fundaciones, en los casos previstos en la escritura de su constitución o señalados en el Código Civil, o en el que hubieran realizado su objeto"*. La parte final del artículo 144 del Reglamento de las Inscripciones establece que: *"(...) debiendo extenderse, en asientos sucesivos, sus sustituciones, sus modificaciones, sus revocatorias, etc."*, respecto a la inscripción de mandatos.

**9) Principio de prioridad excluyente.** - El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encuentra consagrado en el artículo 2017 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: *"No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior"*. También se encuentra establecido en el artículo X del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: *"No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha"*. Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, el bloqueo registral y la reserva de nombre, denominación o razón social. El principio registral de Prioridad Excluyente tiene como finalidad establecer reglas en caso de derechos reales inscritos y no inscritos y solo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, porque cuando el sistema registral es constitutivo, no se puede presentar este problema, ya que los derechos reales nacen solo con la inscripción, y antes de efectuada esta, el derecho real no existe, es decir, en los sistemas registrales constitutivos no existen derechos reales fuera del registro ni aún entre las partes. Este principio registral está consagrado para el supuesto de dos derechos reales en conflicto un derecho real inscrito y otro derecho real no inscrito. Este problema no puede presentarse en los Sistemas Registrales Constitutivos, porque en dichos Sistemas Registrales los derechos reales nacen

con la inscripción en el Registro, es decir, este problema no puede presentarse en los Sistemas Registrales Constitutivos por que en los mismos solo existen derechos reales inscritos. En los Sistemas Registrales constitutivos no existe el problema de realidad registral versus realidad extra registral, tampoco existe el problema entre derechos reales inscritos versus derechos reales no inscritos, porque en dichos sistemas registrales no existe el derecho real antes de la inscripción y recién nacen los derechos reales con la inscripción. Como la hipoteca en el Perú, si no está inscrita la hipoteca no existe como derecho real. Este principio registral trae como consecuencia el cierre del registro para cualquier otro título incompatible. Se aplica cuando ya existe un título inscrito y se presenta otro relacionado al mismo inmueble (a la misma partida registral, pero totalmente incompatible con el otro título, digamos la doble venta). Es decir, se aplica de un título inscrito respecto a otro título no inscrito que es incompatible. Al Principio Registral de Prioridad Excluyente también se le denomina Principio Registral de Impenetrabilidad.

**10) Principio de prioridad preferente.** - El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encuentra consagrado en el artículo 2016 del Código Civil de 1984 que establece: *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*. También se encuentra consagrado en el artículo IX del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: *“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”*. Al Principio Registral de Prioridad Preferente también se le denomina Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos. Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el primer párrafo del artículo 37 del Reglamento General de los Registros Públicos. Este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas

cautelares, por ejemplo, cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de las escrituras públicas ni tampoco de las minutas. En tal supuesto se encuentra en ventaja el acreedor hipotecario que logró inscribir primero su título. Otro supuesto sería el caso de un embargo y una hipoteca, en tal supuesto los dos títulos están válidamente inscritos, sin embargo, tiene preferencia el que se inscribió primero (dejando constancia que los efectos de la registración se retrotraen al momento de la presentación del título al Registro), sin importar la fecha de la escritura pública, la fecha de la minuta, ni tampoco la fecha de la resolución que ordena trabar embargo, ni tampoco la fecha del acta de embargo. Sin perjuicio que en el asiento de inscripción se cumpla con lo establecido en los artículos 50 al 53 del Reglamento General de los Registros Públicos. En la aplicación del Principio de Prioridad Preferente es necesario tener presente que ambos Títulos se inscriben, es decir, si se trata de dos hipotecas, las dos se inscriben, o si se trata de tres embargos y cuatro hipotecas, los siete actos inscribibles se registran y la prioridad la determina la fecha y hora del ingreso al Registro, siempre y cuando tenga acogida registral.

#### **2.2.4. Sistemas y técnicas registrales.**

- 1. Sistemas Registrales.** - Si tenemos en cuenta que, sistemas es un conjunto de normas, reglas o principios racionales ligados entre sí, respecto de una ciencia o materia; podemos concluir diciendo que: Sistema Registral es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan la organización Registral determinada. Según la doctrina generalmente aceptada, los sistemas Registrales se denominan por el nombre del país que les dio origen, Sistema Francés, Sistema Alemán, Sistema Australiano, Sistema Español, inclusive Sistema Registral Peruano. Pero no podemos olvidar que en rigor no hay sistemas puros, porque unos han influido sobre otros con rasgos de reciprocidad. Antes de referirnos a los

sistemas registrales, veamos primero los diferentes Registros o inscripciones en cuanto a su constitución y su eficacia con respecto a terceros, que pueden ser constitutivos y/o declarativos.

**La inscripción constitutiva.** - Consiste en que, la inscripción es un requisito indispensable para que tenga lugar la transferencia o constitución de un derecho real (Hipoteca, por ejemplo, si ésta no se inscribe, aunque se haya elevado a escritura pública, sencillamente no existe garantía real). En consecuencia, en la inscripción constitutiva, gracias a ella queda perfeccionada la transmisión, constituido el derecho real.

**La inscripción declarativa.** - Se limita a publicar un cambio ya sucedido independientemente del Registro. En esta inscripción basta el título para la transmisión inmobiliaria, es decir el consentimiento. Se le da esta denominación porque reconoce la preexistencia de los derechos reales de los que toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos que produce la Ley. Entre nosotros por ejemplo la compra-venta es declarativa, es decir, basta que comprador y vendedor se pongan de acuerdo en la cosa y el precio, tratándose de inmuebles, para que la venta esté perfeccionada; en cambio la hipoteca es típicamente constitutiva, pues esta no existe si no está debidamente inscrita en el registro de la propiedad inmueble. Es necesario señalar cual es el carácter de las inscripciones en nuestro Sistema Registral. Debemos definir si estamos ante un sistema de transcripción o de inscripción, constitutivo o declarativo. Son sistemas que admiten la **transcripción**, aquellos en los cuales los títulos que logran acogida Registral son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (Francia). En los sistemas de **inscripción**, al contrario, se extrae de los títulos que buscan acogida Registral los elementos esenciales, para que de ellos quede constancia en los asientos de inscripción correspondiente. Nuestro sistema Registral es el de inscripción porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad Registral se extienda a

ellos, se publica un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro. Admitiendo que nuestro sistema es el de inscripción queda por determinar si esta inscripción es potestativa u obligatoria y constitutiva o declarativa. Son **POTESTATIVAS**, aquellas que establecen que las personas pueden inscribir o no los actos que tienen acogida Registral; mientras que son **OBLIGATORIAS** aquellas que establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes. Por otro lado son **CONSTITUTIVOS** aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si este no se ha inscrito, la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico. Mientras que son simplemente **DECLARATIVOS** los que admiten la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción.

**2. Técnica Registral.** - La técnica Registral se refiere a la forma o modo de llevarse los libros o tomos y/o fichas de inscripción en los diversos registros que comprende el Sistema Nacional de los Registros Públicos, entre los más usuales tenemos principalmente dos: el Folio Personal y el Folio Real.

**a) Folio personal.** - Por medio de esta técnica los asientos Registrales se llevan por orden cronológico de ingreso de los títulos al Diario y los índices son ordenados en consideración a los nombres de los titulares de los derechos. Esta técnica se utilizaba en Francia hasta el año 1955; el registro de los derechos sobre inmuebles se realizaba haciendo referencia a ellos en el libro índice de propietarios, previa anotación del título ingresado en el Libro Diario por orden cronológico, de tal forma que de las dos copias del título presentado, una era archivada en el registro y otra devuelta al interesado con la anotación correspondiente de su inscripción. La técnica del folio personal supone que los libros no se llevan por inmuebles, sino por el orden de recepción de los documentos o por las personas de los propietarios.

**b) Folio real.** -Consiste en la ordenación, sea de los títulos o de los derechos reales por inmuebles sobre los que recaen, es decir, que esta técnica supone la individualización de los asientos Registrales tomando como base los inmuebles. A cada inmueble se le asigna varios folios y, en ese registro particular, se extiende toda la historia del dominio, como son transferencias, gravámenes, cargas, levantamientos de las mismas, en asientos sucesivos. El registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, abriendo de esta manera una hoja en donde se concentra todo el historial jurídico de una finca. Esta técnica Registral es la más práctica y usual como en Alemania, Suiza, España, Inglaterra, Perú, entre otros.

#### **2.2.5. Sistemas registrales.**

**SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS.** - Este sistema fue estructurado principalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, que organizaba un registro de neto carácter personal. No obstante, las reformas, principalmente mantiene inalterable el criterio clásico de transmisión consensual, o sea que la cosa vendida se transmite al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción.

##### **Peculiaridades de este sistema:**

- Técnica: Folio Personal.
- La transferencia de la propiedad inmueble y la constitución de los derechos reales sobre ésta, se realiza por el simple consentimiento de los contratantes, primando la voluntad y no siendo necesario la inscripción en el registro.
- Las mutaciones inmobiliarias son conocidas solamente por las partes contratantes, careciendo de publicidad, por lo que se le denomina “Sistema de Clandestinidad” o “Transcripción”

- Actualmente los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el conservador de Hipotecas (Registrador), se limita a formar volúmenes con los documentos presentados.
- La transcripción es obligatoria no para las partes, sino para el Notario y otras autoridades Administrativas.
- Los grandes inconvenientes de este Sistema son su carácter individualista, absoluto, consensual y falta de publicidad.

**SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN.** - Sigue la técnica del Folio Real, ordenándose por fincas: respecto a cada una de ellas da cuenta del propietario y de los titulares de derechos reales limitados.

**Peculiaridades de este sistema:**

- Se sustenta en dos principios fundamentales, el Catastro y el Registro Territorial; el primero representa el aspecto físico de la propiedad o sea la descripción material de la tierra y el segundo revela el aspecto jurídico de la propiedad.
- La propiedad inmueble se transmite por el consentimiento unido a la inscripción en el registro.
- La formalidad de la inscripción es requisito obligatorio para transferir la propiedad y constituir derechos reales.
- Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario solo para conseguir que se extienda la inscripción.
- El derecho inscrito concede a su titular acción imprescriptible para reclamar el bien.
- El adquirente del dominio del inmueble no puede transferirlo ni gravarlo, sin que previamente inscriba su título de adquisición.

- La inscripción tiene valor absoluto, es decir, que el que adquiere de quien aparece en el registro como dueño de la finca, adquiere válidamente, aunque el dato que publica el folio sea erróneo.

**SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO.** - Sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del Siglo XIX. Fue aplicado por primera vez en virtud de la Real Property Act. 1858 (Ley de Propiedad Real), según el cual, el proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial y lo remitan, junto con el título, a la oficina del Registro, el mismo que es objeto de calificación por el Registrador quien expedirá un nuevo título que atribuirá la propiedad como adquirida por simple ocupación y que hará fe en cuanto a la realidad física y jurídica de la finca. En el sistema Australiano no existen los principios registrales de legitimación y fe pública, ya que las constancias del registro prevalecen siempre sin hacer distinciones de ninguna especie. Este sistema se funda en la ficción jurídica de que, en las sucesivas enajenaciones, la titularidad vuelve al Estado, que la toma de manos del vendedor, anulando el título de éste y hace una nueva concesión al comprador, entregándole un nuevo certificado o título real. El procedimiento constituye un sistema inscriptorio que convierte al Registrador en Juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan; el registrador califica dichos títulos y ordena la publicación de la pretensión; admite la oposición si se produjera y determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor.

**Peculiaridades de este sistema:**

- Técnica: Folio Real.
- El proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial y



lo tramiten, junto con el título, a la oficina de registro, quien expedirá un nuevo título, previa calificación.

- La inscripción es constitutiva, con fuerza legitimadora y sustantividad absoluta.
- El proceso de inmatriculación, se traduce en un título real inatacable, que es la misma inscripción, la cual una vez realizada, se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse.
- Cada título que suscribe el Registrador va liberado de todo posible vicio que tuviera la adquisición, el instrumento y las partes contratantes.
- La fuerza probatoria del título es absoluta y contra su contenido no puede prosperar acción alguna.
- En este Sistema no existe los principios registrales de Legitimación y Fe Pública.
- Se funda en la ficción jurídica de que, en las sucesivas enajenaciones, la titularidad vuelve al estado, que la toma de manos del vendedor anulando el título de este y entrega uno nuevo al comprador.

**SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.** - El sistema Registral español fue establecido en su sustancia por la Ley Hipotecaria de 1861, radicando su importancia en el hecho de ser fuente de la mayoría de las legislaciones americanas, entre ellas el régimen Registral Peruano, pues, en el sistema Español para poder transmitir un bien se requiere justa causa o título y la entrega de la cosa o tradición. La inscripción es declarativa de los derechos y su objetivo es, simplemente, la información a terceros, pero un acto inscrito obtiene una presunción de exactitud que debe ser destruida para invalidarlo. A su vez los terceros que adquieren de buena fe un derecho, que conste perfecto en el Registro, puede apoyarse en la Fe Publica Registral que legitima el derecho haciéndola inatacable. La inscripción del derecho de dominio es facultativa, pero es

obligatorio para la constitución del derecho real de hipoteca. Existe tal garantía en tanto y en cuanto la misma está inscrita en el Registro.

**Peculiaridades de este sistema:**

- Técnica Registral: Folio Real.
- La transmisión de un bien requiere justa causa o título y la entrega de la cosa o tradición.
- La Inscripción es declarativa de derechos y su objetivo es simplemente la información a terceros.
- Un acto inscrito obtiene una presunción de exactitud que debe ser destruida para invalidarlo.
- Tiene plena vigencia el principio de fe Publica Registral que legitima el derecho haciéndola inatacable.
- La inscripción de los derechos de dominio es facultativa, pero es obligatoria para la constitución del derecho real de hipoteca.

**SISTEMA REGISTRAL PERUANO.** - El Perú ha innovado el sistema Registral, que en la mayor parte de las legislaciones comparadas ordena un registro inmobiliario los sistemas. En cuanto a la técnica, los registros de bienes son de Folio Real, los registros personales responden a su naturaleza. En cuanto a la modalidad de sus asientos todos se extienden bajo la modalidad de INSCRIPCIÓN. El registro de propiedad es declarativo con la excepción del derecho real de Hipoteca. El Registro de Personas Jurídicas es Obligatorio y Constitutivo. Los registros de Testamentos y Declaratoria de Herederos son obligatorios.

**2.2.6. La Propiedad.**

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como “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” (Art. 923 del Código Civil). La propiedad es el derecho

civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, en segundo punto será la materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar. El doctor AVENDAÑO nos ilustra de la siguiente manera: Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato. Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia. La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos. Un sector de La doctrina nacional no comparte los atributos clásicos de la propiedad: el uso, disfrute, disposición y reivindicación (Jorge Avendaño sostiene que la reivindicación no es un atributo de la propiedad) FREDDY ESCOBAR ROZAS nos indica que el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le permite a su titular efectuar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa. Solo a través de un proceso de abstracción tales comportamientos pueden ser agrupados y

comprendidos por facultades específicas. Teniendo presente esto último, se puede afirmar que únicamente forman parte del contenido del derecho de propiedad las facultades de usar, disfrutar y modificar la cosa

### **2.2.7. La teoría del título y modo.**

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo, los cuales son legados del derecho romano y son numerosos sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron la mencionada teoría. Recalcamos que estos conceptos serán mencionados desde diversas concepciones de autores doctrinales nacionales y extranjeros durante la extensión del presente trabajo.

**Título.** - (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico) Es el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho;

**Modo.** - Es el acto que consistente, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente. Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real). DÍEZ PICAZO, sostiene que la tradición por sí sola no sirve para transmitir el dominio, pues la entrega o la transferencia de la posesión es en sí misma un acto incoloro y ambiguo, al que solo dota de

sentido el negocio jurídico antecedente celebrado por las partes, que justifica la transmisión.

El título es el acto del cual fluye la obligación de enajenar un inmueble determinado y el modo de transferencia, es la fuente, la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad. El proceso adquisitivo se produce, pues en dos etapas. En la primera, como consecuencia del título, el futuro adquirente recibe ya un derecho de crédito a que el futuro transmitente le transfiera el derecho real de que se trate. Se está entonces en el campo del derecho de obligaciones. Uno puede exigir y el otro debe realizar una prestación: la conducta que consiste en transmitir el derecho real. En la segunda etapa, el enajenante cumple su obligación, que consiste en realizar el modo o acto transmitido del repetido derecho.

La doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores: uno de ellos opina que el sistema peruano de adquisición de la propiedad está articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión solo consensus para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo.

**FORNO, Hugo (1993)** nos ilustra, como se sabe, en el derecho romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. El título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento. En los bienes muebles se establecen que, si es posible la celebración de dicho tipo de contrato, en tanto la transferencia de propiedad inmueble opera en dos momentos: uno que refiere al título (que genera el efecto obligatorio) y otro que se produce con el modo (que transfiere la propiedad), es así que no resultará necesario que en el momento de la suscripción del título el vendedor sea

propietario, lo que si será indispensable al momento de la tradición.

#### **2.2.8. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad Sistema romano.**

El Ilustre y recordado Maestro MAX ARIAS-SCHREIBER PEZET, nos menciona que, en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para las *res mancipi* y la (iii) *traditio* para las *res nec mancipi*. Según Cayo, eran *res mancipi* las cosas más preciosas: “los fundos y cosas situadas en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por el lomo, por ejemplo, los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos; también las *servidumbres rústicas*. Eran *res nec mancipi*, en cambio, las otras cosas: sumas de dinero, animales salvajes, la *mancipatio*, que se empleaba para la enajenación de las *res mancipi*, era un acto formal celebrado en presencia de cuando menos cinco testigos “en una balanza las *librepens*, que deberían llevar los contratantes, se pesaba un objeto representativo del objeto del contrato y del otro plato se colocaba un pedazo de cobre, por ejemplo, que simbolizaba el pago, además debían pronunciarse formas sacramentales a fin de que se entendiese materializada la adquisición. La *in jure cessio* utilizada también para la transferencia de las *res mancipi*, era igualmente un acto formal, pero se celebraba delante del Pretor. Este modo implica una reivindicación simulada. En efecto, el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenante se allanaba a ello. La *traditio* (tradición) era empleada para alinear las *res nec mancipi*. Suponía la entrega física del bien, de común acuerdo entre el *tradens* (el que entrega la cosa) y el *accipiens* (el que la recibe).

En Roma la voluntad ni la obligación podían transmitir por si sola la propiedad, para que esto ocurriera, era necesaria la presencia de un acto exterior, sea formal (como la *mancipatio* o la *iure cessio*) o material (como la *traditio*) con el transcurso del tiempo, los actos formales entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad

únicamente opero a través de la traditio. En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real. Para el primero bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. La tradición obedecía a una razón de publicidad; se partía del concepto de que, interesando los derechos reales a toda la comunidad, la transmisión de ellos debía manifestarse por caracteres visibles y públicos, ya que no es posible pedir el respeto de derechos que no se conocen. En suma, el derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa.

**SISTEMA FRANCES.** - Según el código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un acontecimiento que no transfiere el dominio, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento. El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan. Así podemos mencionar que, para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento. El consentimiento viene a reemplazar la tradición, pues las partes entienden que se realiza la tradición cuando así se obligaron. De esta manera, el sistema francés considera que vender es enajenar, y PLANIOL, dice que ambas nociones eran muy distintas en la antigüedad,

y que hoy se confunden, el comprador pasa a ser propietario y acreedor al mismo tiempo, acreedor dentro de la relación obligatoria y propietario por la misma razón, sin más, no es necesario otro requisito más que la voluntad de las partes contratantes.

**SISTEMA ALEMÁN.** - La transferencia de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la “Ausflassung” que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de “auflassung” emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que esté al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido. El “Auflassung” también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la “in iure cessio” era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro. El que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella. La transmisión de la propiedad está regulada en el derecho de cosas. Esta transmisión, cuando se refiere a cosas muebles, exige la entrega y el acuerdo de ambas partes de “transmitir la propiedad” no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato “real” diferente, cuyo único contenido es que la “propiedad sea transmitida”, este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le sirve de base, es decir, es un contrato “abstracto”. En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925



y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles. En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales.

**SISTEMA PERUANO.-** El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba *“la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”* norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados.

**En el código de 1852.-** Este código es influenciado eminentemente por el código de napoleón, en el cual considera que solo el consentimiento “consensus” era necesario para poder transferir la propiedad inmueble. Al celebrarse el contrato de compraventa simple con el solo consentimiento de las partes, y al operar en aquella la transferencia de propiedad de la cosa “aun antes de su entrega y pago del precio”, debemos entender que la transferencia de la propiedad (al igual que el derecho francés) en los contratos de compraventa simple, operaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, urgida de su celebración.

**En el código de 1936.-** En este cuerpo legislativo, en la sección segunda del libro Quinto, del Derecho de Obligaciones, relativa a las Obligaciones y sus Modalidades, incluye el artículo 1172, en el que se ratifica el principio del artículo 1308 del Código Civil de 1852, pero

exclusivamente para bienes inmuebles: Artículo 1172.- “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”. No podríamos hablar del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código de 1936, sin dejar de mencionar los ilustres e intensos debates de la comisión Redactora del Código de 1936. Uno de los puntos que fue materia de intensos y brillantes debates, y que más avivó el interés de la Comisión, fue el concerniente a la transmisión de propiedad de bienes inmuebles. Todos los integrantes de ella tuvieron la honrosa misión de elaborar el código mencionado, estuvieron de acuerdo que el viejo sistema todavía imperante, sustentado en el simple consentimiento, es imperfecto, tanto por inseguro y que en el curso de su vigencia y de su aplicación, ha dado origen a opuestas e inconciliables discusiones e interpretaciones.

**De la variable dependiente:** Evitará doble venta.

**a) Doble venta:** La doble venta supone que una misma cosa ha sido vendida a dos o más compradores distintos por un mismo vendedor, dueño de la cosa. Sólo podemos hablar de doble venta cuando uno mismo es el vendedor (por sí o por apoderado bastante) y una misma es la cosa que se vende a dos o más personas y se exige además que todas las ventas sean válidas. La expresión una misma cosa excluye todo supuesto de venta de cosa no concreta (es decir, no hay doble venta cuando se vende genéricamente una cosa fungible a dos o más personas); la exigencia de venta válida elimina el supuesto de ineficacia de ventas por defectos del contrato (prohibiciones, requisitos de capacidad, conflicto de intereses, vicios de consentimiento, etc.) Actualmente en el Perú, existe un gran número de predios que no se encuentran registrados ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Esta situación genera oportunidades para que terceros cometan fraudes y estafas en el mercado inmobiliario. Entre los problemas más recurrentes figura: el acto de doble venta, cuando un inmueble se ha vendido dos veces y tiene dos propietarios. Ante este supuesto denominado en la legislación civil

“*Concurrencia de Acreedores*”, el artículo 1135° del Código Civil ha establecido que entre dos o más adquirentes del mismo inmueble es preferido el acreedor (el comprador en nuestro caso) de buena fe que: Haya inscrito en Registros Públicos su contrato de compraventa en primer lugar; Si ninguno lo inscribió, aquél cuyo contrato sea de fecha cierta más antigua; o Si ninguno de los contratos tiene fecha cierta, el que se haya celebrado primero. Ahora bien, de la lectura de este artículo se debe entender dos conceptos básicos la “buena fe” y la “fecha cierta”.

**b) Buena fe.** - Debe entenderse que el comprador creía que la persona que le estaba vendiendo el inmueble era el verdadero propietario, por ende, dicho comprador tenía la convicción de que participaba en una relación jurídica conforme a derecho. Por otro lado, determinados funcionarios públicos pueden dar fe de la realización de actos, hechos o circunstancias, de la identidad de personas y de la suscripción de documentos (por ejemplo, un contrato de compraventa), confiriéndoles la calidad de fecha cierta; como es el caso de los notarios públicos que tienen esa función determinada por el Decreto Legislativo 1049.

Fecha Cierta. - **245 CPC.** Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1) La muerte del otorgante; 2) La presentación del documento ante funcionario público; 3) La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4) La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5) Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

### 2.3. Definiciones conceptuales.

**Inscripción:** Acción y efecto de inscribir o inscribirse, tomar razón, en algún registro de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos, pues, aparte los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativa que requiere esa misma formalidad. Entre ellos cabe señalar los que afectan al Registro Civil de las Personas (nacimiento, matrimonios, y defunciones), así como también, en el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación y con relación al Registro de Comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades, y los poderes de sus representantes ante otros.

**Inscripción constitutiva:** La inscripción constitutiva u obligatoria, es aquella que se exige como requisito esencial de la transmisión del dominio o de la transmisión y constitución del derecho real, de manera que los derechos reales nacerían a través del Registro - SUNARP y no existirían hasta el momento de su inscripción (ejemplo: la hipoteca).

**Compraventa:** se entiende por compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y esta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta, es la enajenación de una cosa por dinero.

**Huánuco:** Es un departamento del Perú que está compuesto por 11 provincias denominado como “la ciudad del mejor clima del mundo” en esta misma provincia se realizara este proyecto de investigación.

## **2.4. Hipótesis General**

**Hi:** La inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020.

### **2.4.1. Hipótesis específicas.**

**HE<sub>1</sub>.** La ventaja que trae consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral, es evitar la doble venta Huánuco 2020.

**HE<sub>2</sub>.** Instaurar en nuestra legislación de manera expresa la inscripción constitutiva de inmuebles para evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020.

## **2.5. Variables.**

### **2.5.1. Variable independiente.**

Inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco.

### **2.5.2. Variable dependiente.**

Evitará la doble venta Huánuco 2020.

## 2.6. Operacionalización de variables.

Variable	Dimensiones	Indicador	Tipo de variable	Escala
<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>				
Inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco	Seguridad en el tráfico jurídico de inmuebles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamiento de inmuebles.</li> </ul>	Cualitativa	Cuantitativa
	Verificación de tracto sucesivo por los Notarios y Registradores Públicos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Principios registrales.</li> </ul>	Cualitativa	Ordinal
<b>Variable dependiente</b>				
Evitará doble venta de inmuebles Huánuco 2020.	Demanda sobre mejor derecho de propiedad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejor derecho de propiedad.</li> </ul>	Cualitativa	Nominal
	Aspecto Jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doble venta de inmueble.</li> </ul>	Cualitativa	Nominal

## CAPÍTULO III

### 3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. Tipo de investigación.

La investigación fue un estudio de tipo aplicativa, porque no se manipulo ninguna variable.

##### 3.1.1. Enfoque:

Por la naturaleza del estudio se ubicó dentro del enfoque cuantitativo, ya que aborda una problemática social.

##### 3.1.2. Nivel:

La presente investigación pertenece al nivel descriptivo – explicativo.

##### 3.1.3. Diseño:

En el estudio se aplicó el diseño descriptivo simple, por cuanto se buscará describir las que generan entre las variables de estudio.



M. Muestra

O. Observación.

#### 3.2. Población y muestra.

##### 3.2.1. Población:

La población para la presente investigación estuvo constituida por todos los expertos abogados en materia de derecho civil que patrocinan casos de saneamiento de inmuebles, siendo esto aproximadamente 80 expertos entre abogados, magistrados, usuarios registrales y notarios; asimismo como objeto de estudio las 20 escrituras públicas referidos a la doble venta de inmuebles en la ciudad de Huánuco durante el año 2020.

### Composición de la población de estudio

Unidad de estudio	Cantidad	Total
Experto: (abogados en materia de derecho civil que patrocinan casos de saneamiento de inmuebles)	80	<b>100 Unidades de estudio</b>
Escrituras públicas de doble venta de inmuebles en la ciudad de Huánuco 2020.	20	

### 3.2.2. Muestra

La muestra es de tipo no probabilística ya que se ha seleccionado a criterio del investigador, por tanto, es de naturaleza intencional, la misma que estará constituida por 40 abogados expertos en materia de derecho civil que patrocinan saneamiento de inmuebles en la ciudad de Huánuco, magistrados, usuarios registrales y notarios, asimismo estarán conformado por 10 escrituras públicas referidos a la doble venta en la ciudad de Huánuco, elaborados en el año 2020.

### Composición de la muestra de estudio.

Unidades de estudio	Cantidad	Total
abogados expertos en materia de derecho civil, magistrados, usuarios registrales y notarios	40	50 unidades de estudio
Escrituras públicas referidos a la doble venta en la ciudad de Huánuco, elaborados en el año 2020	10	

Fuente:

### 3.2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumentos
El fichaje	Fichas textuales, bibliográficos y resumen para el recojo de información para el marco teórico.
Entrevista	Ficha de entrevista aplicados a los expertos.
Análisis de escrituras públicas	Ficha de análisis a las escrituras públicas referidos a la doble venta de inmuebles en la ciudad de Huánuco.



### **3.3. Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.**

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos como el análisis de contenidos la entrevista, entre otros, se procederá al conteo para luego proceder a su análisis a través de la estadística descriptiva, considerando la frecuencia y el porcentaje simple; pasándose a realizar la interpretación a partir de nuestro marco teórico y de los mismos resultados obtenidos para esto proceso utilizaremos las tablas y gráficos en forma de barras. Para la comunicación de los resultados se utilizarán los cuadros de distribución estadística y los gráficos estadísticos simples.

## CAPÍTULO IV

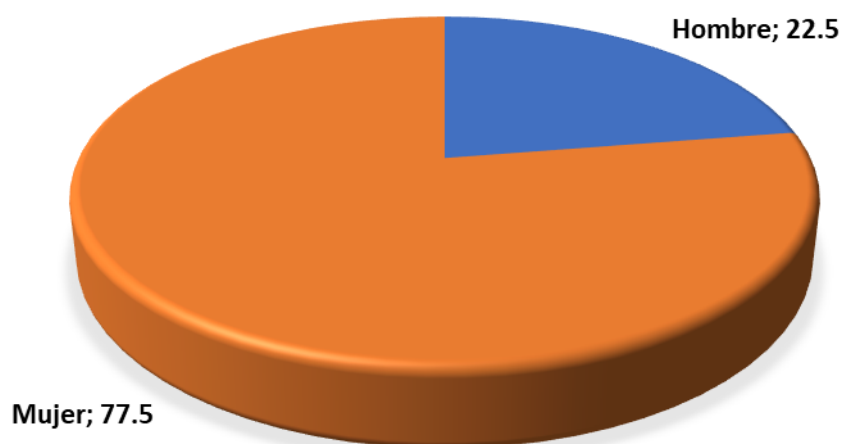
### 4. RESULTADOS

#### 4.1. Descripción de los resultados

**Tabla N° 1**

*Sexo de los encuestados*

Sexo	Fi	%
Hombre	9	22.5
Mujer	31	77.5
Total	40	100.0

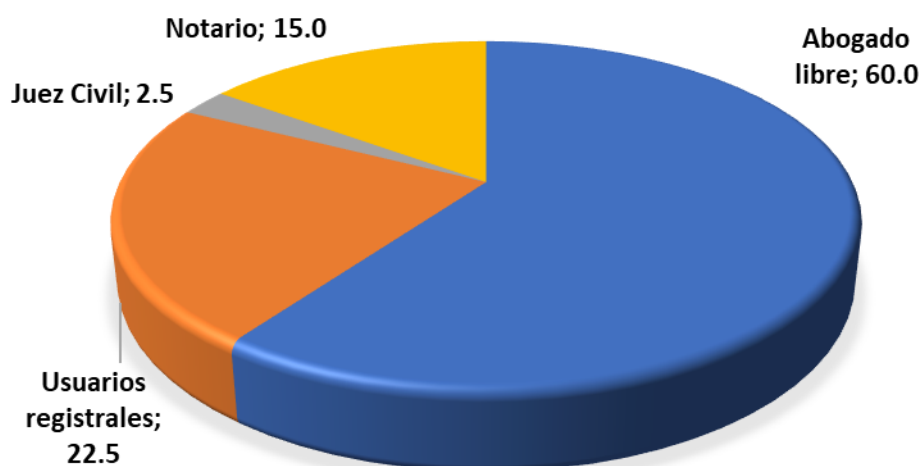


**Figura N° 1** Sexo de los encuestados

En la tabla 1 y figura 1 se muestra el sexo de los encuestados, donde el 22,5% (9) son hombres y 77,5% (31) son mujeres, siendo el mayor porcentaje el grupo de mujeres.

**Tabla N° 2**  
*Ocupación de los encuestados*

Ocupación	Fi	%
Abogado libre	24	60.0
Usuarios registrales	9	22.5
Juez Civil	1	2.5
Notario	6	15.0
Total	40	100.0



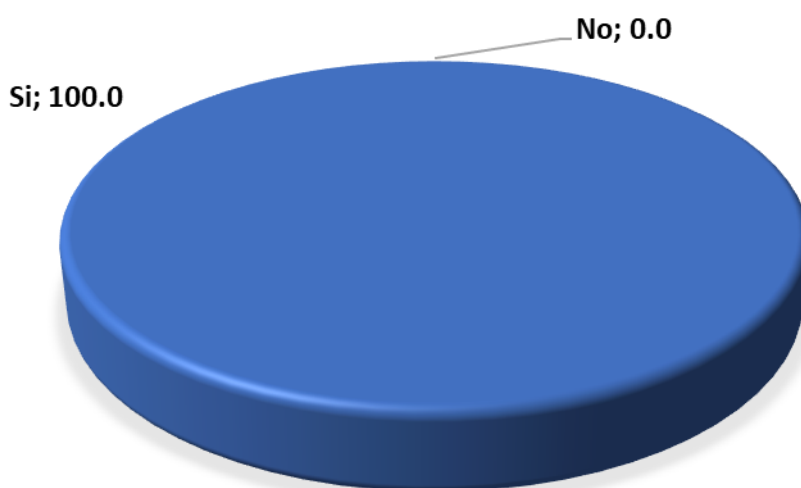
**Figura N° 2** Ocupación de los encuestados

En la tabla 2 y figura 2 se muestra la ocupación de los encuestados, donde el 60,0% (24) son abogados libres, 22,55 (9) son usuarios registrales, 2,5% (1) Juez y 15,0% (6) Notarios, siendo el mayor porcentaje el grupo de abogados libres.

**Tabla N° 3**

*¿Considera que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco para otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles?*

Respuesta	Fi	%
Si	40	100.0
No	0	0.0
Total	40	100.0



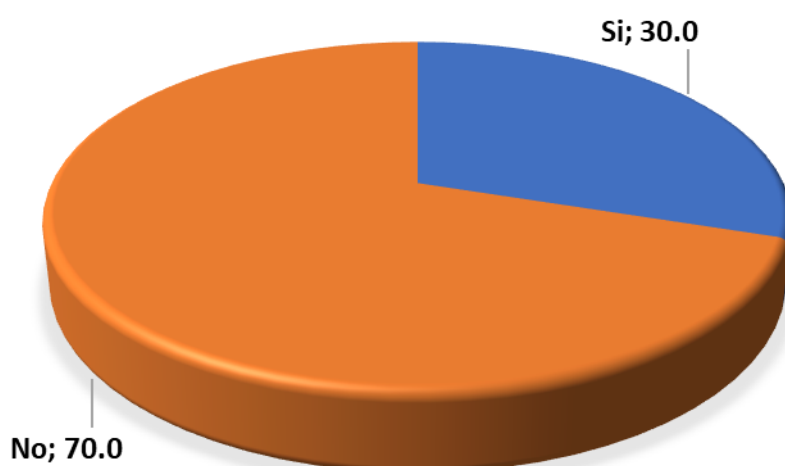
**Figura N° 3** *¿Considera que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco para otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles?*

En la tabla 3 y figura 3 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Considera que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco para otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles?* donde el 100,0% (40) responden SI, y 0,0% (0) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta SI.

**Tabla N° 4**

*¿Considera que la población huanuqueña tiene conocimiento sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos a fin de evitar el tráfico ilegal inmobiliario?*

Respuesta	Fi	%
Si	12	30.0
No	28	70.0
Total	40	100.0



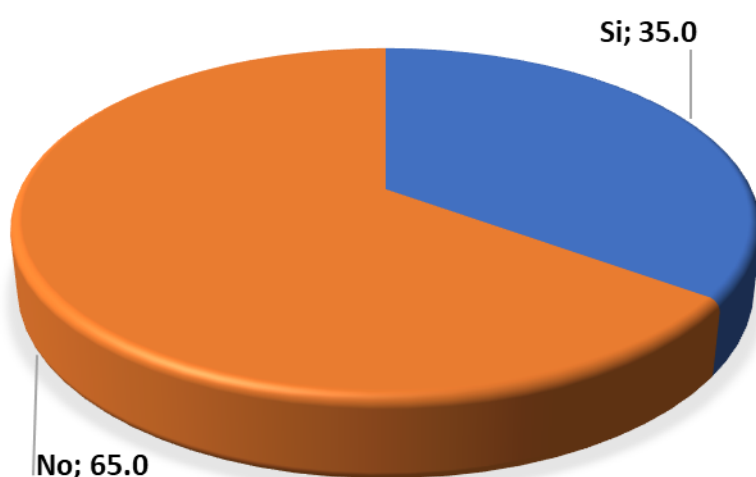
**Figura N° 4** *¿Considera que la población huanuqueña tiene conocimiento sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos a fin de evitar el tráfico ilegal inmobiliario?*

En la tabla 4 y figura 4 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Considera que la población huanuqueña tiene conocimiento sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos a fin de evitar el tráfico ilegal inmobiliario?* donde el 30,0% (12) responden SI, y 70,0% (28) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta NO.

**Tabla N° 5**

*¿En nuestro sistema civil peruano la inscripción es facultativa, considera que la compraventa consensual protege de manera absoluta la transferencia del bien inmueble?*

Respuesta	Fi	%
Si	14	35.0
No	26	65.0
Total	40	100.0



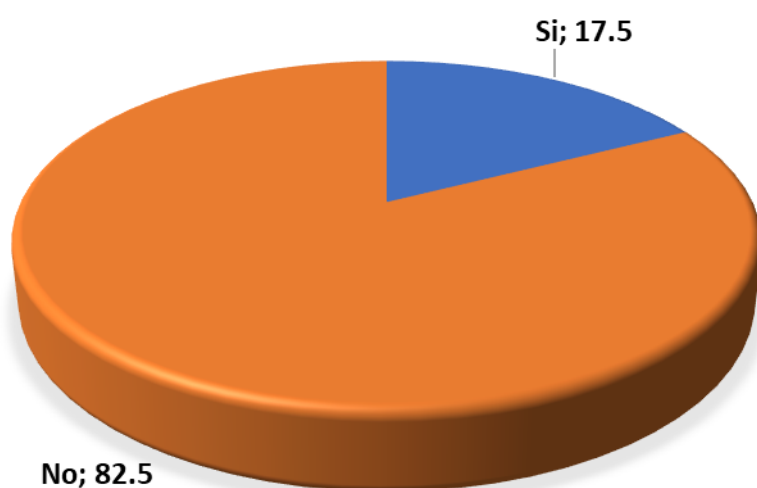
**Figura N° 5** *¿En nuestro sistema civil peruano la inscripción es facultativa, considera que la compraventa consensual protege de manera absoluta la transferencia del bien inmueble?*

En la tabla 5 y figura 5 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta ¿En nuestro sistema civil peruano la inscripción es facultativa, considera que la compraventa consensual protege de manera absoluta la transferencia del bien inmueble? donde el 35,0% (14) responden SI, y 65,0% (26) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta NO.

**Tabla N° 6**

*¿Considera usted que, la población huanuqueña tiene conocimiento sobre los beneficios que implica inscribir un inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?*

Respuesta	Fi	%
Si	7	17.5
No	33	82.5
Total	40	100.0



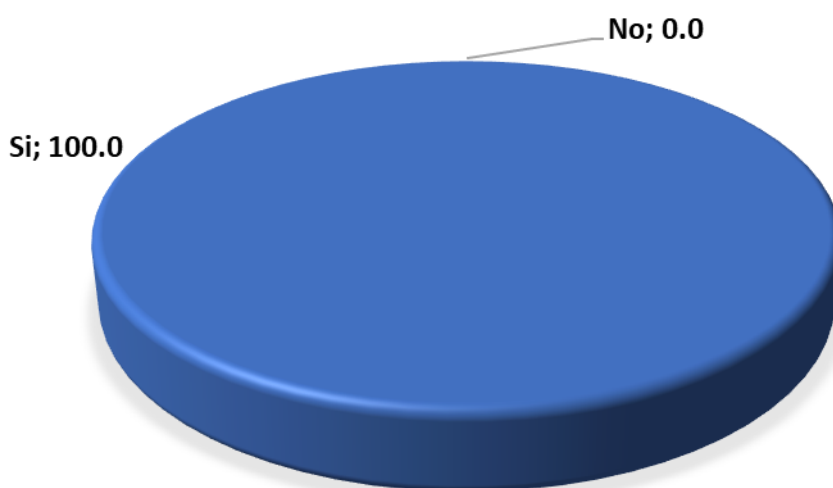
**Figura N° 6** *¿Considera usted que, la población huanuqueña tiene conocimiento sobre los beneficios que implica inscribir un inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?*

En la tabla 6 y figura 6 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Considera usted que, la población huanuqueña tiene conocimiento sobre los beneficios que implica inscribir un inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?* donde el 17,5% (7) responden SI, y 82,5% (33) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta NO.

**Tabla N° 7**

*¿Cree usted que la inscripción obligatoria - constitutiva disminuirá significativamente la doble venta de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco?*

Respuesta	Fi	%
Si	40	100.0
No	0	0.0
Total	40	100.0



**Figura N° 7** *¿Cree usted que la inscripción obligatoria - constitutiva disminuirá significativamente la doble venta de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco?*

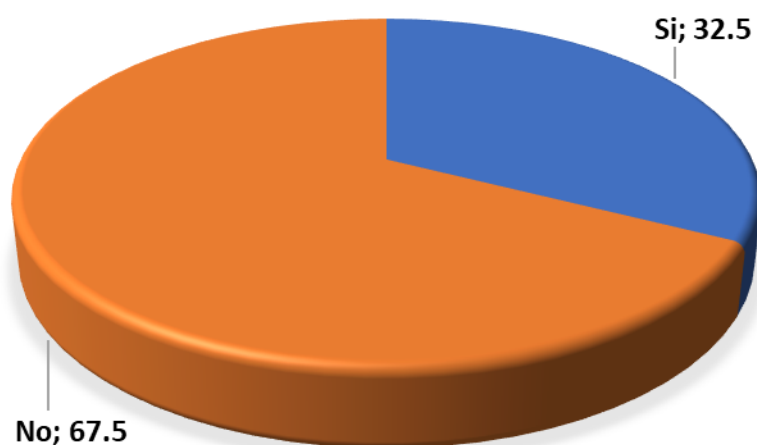
En la tabla 7 y figura 7 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Cree usted que la inscripción obligatoria - constitutiva disminuirá significativamente la doble venta de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco?* donde el 100,0% (40) responden SI, y 0,0% (0) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta SI.



**Tabla N° 8**

*¿Considera que las personas que compran inmuebles, tienen conocimiento sobre la importancia de consultar a los Registros Públicos sobre el estado jurídico del bien?*

Respuesta	Fi	%
Si	13	32.5
No	27	67.5
Total	40	100.0



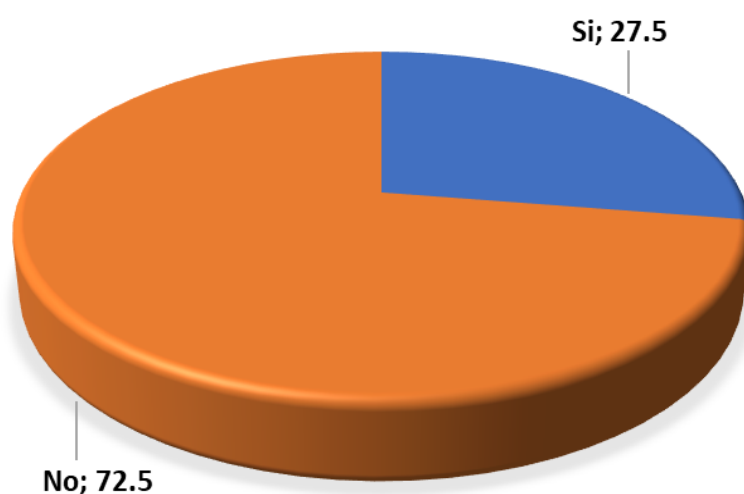
**Figura N° 8** *¿Considera que las personas que compran inmuebles, tienen conocimiento sobre la importancia de consultar a los Registros Públicos sobre el estado jurídico del bien?*

En la tabla 8 y figura 8 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Considera que las personas que compran inmuebles, tienen conocimiento sobre la importancia de consultar a los Registros Públicos sobre el estado jurídico del bien?* donde el 32,5% (13) responden SI, y 67,5% (27) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta NO.

**Tabla N° 9**

*¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de las Partidas Registrales sobre la situación jurídica de los inmuebles antes de celebrar un contrato de compraventa?*

Respuesta	fi	%
Si	11	27.5
No	29	72.5
Total	40	100.0



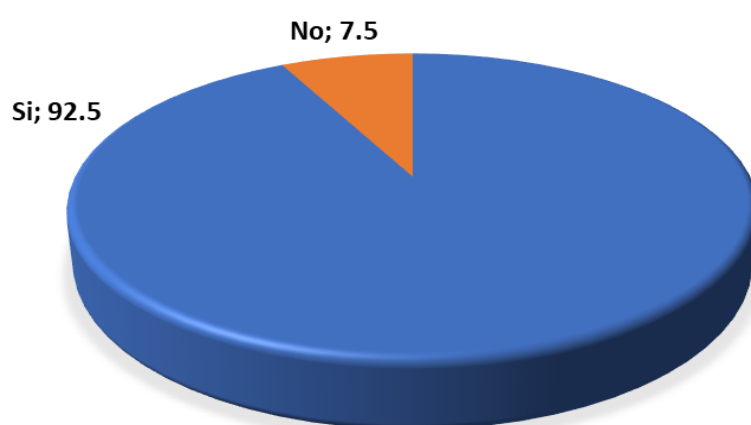
**Figura N° 9** *¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de las Partidas Registrales sobre la situación jurídica de los inmuebles antes de celebrar un contrato de compraventa?*

En la tabla 9 y figura 9 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de las Partidas Registrales sobre la situación jurídica de los inmuebles antes de celebrar un contrato de compraventa?* donde el 27,5% (11) responden SI, y 72,5% (29) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta NO.

**Tabla N° 10**

*¿Considera usted que no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, pues para ser considerados propietarios "en todo el sentido de la palabra" es necesario inscribir el acto de la compraventa en la Sunarp, de de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro?*

Respuesta	Fi	%
Si	37	92.5
No	3	7.5
Total	40	100.0



**Figura N° 10** *¿Considera usted que no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, pues para ser considerados propietarios*

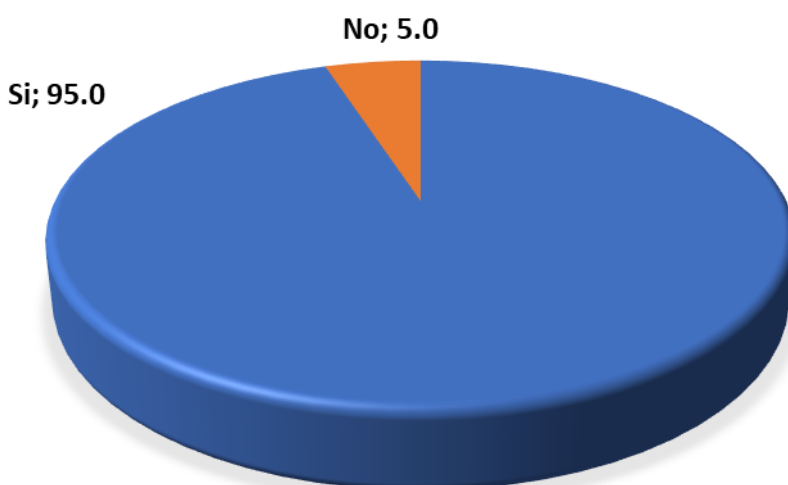
"en todo el sentido de la palabra" es necesario inscribir el acto de la compraventa en la Sunarp, de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro?

En la tabla 10 y figura 10 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta *¿Considera usted que no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, pues para ser considerados propietarios "en todo el sentido de la palabra" es necesario inscribir el acto de la compraventa en la Sunarp, de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro?* donde el 92,5% (37) responden SI, y 7,5% (3) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta SI

**Tabla N° 11**

*¿Considera que la inscripción en nuestro sistema civil peruano debe ser obligatoria y consecuentemente se debe modificar el artículo 949 del código civil en la siguiente manera:*

Respuesta	Fi	%
Si	38	95.0
No	2	5.0
Total	40	100.0



**Figura N° 11** *¿Considera que la inscripción en nuestro sistema civil peruano debe ser obligatoria y consecuentemente se debe modificar el artículo 949 del código civil en la siguiente manera:*

"La obligación de enajenar un inmueble determinado amparado con la inscripción registral hace al acreedor propietario de él"?

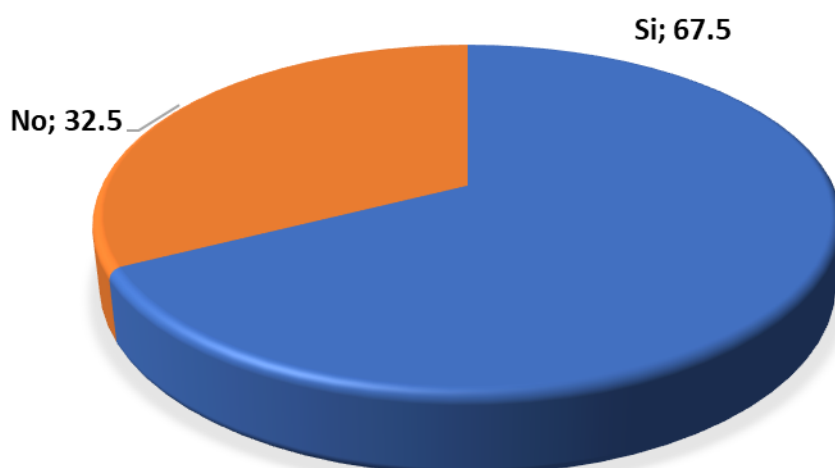
En la tabla 11 y figura 11 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta ¿Considera que la inscripción en nuestro sistema civil peruano debe ser obligatoria y consecuentemente se debe modificar el artículo 949 del código civil en la siguiente manera: "La obligación de enajenar un inmueble determinado amparado con la inscripción registral hace al acreedor propietario de él"? donde el

95,0% (38) responden SI, y 5,0% (2) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta SI.

**Tabla N° 12**

*Considera que en nuestro sistema Registral existe demasiada formalidad exigida por los registradores para inscribir la transferencia de inmuebles.*

Respuesta	Fi	%
Si	27	67.5
No	13	32.5
Total	40	100



**Figura N° 12** Considera que en nuestro sistema Registral existe demasiada formalidad exigida por los registradores para inscribir la transferencia de inmuebles.

En la tabla 12 y figura 12 se muestra la respuesta de los encuestados, a la pregunta ¿Considera que en nuestro sistema Registral existe demasiada formalidad exigida por los registradores para inscribir la transferencia de inmuebles? donde el 67,5% (27) responden SI, y 32,5% (13) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta SI

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

En la presente investigación se han formulado la siguiente hipótesis: La inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020. En este extremo luego de haber desarrollado las entrevistas a los notarios, registradores públicos, juez civil y usuarios registrales, se pudo advertir que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco, tal como se puede advertir en la tabla 3 y figura 3

donde el 100,0% (40) responden SI, y 0,0% (0) indican NO, siendo el mayor porcentaje respuesta SI. El resultado nos muestra que la mayoría opina que la inscripción obligatoria de bienes inmuebles si disminuiría significativamente la doble venta en la ciudad de Huánuco; asimismo refieren que la inscripción obligatoria – constitutiva disminuirá significativamente la doble venta de inmuebles conforme se advierte en la tabla 7 y la figura 7 donde el 100,0% responden que sí y 0,0% no.

Por lo tanto, estando a que la hipótesis general versa sobre la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020, en este trabajo se ha verificado la exigencia de que se inscriba la adquisición de inmuebles, debiéndose modificar el artículo 949 del Código Civil.

## **CAPÍTULO V**

### **5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

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

##### **A) Con las bases teóricas**

Partiendo de las bases teóricas, podemos deducir que mientras no se modifique el artículo 949 del Código Civil, está plenamente justificada la doble venta de inmuebles en la ciudad de Huánuco.

##### **B) Con los objetivos planteados**

En el presente trabajo nos planteamos, determinar en qué medida la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020, en los objetivos específicos se planteó describir las ventajas que traería consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral, para evitar la doble venta Huánuco 2020, y establecer los mecanismos legislativos que se debe proponer para instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles y evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020. Estos objetivos fueron alcanzados pues se demostró que mientras no se instaure la inscripción obligatoria de compraventa de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco, no se evitará la doble venta de los mismos.

##### **C) Con las hipótesis**

Asimismo, se han demostrado las hipótesis planteadas, pues la inscripción constitutiva – obligatoria de los contratos de compraventa de inmuebles disminuye significativamente la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco.

## CONCLUSIONES

- Mientras no se regule en nuestro ordenamiento civil que, la inscripción de inmuebles sea obligatoria o constitutiva, seguirá dándose la doble venta en la ciudad de Huánuco. En este extremo luego de haber desarrollado las entrevistas a los notarios, registradores públicos, Juez civil y usuarios registrales, refieren que existe la necesidad de realizar la inscripción obligatoria de los contratos de compraventa, lo que traería consigo la disminución significativa de la doble venta.
- La compraventa es un contrato traslativo de dominio no siendo requisito obligatorio la inscripción del inmueble. No obstante, ello, se le confiere un rol privilegiado al Registro, lo que no condice con la naturaleza reconocida a éste por el Código Civil un rol complementario como medio de publicidad, siendo declarativo de un hecho que se constituyó con el consentimiento.
- El Código Civil considera que deberá privilegiarse al sujeto que registró su adquisición o su negocio jurídico teniendo en consideración lo vertido en el Art. 2016: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; es decir que el comprador que inscribe primero tiene protección registral aunque su compraventa sea de fecha posterior de aquel que no inscribió, que, de ser obligatoria la inscripción no habría procesos judiciales a resolver sobre dichos negocios jurídicos.



## RECOMENDACIONES

- Al poder legislativo se recomienda modificar el artículo 949 del Código Civil en la siguiente manera: “La obligación de enajenar un inmueble determinado **una vez inscrito en el registro de la propiedad inmueble** hace al acreedor propietario de él”.
- Se recomienda al estado peruano a que pueda efectuar un catastro actualizado, a efectos de que se pueda tener un sistema catastral óptimo a nivel nacional, y de esa forma hacer lo posible la implementación de la inscripción constitutiva y así evitar la doble venta de bienes inmuebles.
- A los ciudadanos, en lo posible antes de realizar la compraventa de inmuebles contar con asesoría especializada, con la finalidad de verificar que el bien se encuentre inscrito en el registro de predios, que el vendedor sea el propietario, que no tenga cargas y gravámenes que afecte el bien y que el área y linderos del inmueble guarde relación con los antecedentes registrales todo ello con la finalidad de evitar procesos judiciales engorrosos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AVENDAÑO, Francisco (2012) Editorial Gaceta Jurídica, Los Derechos Reales en la Jurisprudencia, primera edición Lima.
- CABANELLAS, Guillermo (2001) Editorial Heliasta Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. 26ª Edición, Argentina- Tomo II.
- ESQUIVEL, Juan (2007) Gaceta Jurídica, Guía Operativa de Jurisprudencia Registral, 1ra edición octubre 2007: Lima.
- ESQUIVEL, Juan C. (2009) Editorial Gaceta Jurídica, Jurisprudencia Inmobiliaria Registral, Últimos Precedentes del Tribunal Registral, 1ra Edición Junio 2009, Lima.
- GONZALES, Gunther (2015) Gaceta Jurídica, Los Derechos Reales y su Inscripción Registral, 2da Edición julio 2015: Lima.
- GONZALES, Gunther (2017), Gaceta Jurídica Contratación Inmobiliaria y Protección Registral, 1ra Edición julio 2017: Lima.
- HUERTA, Oscar (2017) Editora Grijley, Cometarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Edición noviembre 2017. Lima.
- Jurisprudencia inmobiliaria Registral (2009) editora Gaceta Jurídica, primera edición Lima.
- MOISSET, Luis (2016) Editorial Gaceta Jurídica Derecho de Obligaciones – Tomo I, 1ra Edición junio 2016: Lima.
- PASCO, Alan (2020) Editorial Gaceta Jurídica, Fe Pública Registral Análisis Doctrinario y Jurisprudencial, primera edición Lima.
- PASCO, Alan (2017) Editorial Gaceta Jurídica, Derechos Reales análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema, primera edición Lima.

PASCO, Alan (2018) Editorial Gaceta Jurídica, Fraude Inmobiliario Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad, 1ra Edición junio 2018. Lima.

RIMASCCA, Ángel (2015) Gaceta Jurídica, El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral, 1ra Edición junio 2015, Lima.

TABOADA, Daily Geraldine (2018) Gaceta Jurídica, La propiedad, los procesos judiciales en la jurisprudencia de la Corte Suprema, primera edición Lima.

## **ANEXOS**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL PROYECTO**

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA DE INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO PARA EVITAR LA DOBLE VENTA HUANUCO 2020.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	METODOLOGIA
<p><b>Problema General</b> ¿En qué medida la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020?</p>	<p><b>Objetivo General</b> Determinar en qué medida la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará procesos evitará la doble venta Huánuco 2020.</p>	<p><b>Hipótesis</b> La inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco evitará la doble venta Huánuco 2020.</p>	<p><b>Variable Independiente VI (X)</b> Inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco</p>	<p>a) Seguridad en el tráfico jurídico de inmuebles.  b) Verificación de tracto sucesivo por los Notarios y Registradores Públicos.</p>	<p>Saneamiento de inmuebles.  Principios registrales.</p>	<p><b>Tipo de investigación</b> Aplicada.  <b>Enfoque</b> Al desarrollo de la investigación le corresponde el enfoque cuantitativo  <b>Alcance o nivel</b> El proyecto de investigación está dentro del nivel descriptivo explicativo</p>
<p><b>Problemas Específicos</b> <b>PE1:</b> ¿Cuáles son las ventajas que traería consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral, para evitar la doble venta de Huánuco 2020?  <b>PE2:</b> ¿Qué mecanismos legislativos se debe proponer para instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles y evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020?</p>	<p><b>Objetivos Específicos</b> <b>OE1:</b> Describir las ventajas que traería consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral, para evitar la doble venta Huánuco 2020.  <b>OE2:</b> Establecer los mecanismos legislativos que se debe proponer para instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles y evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020.</p>	<p><b>Hipótesis Específicas</b> <b>HE1:</b> La ventaja que trae consigo instaurar la inscripción constitutiva de inmuebles en la Oficina Registral, es evitar la doble venta Huánuco 2020.  <b>HE2:</b> Instaurar en nuestra legislación de manera expresa la inscripción constitutiva de inmuebles para evitar la doble venta en la Oficina Registral de Huánuco 2020.</p>	<p><b>Variable Dependiente.</b> Evitará doble venta Huánuco 2020.</p>	<p>a) Demanda sobre mejor derecho de propiedad.  b) Aspecto jurídico.</p>	<p>Mejor derecho de propiedad.  Doble venta de inmueble.</p>	<p><b>Diseño</b> Exploratorio simple: M ← O Donde M=Muestra O=Observación  <b>INSTRUMENTOS</b> 1 Cuestionario 2 Guía de entrevista 3 Fichas 4 Matriz de análisis</p>

## GUIA DE ENTREVISTA

### TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

“LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA DE INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO PARA EVITAR LA DOBLE VENTA HUÁNUCO, 2020”

Sexo: M ( )      F ( )

Abogado libre ( )

Notario ( )

Juez Civil ( )

Juez Superior ( )

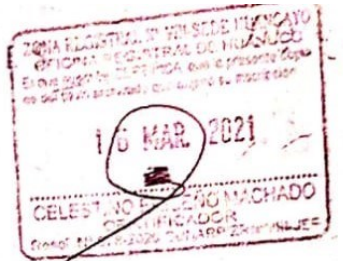
Usuarios registrales ( )

Responder marcando con una (X) la respuesta que considera adecuada.

1. ¿Considera que existe la necesidad de inscribir obligatoriamente los contratos de compraventa en la oficina registral de Huánuco para otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
2. ¿Considera que la población huanuqueña tiene conocimiento sobre la importancia de inscribir su derecho de propiedad en los Registros Públicos a fin de evitar el tráfico ilegal inmobiliario?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
3. ¿En nuestro sistema civil peruano la inscripción es facultativa, considera que la compraventa consensual protege de manera absoluta la transferencia del bien inmueble?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
4. ¿Considera usted que, la población huanuqueña tiene conocimiento sobre los beneficios que implica inscribir un inmueble en la Oficina Registral de Huánuco?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
5. ¿Cree usted que la inscripción obligatoria - constitutiva disminuiría significativamente la doble venta de inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco?

- a) Sí ( )  
b) No ( )
6. ¿Considera que las personas que compran inmuebles, tienen conocimiento sobre la importancia de consultar a los Registros Públicos sobre el estado jurídico del bien?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
7. ¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de las Partidas Registrales sobre la situación jurídica de los inmuebles antes de celebrar un contrato de compraventa?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
8. ¿Considera usted que no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, pues para ser considerados propietarios –en todo el sentido de la palabra– es necesario inscribir el acto de la compraventa en la Sunarp, de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro?
9. ¿Considera que la inscripción en nuestro sistema civil peruano debe ser obligatoria y consecuentemente se debe modificar el artículo 949 del código civil en la siguiente manera: “La obligación de enajenar un inmueble determinado amparado con la inscripción registral hace al acreedor propietario de él”?  
a) Sí ( )  
b) No ( )
10. Considera que en nuestro sistema Registral existe demasiada formalidad exigida por los registradores para inscribir la transferencia de inmuebles?  
a) Sí ( )  
b) No ( )

TRASLADOS NOTARIAL



ZONA REGISTRAL N° VIII-SEDE HUANCAYO  
COPIA CERTIFICADA DE TÍTULO ARCHIVADO  
N° 293943 fecha 06/12/19 N° Folios 06

**SEÑOR REGISTRADOR**



**LUIS DOMINIQUE PALACIOS**

ABOGADO NOTARIO DE HUANUCO  
AV. UNIVERSITARIA N° 540-544 PILLCO MARCA-HUÁNUCO CEL: 952529907





**INSTRUMENTO NÚMERO: MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO  
COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE SOBRE DERECHOS Y ACCIONES**

**OTORGADO POR:**

**YANET PILAR REYES CAJAS**

**A FAVOR DE:**

**LUISA CARHUAMACA POMASINO DE NIETO**

=====INTRODUCCION=====

EN EL DISTRITO DE PILLCO MARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, ANTE MÍ: **LUIS DOMINIQUE PALACIOS - ABOGADO-NOTARIO** DE ESTA CIUDAD.-----

**COMPARECEN:** DOÑA: **YANET PILAR REYES CAJAS**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **22530247**, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN PUEBLO COLPA ALTA 49 DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO, QUIEN SE ENCUENTRA APTA PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO. Y DE LA OTRA PARTE DOÑA: **LUISA CARHUAMACA POMASINO DE NIETO**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **04020887**, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN SU CASA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN LLOQUE YUPANQUI NÚMERO DOSCIENTOS ONCE - PAUCARBAMBA, DEL DISTRITO DE AMARILIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO; QUIENES PROCEDEN POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN IDENTIFICO, DE LO QUE DOY FE.-----

**LOS COMPARECIENTES** SON MAYORES DE EDAD, HÁBILES EN EL EJERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES, INTELIGENTE EN EL IDIOMA CASTELLANO; PROCEDE CON CAPACIDAD LEGAL, CONOCIMIENTO BASTANTE Y LIBERTAD COMPLETA PARA CONTRATAR, SEGÚN HE COMPROBADO POR EL EXAMEN QUE PREVIAMENTE HA HECHO CON ARREGLO A LO DISPUESTO POR LA LEY DEL NOTARIADO; DOY FE, ASÍ COMO LA DOY DE HABER CUMPLIDO CON VERIFICAR LA IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES CON SUS DOCUMENTOS NACIONAL DE IDENTIDAD Y ADEMÁS UTILIZANDO LA COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR A TRAVÉS DEL SERVICIO QUE BRINDA EL REGISTRO NACIONAL DE IDENTIDAD Y ESTADO CIVIL- RENIEC; **ARTICULO 55º - INC. A)** DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1232 QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049; Y EN USO DE SU PROPIO DERECHO ME ENTREGARON DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA LA SIGUIENTE MINUTA QUE BAJO EL NUMERO:



TRASLADOS NOTARIALES



**MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES,** LA ARCHIVO EN EL LEGAJO DE LAS DE SU ESPECIE, CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:-----

**MINUTA:** SEÑOR NOTARIO, SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRA.VENTA DE BIEN INMUEBLE SOBRE DERECHOS Y ACCIONES, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DOÑA:YANET PILAR REYES CAJAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 22530247, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN SU CASA, DE ESTADO-CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN PUEBLO COLPA ALTA-49 DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO, A QUIEN SE LE DENOMINARA **LA VENDEDORA**, Y DE LA OTRA PARTE DOÑA: **LUISA CARHUAMACA POMASINO DE NIETO**, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **04020887**, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN SU CASA, DE ESTADO CIVIL VIUDA, CON DOMICILIO EN EL JIRÓN LLOQUE-YUPANQUI NÚMERO DOSCIENTOS ONCE - PAUCARBAMBA, DEL DISTRITO DE AMARILIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO; A QUIEN SE LE DENOMINARA **LA COMPRADORA**; EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES.-----



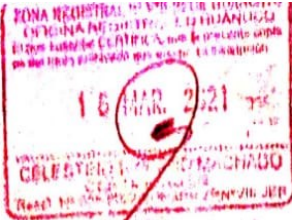
**PRIMERO.** - LA VENDEDORA ES CO-PROPIETARIAS DEL INMUEBLE DENOMINADO: **UBIC. RUR. PREDIO COLPA ALTA PARC. N°124-B DEL DISTRITO PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO, CUYO DERECHO LO ADQUIRIO LA VENDEDORA EN PRIMER LUGAR A MERITO A UNA COMPRA -VENTA** MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DEL 2014, EXTENDIDO ANTE EL NOTARIO DE HUANUCO. JULIO E. FERIA ZEVALLOS, INSTRUMENTO DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL ASIENTO C00004 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO **11034488**, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO.-----

**SEGUNDO.** - MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO LA VENDEDORA CEDE Y TRANSFIERE EN VENTA DEFINITIVA A FAVOR DE LA COMPRADORA EL **0.2380 % (CERO PUNTO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA POR CIENTO)**, DEL ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA, DE LA SIGUIENTE FORMA .-DEJANDO CONSTANCIA QUE DICHO PORCENTAJE SE ENCUENTRA ESTABLECIDO RESPECTO AL 100% DEL AREA TOTAL DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO.-----

**TERCERO.**-EL PRECIO DE VENTA CONVENIDO DE MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES POR LA VENTA DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DESCRITO EN LA CLÁUSULA SEGUNDO ES LA SUMA DE **S/ 15,000.00 (QUINCE MIL CON 00/100 SOLES)**. DECLARANDO LA VENDEDORA HABER RECIBIDO DICHO MEDIANTE UN BOUCHER



SERIE T N°15745412  
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32



SEDE  
AL DE FI  
E 16 19  
19 19

DEL TIPO DEPOSITO EN CUENTA, EL MISMO QUE SERA INSERTADO A LA PRESENTE ESCRITURA A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION. =====

**CUARTO.**- LOS CONTRATANTES DECLARAN QUE EL PRECIO PACTADO CORRESPONDE AL VALOR REAL DE LA CUOTA IDEAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE TRANSFIERE; EXISTIENDO LA MÁS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE SI HUBIERA DIFERENCIA DE MAS O MENOS QUE SE ADVIERTE, SE HAN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACIÓN; RENUNCIANDO A LOS PLAZOS ASI COMO LAS ACCIONES QUE PRETENDAN INVALIDAR LA PRESENTE MINUTA. =====

**QUINTO.** - LA VENDEDORA, DECLARA QUE SOBRE LOS DERECHOS Y ACCIONES MATERIA DE COMPRA VENTA, NO PESA GRAVAMEN, HIPOTECA, CARGA, EMBARGO O ALGUNA CLASE DE MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE EN ALGUNA FORMA LIMITE O RESTRINJA SU DOMINIO DE LIBRE DISPOSICIÓN, CASO CONTRARIO SE OBLIGAN AL SANEAMIENTO Y EVICCIÓN DE LEY. =====

**SEXTO.** - LOS DERECHOS Y ACCIONES MATERIA DE TRANSFERENCIA COMPRENDEN TODAS LAS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES, AIRES, VUELOS, SERVIDUMBRES; EN FIN TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDE Y PERTENECE A LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE SE ENAJENA, SIN RESERVAS NI LIMITACIONES DE NINGUNA CLASE. =====

**SÉPTIMO.** - LAS PARTES HACEN CONSTAR QUE LA DEDUCCIÓN, MATEMÁTICA DEL PORCENTAJE MATERIA DE COMPRA VENTA DE DERECHOS ACCIONES DEL EL 0.2380 % (CERO PUNTO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA POR CIENTO), EQUIVALE REFERENCIALMENTE 100.00 M2 (CIEN METROS CUADRADOS), DEL ÁREA TOTAL DEL REFERIDO INMUEBLE. =====

**OCTAVO.**- LAS PARTES CONTRATANTES SE SOLIDARIZAN EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ESTE CONTRATO, RENUNCIANDO A TODO RECLAMO POSTERIOR. ===

**NOVENO:** LAS PARTES CONTRATANTES RENUNCIAN AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LOS ORGANISMOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE HUÁNUCO, EN CASO DE CONTROVERSID. =====

**DECIMO.**- AMBAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE LOS VENEDORES HAN CUMPLIDO CON EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2019. AGREGUE LO DEMÁS DE LEY, ELEVE ESTA MINUTA A INSTRUMENTO PUBLICO, EXPIDA UN TESTIMONIO Y LOS PARTES DE LEY. =====

**HUÁNUCO, 05 DE DICIEMBRE DEL 2019. =====**  
**FIRMAS Y HUELLAS DE: YANET PILAR REYES CAJAS.- LUISA CARHUAMACA POMASINO DE NIETO.- DOY FE.=====**



TRASLADOS NOTARIALES

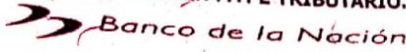
ZONA REGISTRAL VII-SEDE HUANCAY  
 OFICINA REGISTRAL DE HUANCAY  
 El presente documento, que constituye copia  
 es del libro actuando sus orígenes su inscripción.

10 MAR. 2021

CELESTINO MACHADO  
 CERTIFICADOR  
 Resolución Nº 002-2020-SUNARP/2019-VIII-JF1

QUE AUTORIZA LA MINUTA: ROSA ELVIRA FERNANDEZ ZEVALLOS.- ABOGADA REG. C.A.H. 2391.

INSERTO UNO: REGIMEN MYPE TRIBUTARIO.-



14607171 -5-P

A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, LUIS DOMINIQUE PALACIOS - ABOGADO NOTARIO,

INSERTO DOS.- IMPUESTO PREDIAL 2019.-



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMARILLO

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2019

Decreto Legislativo N° 1720 y modificatorias. Ley de Tributación Municipal

PR

DECLARANTE: DOMINIQUE PALACIOS

IDENTIFICACION: 50100001

DIRECCION: AV. ...

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

DATOS DEL PREDIO

DATOS RELATIVOS AL TERRENO

DATOS DEL EVENTO QUE SE DECLARA

DETERMINACION DEL VALOR Y/O CARACTERISTICAS DEL PREDIO

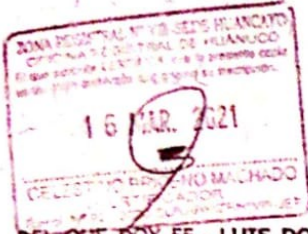
5.1. DETERMINACION DEL VALOR DE LAS ENFITEUSIS, CONSTRUCCIONES DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DOMINIO			
VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LAS ENFITEUSIS	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL
0.00	0.00	0.00	0.00

5.2. DETERMINACION DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES (Otras Instalaciones)			
VALOR DE LAS INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES	VALOR DE LAS OTRAS INSTALACIONES	VALOR TOTAL	VALOR IMPONIBLE
0.00	0.00	0.00	0.00

5.3. DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO			
VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LAS ENFITEUSIS	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL
0.00	0.00	0.00	0.00

5.4. DETERMINACION DEL AUTOVALOR DEL PREDIO

VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LAS ENFITEUSIS	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL
0.00	0.00	0.00	0.00



DEL QUE DOY FE.- **LUIS DOMINIQUE PALACIOS.-** NOTARIO-ABOGADO. HUÁNUCO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE.-----

**CONCLUSIÓN.-** INSTRUIDO LOS OTORGANTES DEL TENOR Y OBJETO DE ESTA ESCRITURA, POR LA LECTURA QUE DE TODA ELLA HICIERON, SE RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y LO FIRMAN E IMPRIMEN SUS HUELLAS DIGITALES ANTE MI; Y HABER EFECTUADO EFECTUADO LAS MÍNIMAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE **LAVADO DE ACTIVOS**, ESPECIALMENTE VINCULADO A LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, RESPECTO A TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES EN LA TRANSACCIÓN, ESPECÍFICAMENTE CON RELACIÓN AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN DICHA TRANSACCIÓN, ASÍ COMO CON LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADO, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO 1049. DOY FE. DEJANDO CONSTANCIA QUE ESTA ESCRITURA INICIA A FOJA SERIE "B" NUMERO: 827775 Y CONCLUYE A FOJA SERIE "B" NUMERO: 827777, DOY FE. =====LUZ=====

**FIRMAS Y HUELLAS DE:-** **YANET PILAR REYES CAJAS.-** FIMRO: EL DIA **05/12/2019.-** **LUISA CARHUAMACA POMASINO DE NIETO.-** FIRMO: EL DIA **05/12/2019.-** =====

LAS FIRMAS E IMPRESIÓN DACTILAR DE LOS OTORGANTES, ASI COMO LA CONCLUSIÓN DEL PROCESO DE FIRMAS, ANTE MI NOTARIO PÚBLICO SE REALIZÓ CON FECHA **CINCO** DÍAS DEL MES DE **DICIEMBRE** DEL **DOS MIL DIECINUEVE.-** DE LO QUE DOY FE.- ==  
**FIRMA Y SELLO.-** **LUIS DOMINIQUE PALACIOS.-** **ABOGADO-NOATRIO.-** =====

**CIERRE DE PARTE NOTARIAL**

CONCUERDA CON LA ESCRITURA MATRIZ DE SU REFERENCIA, CORRIENTE EN MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, CORRESPONDIENTE AL AÑO EN CURSO, CON FECHA **05** DE **DICIEMBRE** DEL **2019**, BAJO NUMERO: **1324**, INICIA A FOJA SERIE "B" NUMERO: 827775 Y CONCLUYE A FOJA SERIE "B" NUMERO: 827777, DEBIDAMENTE SUSCRITO POR **LOS OTORGANTES** Y EL NOTARIO PUBLICO, DE LO QUE DOY FE.- Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049 SEPTIMA DISPOSICION COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES, SE AUTORIZA PARA LA PRESENTACION Y TRAMITACION DEL PRESENTE PARTE NOTARIAL A: **LUISA CARHUAMACA POMASINO DE NIETO.-** IDENTIFICADA CON DNI N° **04020887.-**-----

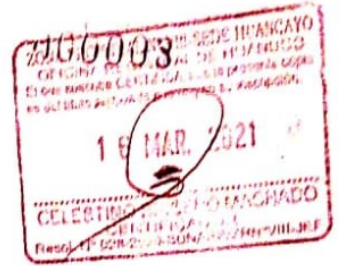
**HUANUCO, 05 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**LUIS DOMINIQUE PALACIOS**  
**ABOGADO**

ZONA REGISTRAL N° VII SEDE HUANCAYO  
COPIA CERTIFICADA DE TÍTULO ARCHIVADO

N° 543277 - 06/03/191

56



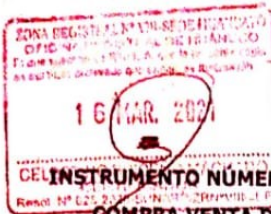
# SEÑOR REGISTRADOR



**LUIS DOMINIQUE PALACIOS**

ABOGADO NOTARIO DE HUANCAYO

AV. UNIVERSITARIA N° 540-544 PILLCO MARCA-HUÁNUCO CEL.: 952529907



RASLADOS NOTARIALES

**INSTRUMENTO NÚMERO: DOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO**  
**COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE SOBRE DERECHOS Y ACCIONES**

**OTORGADO POR:**  
**YANET PILAR REYES CAJAS**

**A FAVOR DE:**  
**MAX JAVIER MONTES Y CONYUGE**

=====INTRODUCCION=====

EN EL DISTRITO DE PILLCO MARCA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE, ANTE MÍ: LUIS DOMINIQUE PALACIOS - ABOGADO-NOTARIO DE ESTA CIUDAD.=====

**COMPARECEN:** DOÑA:YANET PILAR REYES CAJAS, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **22530247**, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN PUEBLO COLPA ALTA 49 DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO, QUIEN SE ENCUENTRA APTA PARA SUSCRIBIR EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO. Y DE LA OTRA PARTE Y DON:MAX JAVIER MONTES, DE NACIONALIDAD PERUANO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO **46260105**, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN OBRERO, DE ESTADO CIVIL CASADO, CON DOÑA:DARIA ROSADO CIERTO, DE NACIONALIDAD PERUANO IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD,NUMERO **41139839**, DE OCUPACION SU CASA AMBOS CON DOMICILIO EN EL JIRÓN CASERIO DE UTUTO S/N DEL DISTRITO DE MARIAS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO; QUIENES PROCEDEN POR SU PROPIO DERECHO, A QUIEN IDENTIFICO, DE LO QUE DOY FE.=====

**LOS COMPARECIENTES** SON MAYORES DE EDAD, HÁBILES EN EL EJERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES, INTELIGENTE EN EL IDIOMA CASTELLANO; PROCEDE CON CAPACIDAD LEGAL, CONOCIMIENTO BASTANTE Y LIBERTAD COMPLETA PARA CONTRATAR, SEGÚN HE COMPROBADO POR EL EXAMEN QUE PREVIAMENTE HA HECHO CON ARREGLO A LO DISPUESTO POR LA LEY DEL NOTARIADO; DOY FE, ASÍ COMO LA DOY DE HABER CUMPLIDO CON VERIFICAR LA IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES CON SUS DOCUMENTOS NACIONAL DE IDENTIDAD Y ADEMÁS UTILIZANDO LA COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR A TRAVÉS DEL SERVICIO QUE BRINDA EL REGISTRO NACIONAL DE IDENTIDAD Y ESTADO CIVIL- RENIEC; **ARTICULO 55º - INC. A)** DEL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1232 QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Nº 1049; Y EN USO DE SU PROPIO DERECHO ME ENTREGARON DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA LA SIGUIENTE MINUTA QUE BAJO EL NUMERO: **DOCIENTOS TREINTA Y OCHO**, LA ARCHIVO EN EL LEGAJO DE LAS DE SU ESPECIE, CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:=====

**MINUTA:** SEÑOR NOTARIO, SÍRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE SOBRE DERECHOS Y ACCIONES,



SERIE T Nº 12554926



7004  
16 MAR 2021  
ESTIMADO  
Resol

QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DOÑA:YANET PILAR REYES CAJAS DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 22530247, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN SU CASA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN PUEBLO COLPA ALTA-49 DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO, A QUIEN SE LE DENOMINARA LA VENDEDORA, Y DE LA OTRA PARTE DON: MAX JAVIER MONTES, DE NACIONALIDAD PERUANO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 46260105, QUIEN DECLARA QUE ES DE OCUPACIÓN OBRERO, DE ESTADO CIVIL CASADO, CON DOÑA:DARIA ROSADO CIERTO DE NACIONALIDAD PERUANA IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 41139839 DE OCUPACION SU CASA AMBOS CON DOMICILIO EN CASERIO DE UTUTO S/N DEL DISTRITO MARIAS, PROVINCIA DOS DE MAYO Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO; A QUIEN SE LE DENOMINARA LOS COMPRADORES; EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES.

**PRIMERO.** - LA VENDEDORA ES CO-PROPIETARIAS DEL INMUEBLE DENOMINADO: **UBIC. RUR. PREDIO COLPA ALTA PARC. N°124-B DEL DISTRITO PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO, CUYO DERECHO LO ADQUIRIO LA VENDEDORA EN PRIMER LUGAR A MERITO A UNA COMPRA -VENTA** MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DEL 2014, EXTENDIDO ANTE EL NOTARIO DE HUANUCO. JULIO E. FERIA ZEVALLOS, INSTRUMENTO DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL ASIENTO C00004 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11034488, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO.

**SEGUNDO.** - MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO LA VENDEDORA CEDE Y TRANSFIERE EN VENTA DEFINITIVA A FAVOR DE LOS COMPRADORES EL **0.2624 % (CERO PUNTO DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO POR CIENTO)**, DEL ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA,DE LA SIGUIENTE FORMA .-DEJANDO CONSTANCIA QUE DICHO PORCENTAJE SE ENCUENTRA ESTABLECIDO RESPECTO AL 100% DEL AREA TOTAL DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO.

**TERCERO.**-EL PRECIO DE VENTA CONVENIDO DE MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES POR LA VENTA DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DESCRITO EN LA CLÁUSULA SEGUNDO ES LA SUMA DE S/ 7,000.00 (SIETE MIL CON 00/100 SOLES). DECLARANDO LAS VENDEDORAS HABER RECIBIDO DICHO MEDIANTE UN BOUCHER DEL TIPO DEPOSITO EN CUENTA, EL MISMO QUE SERA INSERTADO A LA PRESENTE ESCRITURA A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCIÓN.

**CUARTO.**- LOS CONTRATANTES DECLARAN QUE EL PRECIO PACTADO CORRESPONDE AL VALOR REAL DE LA CUOTA IDEAL DEL BIEN INMUEBLE QUE SE TRANSFIERE, EXISTIENDO LA MÁS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA Y QUE SI HUBIERA DIFERENCIA DE MAS O MENOS QUE SE ADVIERTE, SE HAN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACIÓN; RENUNCIANDO A LOS PLAZOS ASI COMO LAS ACCIONES QUE PRETENDAN INVALIDAR LA PRESENTE MINUTA.

SERIE T N°12954921





15 MAR 2019

**QUINTO.- EL VENDEDOR.** DECLARA QUE SOBRE LOS DERECHOS Y ACCIONES MATERIA DE COMPRA VENTA, NO PESA GRAVAMEN, HIPOTECA, CARGA, EMBARGO O ALGUNA CLASE DE MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE EN ALGUNA FORMA LIMITE O RESTRIJA SU DOMINIO DE LIBRE DISPOSICIÓN, CASO CONTRARIO SE OBLIGAN AL SANEAMIENTO Y EVICIÓN DE LEY.

**SEXTO.** - LOS DERECHOS Y ACCIONES MATERIA DE TRANSFERENCIA COMPRENDEN TODAS LAS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES, AIRES, VUELOS, SERVIDUMBRES, EN FIN TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDE Y PERTENECE A LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE SE ENAJENA, SIN RESERVAS NI LIMITACIONES DE NINGUNA CLASE.

**SÉPTIMO.** - LAS PARTES HACEN CONSTAR QUE LA DEDUCCIÓN MATEMÁTICA DEL PORCENTAJE MATERIA DE COMPRA VENTA DE DERECHOS ACCIONES DEL EL 0.2624 % (CERO PUNTO DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO POR CIENTO) EQUIVALE REFERENCIALMENTE 105.00 M2 (CIENTO CINCO METROS CUADRADOS), DEL ÁREA TOTAL DEL REFERIDO INMUEBLE.

**OCTAVO.-** LAS PARTES CONTRATANTES SE SOLIDARIZAN EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ESTE CONTRATO, RENUNCIANDO A TODO RECLAMO POSTERIOR.

**NOVENO:** LAS PARTES CONTRATANTES RENUNCIAN AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN DE LOS ORGANISMOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE HUÁNUCO, EN CASO DE CONTROVERSA.

**DECIMO.-** AMBAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE LOS VENEDORES HAN CUMPLIDO CON EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2019. AGREGUE LO DEMÁS DE LEY, ELEVE ESTA MINUTA A INSTRUMENTO PUBLICO, EXPIDA UN TESTIMONIO Y LOS PARTES DE LEY.

HUÁNUCO, 05 DE MARZO DEL 2019.

FIRMAS Y HUELLAS DE: **YANET PILAR REYES CAJAS.- MAX JAVIER MONTES.- DARIA ROSADO CIERTO.-** DOY FE.

QUE AUTORIZA LA MINUTA: **ROSA ELVIRA FERNANDEZ ZEVALLOS.-** ABOGADA REG. C.A.H. 2391.

**INSERTO UNO: MEDIO-DE PAGO.**

HUÁNUCO, 05 DE MARZO DEL 2019  
 TRASPASO DE CUENTA A CUENTA  
 DE LA C/C N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **YANET PILAR REYES CAJAS**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN** Y CLAVE  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **MAX JAVIER MONTES**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **DARIA ROSADO CIERTO**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **ROSA ELVIRA FERNANDEZ ZEVALLOS**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **YANET PILAR REYES CAJAS**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **MAX JAVIER MONTES**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **DARIA ROSADO CIERTO**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **ROSA ELVIRA FERNANDEZ ZEVALLOS**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **YANET PILAR REYES CAJAS**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **MAX JAVIER MONTES**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **DARIA ROSADO CIERTO**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 DE LA CUENTA N° 0827-30-0200286862  
 A FAVOR DE: **ROSA ELVIRA FERNANDEZ ZEVALLOS**  
 CARGO POR TRASPASO **7.000.00 PEN**

CLAVE: 8503/MZ11/P021028 / 8000000054/13A 28 DE ARMAS H



TRASLADOS NOTARIALES

7009015. 2021  
3  
LUIS DOMINIQUE PALACIOS  
BOGADO NOTARIO

A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE. LUIS DOMINIQUE PALACIOS - ABOGADO NOTARIO, =====  
INSERTO DOS: IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA, SE REALIZO EL CON DEPOSITO AL BANCO DE LA NACION EL MISMO QUE SERA INSERTADO DE LO QUE DOY FE.=====

**Banco de la Nación**  
 BANCO DE LA NACION  
 Boleta de Pago SUNAT - ESSALUD - ONP Form 1662  
 Numero de Orden: 0294418249

RUC : 10225302478 Período : 03/2019  
 Razon Social : REYES CAJAS YANET PILAR  
 Tributo : 3121 REGIMEN-TYPE TRIBUTARIO  
 Importe pagado: S7 \*\*\*\*\*70.00

Fecha de pago : 05/03/2019 Numero Operación : 2546603  
 2546603 05MAR2019 9250 6193 0484 15:06  
 619300142 CLIENTE  
 Puede revisar su pago en SUNAT Virtual con su clave SOL  
 "Confirme pago y revise dinero en ventanilla"

08883689 -5-M Banco de la Nación Banco de la Nación



A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE. LUIS DOMINIQUE PALACIOS - ABOGADO NOTARIO, =====  
CONSTANCIA UNO.- QUE, SE HA PUESTO DE CONOCIMIENTO DE LOS ADQUIRENTES DE TODAS LAS OBLIGACIONES QUE GENERA LA OPERACIÓN EFECTUADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (TUO APROBADO MEDIANTE D.S. N° 156-2004-EF).- DEL QUE DOY FE.- LUIS DOMINIQUE PALACIOS.- NOTARIO-ABOGADO. HUÁNUCO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE. =====

CONCLUSIÓN.- INSTRUIDO LOS OTORGANTES DEL TENOR Y OBJETO DE ESTA ESCRITURA, POR LA LECTURA QUE DE TODA ELLA HICIERON, SE RATIFICAN EN SU CONTENIDO Y LO FIRMAN E IMPRIMEN SUS HUELLAS DIGITALES ANTE MI; Y HABER EFECTUADO EFECTUADO LAS MÍNIMAS ACCIONES DE CONTROL Y DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE **LAVADO DE ACTIVOS**, ESPECIALMENTE VINCULADO A LA MINERÍA ILEGAL U OTRAS FORMAS DE CRIMEN ORGANIZADO, RESPECTO A TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES EN LA TRANSACCIÓN, ESPECÍFICAMENTE CON RELACIÓN AL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U. OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN DICHA TRANSACCIÓN, ASÍ COMO CON LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADO, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO 1049. DOY FE. DEJANDO CONSTANCIA QUE ESTA ESCRITURA INICIA A FOJA SERIE "B" NUMERO: 774655 Y CONCLUYE A FOJA SERIE "B" NUMERO: 775657, DOY FE. =====CRG=====

FIRMAS Y HUELLAS DE: YANET PILAR REYES CAJAS. FIRMO: EL DIA 05/03/2019  
MAX JAVIER MONTES. FIMRO: EL DIA 05/03/2019.- DARIA ROSADO CIERTO.  
FIRMO: EL DIA 05/03/2019.=====



ZONA REGISTRAL N° VII-SEDE HUANCAYO  
OFICINA REGISTRAL DE HUANUCO  
El que herea CERTIFICA, que la presente copia  
es fielmente idéntica que origina su inscripción.

18 MAR. 2021

LAS FIRMAS E IMPRESION  
CELESTINO BRICZIO MACHADO  
DEL PROCESO DE FIRMAS

DACTILAR DE LOS OTORGANTES, ASI COMO LA CONCLUSIÓN ANTE MI NOTARIO PÚBLICO SE REALIZÓ CON FECHA CINCO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE.- DE LO QUE DOY FE.- =====  
FIRMA Y SELLO DE: LUIS DOMINIQUE PALACIOS. ABOGADO-NOATRIO.=====

**CIERRE DE PARTE NOTARIAL**

CONCUERDA CON LA ESCRITURA MATRIZ DE SU REFERENCIA, CORRIENTE EN MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, CORRESPONDIENTE AL AÑO EN CURSO, CON FECHA 05 DE MARZO DEL 2019, BAJO NUMERO: **255**, INICIA A FOJA SERIE "B" NUMERO: 774655 Y CONCLUYE A FOJA SERIE "B" NUMERO: 775657, DEBIDAMENTE SUSCRITO POR LOS OTORGANTES Y EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO N° 1049 SEPTIMA DISPOSICION COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES, SE AUTORIZA PARA LA PRESENTACION Y TRAMITACION DEL PRESENTE PARTE NOTARIAL A:  
DON: **MAX JAVIER MONTES**, IDENTIFICADO CON DNI N° **46260105**.=====

HUANUCO, 05 DE MARZO DEL 2019



*[Handwritten signature]*  
LUIS DOMINIQUE PALACIOS  
ABOGADO  
NOTARIO DE HUANCAYO - PASCO  
C.M.N.P. N° 036