

**Universidad de Huánuco**  
**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO  
Y CIENCIAS POLÍTICAS



**TESIS**

LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD  
INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA RUPTURA DEL TRACTO  
SUCESIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° VI – SEDE PUCALLPA.

Para Optar el Título Profesional de :

**ABOGADO**

**TESISTA**

TITO RUIZ, Miriam María Fatima

**ASESOR**

Dr. PONCE E INGUNZA, Félix

Huánuco - Perú  
2017



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



**RESOLUCIÓN N° 215-2017-DCATP-UDH**  
**Huánuco, 18 de diciembre de 2017**

Visto la Resolución N° 169-2017-DCATP-UDH de fecha 25 de octubre de 2017 que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado **“LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA RUPTURA DEL TRACTO SUCESIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° VI-SEDE PUCALLPA”**, presentado por la Bachiller **Miriam María FÁTIMA TITO RUIZ**;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 12° del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado.

*Que, mediante Resolución N°:587-2015-R-CU-UDH de fecha 29 de mayo de año 2015 se aprobó el ciclo se Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 31 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;*

Que, mediante oficio de fecha 30 de noviembre de 2017, el Dr. Félix Ponce e Ingunza Asesor del Proyecto de Investigación **“LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA RUPTURA DEL TRACTO SUCESIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° VI-SEDE PUCALLPA”**, *aprueba el informe final de la Investigación;*

*Que, en cumplimiento al Art. 31 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo el Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;*

Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 316-2013-R-CU-UDH del 25 de abril de 2013 y la facultad contemplada en la Res. N° 571-2013-R-UDH;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DESIGNAR** al Jurado Calificador para examinar la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, Bachiller **Miriam María FÁTIMA TITO RUIZ**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADA** por la modalidad de ciclo se Asesoramiento para la tesis profesional; a los siguientes docentes:

Abg. Hugo Peralta Baca	: Presidente
Abg. Hugo Vidal Romero	: Secretario
Abg. Wilder Leandro Hermosilla	: Vocal



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



**RESOLUCIÓN N° 215-2017-DCATP-UDH**  
**Huánuco, 18 de diciembre de 2017**

**Artículo Segundo.-** Señalar el día miércoles 20 de diciembre de 2017 a horas 03:00 p.m. dicha Sustentación, en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

*Uladislao Zevallos Acosta Dr. D.*  
DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

*Mg. FERNANDO GONZALO BARRUETA*  
DIRECTOR E.A.F. DERECHO Y CC.PP.



**ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACION  
Y SUSTENTACION DE UNA TESIS**

En la ciudad de Huánuco, siendo las 3:00 pm horas del día 20 del mes de Diciembre del año dos mil diecisiete se reunieron en el Sala de Sesiones de Audiencia del Jurado los miembros Ratificados del Jurado Examinador, designados por Resolución N° 215-2017-DCATP -UDH del 18 de diciembre de 2017, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Reglamento de Grados y Títulos, para proceder por la modalidad de Presentación y Sustentación de una Tesis de la Graduada **Miriam María FÁTIMA TITO RUIZ** el postulante al Título de Abogada, procedió a la exposición de la Tesis, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros designados del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizado el exposición, el Jurado procedió a la calificación.

**JURADOS CALIFICADORES**

**PUNTAJE**

Abg. Hugo Peralta Baca	Presidente	<u>14</u>
Abg. Hugo Vidal Romero	Secretario	<u>14</u>
Abg. Wilder Leandro Hermosilla	Vocal	<u>14</u>

CALIFICATIVO : 14 Catorce  
En números En letras

RESULTADO : Aprobada por Unanimidad

  
Abg. Hugo Peralta Baca  
Presidente

  
Abg. Wilder Leandro Hermosilla  
Vocal

  
Abg. Hugo Vidal Romero  
Secretario

## **DEDICATORIA**

**Mi proyecto tesis está dedicado con todo mi amor, cariño a Dios, a mi mamá Srta. Renée Consuelo Tello Falcón quien me brindó su apoyo incondicional poder llegar a ser una profesional en el campo del Derecho.**

**A mi mamá Miriam Ruiz Torres por hacerme una mujer valiente y a mi esposo Ernesto López Visag y mis hijos Rodrigo Ernesto y María Fernanda, que me brindaron el apoyo constante en el discurrir de cada año de mi carrera universitaria.**

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco, por brindarme la coyuntura de formarme como abogada, profesional de las ciencias jurídicas para defender la legalidad y el derecho de los demás.

A los docentes que laboran en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco, por su abnegada labor, esfuerzo intelectual, preocupación constante y paciencia que desplegaron para hacer realidad mi anhelada formación como profesional del Derecho.

Y a todas aquellos amigos que de una u otra forma han contribuido en mi formación profesional, a todos ellos, gracias.

Fátima.

## VII

### INDICE

#### Contenido

DEDICATORIA .....	V
AGRADECIMIENTOS.....	VI
INDICE.....	VII
RESUMEN .....	X
SUMARY .....	XI
INTRODUCCIÓN.....	XII
CAPÍTULO I .....	1
PROBLEMA DE INVESTIGACION .....	1
1.1. Descripción del problema. ....	1
1.2. Formulación del problema .....	4
1.3. Objetivo general.....	5
1.4. Objetivos específicos.....	5
1.5. Justificación de la análisis.....	5
1.6. Limitaciones de la análisis .....	6
1.7. Viabilidad de la análisis .....	7
CAPÍTULO II .....	8
MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. Antecedentes de la análisis .....	8
2.2. Bases teóricas.....	13
2.2.1. La teoría del derecho subjetivo.....	13
2.2.2. La transferencia sobre bienes inmuebles.....	16
2.2.3. Los Reglamentos Registrales en el Sistema Registral Peruano .....	24
2.2.4. Tracto sucesivo .....	39
2.2.5. El Reglamento del Tracto Sucesivo: .....	40
2.3 Definiciones conceptuales: .....	51
2.4 Hipótesis.....	53
2.4.1. Hipótesis general:.....	53
2.4.2. Hipótesis específicas: .....	53
2.5. Variables.....	54
2.5.1 Variable dependiente:.....	54

## VIII

2.5.2 Variable independiente.....	54
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	55
CAPÍTULO III.....	56
METODOLOGÍA DE LA ANÁLISIS.....	56
3.1. Tipo de análisis.....	56
3.1.1 Enfoque.....	56
3.1.2 Alcance o nivel.....	56
3.2.3 Diseño.....	56
3.2. Población y muestra.....	56
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	57
3.3.1 Para la recolección de datos.....	57
3.3.2 Para la presentación de datos.....	57
3.3.3 Para el análisis e interpretación de los datos.....	58
CAPÍTULO IV.....	59
RESULTADOS.....	59
4.1 Procesamiento de datos.....	59
4.1.1 Presentamos la información de la entrevista a los registradores públicos de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa.....	59
CUADRO N° 1.....	59
LA CONFIANZA JURÍDICA, SEGÚN REGISTRADORES PÚBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL N° VI – SEDE PUCALLPA, 2017.....	59
CUADRO N° 2.....	61
CUMPLIMIENTO DE FUNCIONES DE PARTE DE REGISTRADORES.....	61
CUADRO N° 3.....	64
COSTOS QUE DEMANDA LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.....	64
CUADRO N° 4.....	66
EVALUACIÓN MATERIAL DE LOS TÍTULOS.....	66
CUADRO N° 5.....	67
ASPECTO JURÍDICO.....	67
CUADRO N° 6.....	69
EVALUACIÓN REGISTRAL DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE INMUEBLE Y EL TRACTO SUCESIVO.....	69
CUADRO N° 7.....	70
TACHA DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE INMUEBLE.....	70

CAPÍTULO V .....	72
DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	72
4.1 Contrastación de resultados del trabajo de análisis. ....	72
CONCLUSIONES .....	74
RECOMENDACIONES .....	75
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	76
ANEXO .....	81

## RESUMEN

La evaluación registral de los títulos de bienes inmuebles y su relación con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona registral N° VI- sede Pucallpa, es una tesis para optar el título profesional de abogada.

**Objetivo:** Analizar y explicar la relación de la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017.

**Metodología:** Es un análisis de tipo sustantivo, enfoque cuantitativo, nivel explicativo y diseño correlacional; se aplicó la técnica de la entrevista y el análisis documental y como instrumentos la guía de entrevista a los registradores públicos y la ficha de análisis a 44 títulos presentados para su anotación.

**Resultados:** La evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles, relacionado a la insuficiencia de tracto sucesivo, es causal de observación o tacha de los títulos y la población está entendiendo que tiene que registrar su predio. De la misma manera, en el aspecto jurídico, las observaciones más frecuentes son en el registro de bien inmueble inmueble y registro vehicular.

**Conclusiones:** La evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral N°. VI – Sede Pucallpa, tal como se aprecia en los cuadros 6 y 7. 24 títulos de 44 revisados, son observados por carencia de tracto sucesivo, los que posteriormente llegan a ser tachados por el mismo concepto.

**Palabras clave:** evaluación registral, tracto sucesivo.

**SUMMARY**

The registration qualification of the titles of real property and its relationship with the rupture of the successive tract in the registry area No. VI- Pucallpa headquarters, is a thesis to choose the professional title of lawyer.

Objective: Analyze and explain the relation of the registry qualification of the titles that contain the transfer of registrable assets with the rupture of the successive tract in the registry area N ° VI - Pucallpa Office, 2017.

Methodology: It is a substantive type research, quantitative approach, explanatory level and correlational design; the interview technique and the documentary analysis were used and as instruments the interview guide to public registrars and the analysis sheet to 44 titles submitted for registration.

Results: The qualification of titles of transfer of real estate, related to the lack of successive tract, is cause for observation or deletion of the titles and the population is understanding that it has to register its property. In the same way, in the legal aspect, the most frequent observations are in the registry of real property and vehicular registration.

Conclusions: The qualification of transfer titles of real estate is directly related to the rupture of the successive tract in the Registration Zone N °. VI - Pucallpa headquarters, as shown in tables 6 and 7. 24 titles of 44 reviewed, are observed for lack of successive tract, which subsequently come to be crossed out by the same concept.

Keywords: registry qualification, successive tract.

## **INTRODUCCIÓN**

Señores miembros del jurado de sustentación de tesis:

De acuerdo al reglamento de grados y títulos de la Universidad de Huánuco, aprobado por Resolución N°466-2016-R-CU-UDH, es un honor presentar ante ustedes mi informe final de análisis titulado: “LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA RUPTURA DEL TRACTO SUCESIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° VI- SEDE PUCALLPA, 2017”, con la finalidad de optar mi título profesional de Abogada.

El trabajo de investigación se ha estructurado de conformidad al esquema de informe final de tesis, y consta de las siguientes partes:

Capítulo I: Problema de Investigación, donde se describió la problemática de estudio, se formuló los problemas de análisis, objetivos, justificación, limitaciones y viabilidad de la análisis.

Capítulo II: Marco teórico, comprende: antecedentes de la análisis, bases teóricas, definiciones conceptuales, hipótesis, variables y operacionalización de variables, en el que consta los sustentos epistemológicos de la análisis.

Capítulo III: Metodología de la Investigación, está referido al tipo de análisis, enfoque, nivel, diseño, población y muestra y las técnicas de recopilación y tratamiento de datos, donde consta los apoyos metodológicos de la análisis.

Capítulo IV: Resultados: cuadros estadísticos con sus respectivos análisis e interpretación y la contrastación de hipótesis, donde se aprecia los resultados obtenidos en el presente estudio.

Capítulo V: Discusión de resultados: contrastación de los resultados del trabajo de análisis, manifestando los hallazgos que confirman los supuestos planteados al reglamento de la tesis.

Finalmente, las conclusiones y recomendaciones que ponemos de alcance a ustedes a fin de recibir sus apreciaciones, comentarios y sugerencias.

## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACION

#### 1.1. Descripción del problema.

En nuestro presente, producto de mi experiencia laboral, en la Zona Registral N°. VI – Sede Pucallpa, hemos conseguido notar que un número significativo de títulos presentados para su anotación, en los distintos registros jurídicos, son observados y posteriormente tachados, por tanto los distintos actos jurídicos que en nuestro presente requieren ser inscritos y a fin de gozar de la confianza jurídica que brinda el registro, se ven obstaculizados de acceder al Registro y en consecuencia a la confianza jurídica que este brinda.

Este problema se hace aún más latente cuando se trata del bien inmueble , pues siendo éste un derecho que garantiza al propietario el goce y disfrute de todos y cada uno de los beneficios que brinda el registro al salvaguardar la confianza jurídica sobre los inmuebles que se encuentran debidamente inscritos, produciéndose una inestabilidad, al producirse la desvinculación del tracto sucesivo.

En consecuencia, los bienes que inicialmente estuvieron inscritos en los Registros Públicos, al no lograr registrarse, los segundos actos, en el Registro, lo que hacen es producir la desvinculación del Tracto, se produce una inestabilidad toda vez que los nuevos propietarios no podrán registrar

su derecho de bien inmueble, pues quien les transfirió la propiedad inmueble no tiene inscrito su dominio y no tiene medio de acreditar el bien inmueble a su favor, con las consecuencia que ello trae consigo tales como el impedimento de acceso al crédito por el grupo de las empresas bancarias y financieras.

No obstante que existen normas por las cuales los propietarios podrían regularizar su legitimación del bien inmueble tal como la prescripción adquisitiva de dominio o la elaboración de títulos supletorios, en la práctica estos no resultan aplicables y en caso si lo fueran, tememos que se producirían a un costo que muchas veces resultaría ser innecesario, cuando no inalcanzable.

En la presente podemos ver que existen un número considerable de propietarios que no pueden acreditar registralmente su legitimación de bien inmueble, y ello resulta latente cuando los compradores acuden al registro a registrar su bien inmueble y su solicitud resulta rechazada, observada o tachada, pues quien les transfirió el bien inmueble no tenía adjudicado su dominio. Lo anteriormente mencionado rompe el tracto sucesivo, y por bien inmueble que en un inicio estuvo inscrita, con mucho esfuerzo, ahora no lo está y no surte ningún propósito legal frente a terceros.

A efectos de lograr la anotación, los Registradores deben cumplir con hacer el estudio de los títulos de conformidad con lo establecido en el artículo 2011° del Código Civil, por lo que los documentos que no se adecúen a éstas exigencias deben ser observados y si en caso dichas observaciones no fueran subsanadas los títulos son tachados en forma definitiva, por lo

que no se permitirá el acceso al registro de los nuevos propietarios, por lo tanto con ello se rompe el tracto sucesivo.

Por tracto sucesivo entendemos aquel mecanismo técnico cuyo objeto es mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada (Cornejo, 1994).

Según el reglamento de tracto sucesivo, para que pueda registrarse un derecho, es inevitable que conste anticipadamente asociado el derecho del transferente u otorgante. Con este reglamento, se pretende que la serie de transmisiones que constituye el historial de una finca se genere de manera persistente, sin impulsos ni paralizaciones, de manera que el adquirente de hoy sea el transmisor de mañana, y que el transmisor de hoy sea el adquirente de ayer (García, 1993).

El reglamento de tracto sucesivo se basa en el vínculo ininterrumpido de las adjudicaciones que se efectúan en el Registro. Los derechos que son objeto de inscripción en la Anotación Pública del Bien inmueble, son constituidos, transferidos, modificados, o cancelados por aquel dueño que en la Anotación aparece con pleno derecho para hacerlo (Rodríguez y Sibaja, 1995).

El reglamento de tracto sucesivo, como su nombre lo indica, implica que debe existir un orden estricto a la hora de realizar la inscripción de los instrumentos públicos. Se asegura que el sujeto que está transmitiendo un bien inmueble o un derecho real sobre este, sea realmente el dueño de

dicho inmueble o derecho real. Con este reglamento, se logra dar una conjunción entre el tiempo real y el tiempo registral.

Según este reglamento, debe existir una correspondencia inmediata y lógica entre el documento que se muestra al Registro Público para su anotación y el documento que lo antecedió y provoca la información registral existente que da base al documento que se expone (Cornejo, 1994).

## **1.2. Formulación del problema**

### **– Problema general:**

¿Cuál es la relación entre la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables y la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017?

### **– Problemas específicos:**

- ¿En qué medida la evaluación de los títulos que contienen la transferencia de la bien inmueble inmueble sobre la formalización de la bien inmueble se relaciona con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI . Sede Pucallpa, 2017?
- ¿En qué medida la evaluación de los títulos que contienen la transferencia de bienes inmuebles sobre estudio previo de la situación jurídica de los bienes se relaciona con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017?
- ¿En qué medida la evaluación de los títulos que contienen la transferencia

de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para la transferencia de bienes se relaciona con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017?

### **1.3. Objetivo general**

- Analizar y explicar la relación de la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017.

### **1.4. Objetivos específicos**

- Evaluar la relación de la evaluación de títulos que contienen la transferencia de la bien inmueble inmueble sobre la formalización de la bien inmueble con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017.
- Evaluar la relación de la evaluación de los títulos que contienen la transferencia de bienes inmuebles sobre estudio previo de la situación jurídica de los bienes con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017.
- Evaluar la relación de la evaluación de los títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para transferencia de bienes con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017.

### **1.5. Justificación de la análisis**

Se busca conseguir que los interesados de los servicios registrales en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, tengan un medio por el cual puedan

subsana el tracto sucesivo en sus bienes inmuebles y de esta manera ingresen a la formalidad registral, con todos los beneficios, tales como acreditar el bien inmueble a su favor, adquirir confianza jurídica, acceso al crédito, etc.

Por otra parte, se busca que los interesados de la anotación puedan acceder y regularizar el tracto sucesivo, a un bajo costo, toda vez que los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios tienen un costo elevado, ya sea en sede judicial como en vía notarial, lo cual en muchos casos resulta ser inaccesible.

#### **1.6. Limitaciones de la análisis**

Se emplearon en forma organizada los recursos económicos, bibliográficos y financieros disponibles.

Se dispuso de fuentes primarias para la realización de la análisis, siendo el internet una herramienta indispensable para estos efectos.

**Limitaciones de tiempo.-** La presente análisis contó con un corto tiempo, teniendo en cuenta que la investigadora realiza otras actividades.

La análisis se limitó a aspectos dogmáticos y teóricos de su aplicación y su viabilidad práctica, ante esta crítica situación.

Las limitaciones temporales para visitar las principales bibliotecas de universidades, puesto que no cuentan con mucha información sobre el tema de análisis.

Las limitaciones financieras, ya que para el desarrollo de la presente análisis no se contó con un financiamiento externo, sino únicamente con los recursos económicos propios.

**1.7. Viabilidad de la análisis**

Fue posible su estudio, por lo que la análisis fue viable, pues si bien es cierto que no contamos con investigaciones de este tipo y sobre esta materia en nuestro medio (la Región Ucayali), ello nos dejó el camino libre para poder incursionar en la análisis de estos temas de especialidad registral.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

Se han considerado los siguientes antecedentes:

Rodríguez, en su ensayo publicado (2012), menciona que las obligaciones cuya ejecución se extiende por medio del tiempo no tienen un estatuto jurídico especial en derecho. Este vacío tampoco ha sido llenado por la doctrina, debido a lo general, se relaciona a ellas sin formular distinciones ni caracterizaciones que permitan darles una específica fisonomía. Luego de formular algunas ideas matrices sobre el contrato, se clasifica este modelo de obligaciones en tres categorías: las llamadas "obligaciones de ejecución diferida" (aquellas que deben cumplirse por parcialidades atendida la naturaleza misma de la prestación); "obligaciones de ejecución parcializada" (aquellas en que con motivo convienen en un cumplimiento fraccionado, sin embargo de no existir impedimento natural en darles cumplimiento instantáneo); y "obligaciones de tracto sucesivo" (aquellas a lado de la prestación se agota y resurge espontáneamente como si el consentimiento y las demás exigencias de existencia y validez volvieran a estar presentes). Cada uno de estas obligaciones tiene efectos diversos en lo relativo a la resolución (terminación), al riesgo de la cosa debida, y a la nulidad. Se trata, por consiguiente, de fijar, en una perspectiva global, las diferencias y efectos particulares que genera cada tipo de dichas obligaciones. La mayor importancia se asigna a la figura del contrato de tracto sucesivo, habida

consideración de que la relación jurídica se agota en diversos períodos (en virtud del cumplimiento), y renace en forma sucesiva en el silencio de las partes. No puede esta figura mezclarse con una "cláusula de prórroga tácita" ni un caso de "silencio circunstancial". Por ende, nos hallamos ante un tipo contractual especialísimo que no ha sido debidamente estudiado y sistematizado en la doctrina nacional. Finalmente, se rechaza la posibilidad de conectar esta tipología contractual con la llamada "teoría de la imprevisión", como han propuesto algunos autores, atendida la circunstancia de que el vínculo contractual se genera al momento de perfeccionarse el consentimiento, reproduciéndose estos elementos automáticamente al resurgir el contrato extinguido. Esto último es lo peculiar en esta clase de contratos.

Mejorada y Loayza (2012) efectuaron un breve ensayo de forma introductoria un postulado novedoso: entender al acto de registrar como un acto posesorio. Se inicia con una verificación del fundamento de la posesión, desde el enfoque de su utilidad práctica como herramienta de publicidad, para luego esperar en cómo, desde este fundamento, se debe entender que el acto de registrar es un acto posesorio. Posteriormente, se profundiza en algunas cualidades de esta clase de posesión en específico, como su extensión temporal. Finalmente, se termina enunciando algunas consecuencias prácticas evidentes, cuyo posterior estudio exige atención primordial.

Jiménez (2010) realizó una análisis que trata sobre el fraude inmobiliario. Concretamente sobre la situación negativa en la cual un sujeto se ve

usurpado de un bien inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Anotación Pública a su nombre, sin haber tenido la intención de traspasar dicho bien a ninguna persona, siendo suplantada su identidad en el otorgamiento de la escritura de traspaso realizada ante notario público. El fraude inmobiliario se realiza con mucha continuidad en nuestro país a pesar de la existencia de innumerables filtros legales establecidos por la ley en relación a la anotación de dichos traspasos. Trataremos de enfocarnos en determinar a nuestro juicio bajo valoraciones de estimativa jurídica sobre quién en último caso debe recaer la responsabilidad civil de reparar el daño sufrido por el dueño que se ve despojado de su inmueble. Antes, sin embargo, debemos precisar ciertos conceptos.

Del Pozo, (2009) analiza las demoras registrales que plantea el acceso al Anotación del Bien inmueble que careciendo de dueño le corresponden al Estado como bienes vacantes o como heredero ab intestato. Un primer análisis dirigido al formación de las dificultades que surgen en caso de pretender registrar un inmueble, calificado como vacante, estando la finca inscrita sin que el derecho del Estado traiga causa del dueño registral. Interrupción del tracto sucesivo en caso de adquisición originaria, defensa del dueño registral o el título válido para registrar el derecho que, por ministerio de la ley, le corresponde al Estado son alguno de los problemas que se aborda en este estudio. Un segundo análisis plantea los obstáculos a los que se enfrenta el Estado, extensible a determinadas Comunidades Autónomas, para registrar el derecho que le corresponde una vez dictado auto de certificación de heredero ab intestato a su favor. En concreto se analiza si es

título suficiente el testimonio del auto acompañado del correspondiente inventario o se necesite acta de entrega judicial de bienes.

Por su parte, el Notario Público Dr. Carlos Gómez de la Torre, en su artículo titulado “Función Notarial y Registral” publicado en la revista Temas de Derecho Registral Tomo II, 1999, expresa lo siguiente con respecto a la Evaluación Registral. Mi actuación como funcionario debe estar adecuada a la Ley. Los hechos que voy a formalizar deben estar adecuados a la Ley. Por tanto, tanto el notario como el registrador están sujetos íntimamente al inicio de legalidad. Es de este reglamento del que se desprende o del que nace la función por excelencia del registrador, que es la evaluación. Sin la evaluación, el registrador no sería sino un simple archivador, o sea, el registrador para ser tal necesita de esa función. La evaluación es lo que da conocimiento a su función.

Por el reglamento de legalidad sólo pueden tener acceso a los anotaciones, los títulos que junten las obligaciones exigidos por las leyes, ya que de otra forma, las anotaciones registrales servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios, como nos afirma la Cruz Verdejo y Sancho Regulián en su obra sobre derecho registral. El reglamento de legalidad impone que los títulos que pretendan su acceso al asiento registral deban ser amoldados a un previo examen, verificación o evaluación por tanto se decidirá la aceptación de la anotación por encontrarse en anotación conforme, la suspensión del acto de anotación por contener el título defectos subsanables o finalmente el rechazo del título por adolecer de defectos no

subsanales, es decir, que el producto de esta evaluación será o la anotación, la observación, o la tacha, como así la conocemos nosotros.

En que consiste pues esta función tan esencial de la labor registral, Luis Alcalaza Mora la define en que consiste - dice - en la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el anotación de la bien inmueble que hace el registrador antes de proceder a la anotación o anotación de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio. Este autor circunscribe la evaluación al anotación de la bien inmueble pero es un reglamento que se aplica a todos los anotacións.

Es indudable que la esencia de la función registral radique en la evaluación, es decir, en ese juicio de valor que emite de forma autónoma e independiente, como ya nos han señalado, el registrador, para incorporar o no al anotación una situación jurídica nueva. La cuestión es si el registrador ejerce o no jurisdicción en el control de esta función calificadora. Esto es materia de controversia, pero no cabe controversia alguna en la afirmación que el acto del registrador es un acto jurídico porque produce efectos jurídicos e importa una decisión de derecho, no simplemente de hecho ni menos una decisión inicua o inocua.

Nuestro derecho positivo incorpora este reglamento como un derecho-deber del registrador. En el artículo 2011° del Código Civil los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la anotación, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de las anotaciones de los anotacións públicos. Señala

que es un derecho-deber porque el Estado, en atención a su fin de salvaguardar la confianza jurídica por el reglamento de especialidad en el trabajo, ha creado diversas instituciones a las que les asigna funciones específicas, delegando sus poderes en los servidores o funcionarios para que con su intervención o actuación protejan y garanticen esa confianza jurídica y así ha delegado en los anotaciones públicos, mediante los registradores, la labor de evaluación como un derecho, puesto que sólo los registradores pueden calificar de forma exclusiva y excluyente y como un deber porque de esta actividad se derivan responsabilidades previstas en las leyes y en el reglamento.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. La teoría del derecho subjetivo**

En palabras de Trabucchi (1967) el dueño de un derecho subjetivo puede asemejarse al hombre que tiene el poder de pulsar un interruptor de corriente eléctrica, beneficiarse de una fuerza ajena a él. De esa forma tan sencilla es como Trabucchi aclara la existencia del derecho subjetivo, determinando que es una energía que no proviene del dueño, sino del ordenamiento; dicha fuerza, sólo es posible desempeñándola una vez notorio el mismo derecho. Así, el derecho subjetivo es conocido por Barbero (1967) como el resultado de una defensa jurídica actuada para todos por el derecho objetivo, por el estatuto jurídico (la negrita es propia).

Se entiende que la construcción de la noción del derecho (Catenacci, 2001) (no sólo la vinculada al tiempo jurídico) sino en rasgos generales, es la facultad del individuo para hacer legítimamente lo que conduce a los fines de su vida (el subrayado es propio), bajo esos términos, ello presupone que

el derecho sea reconocido para poder ejercer las autorizaciones que éste permite. Dicho reconocimiento se da tras verificar que el acto se subsume en la fenomenología de alguna norma jurídica o con el reconocimiento judicial del mismo, o de cualquier autoridad estatal al resolver una controversia, por ejemplo. Asegurar, para que un derecho sea derecho stricto sensu, en términos jurídicos, se exige su previo reconocimiento por el Estado, siendo necesario dicho presupuesto a fin de que pueda atribuirse como efecto el derecho de exclusiva, tras reconocer (valoración jurídica) los caracteres socialmente relevantes de los intereses o actividades de los habitantes que justifiquen su posible relevancia en el plano normativo (Nicoló, 2005).

De la misma definición de la RAE, citada líneas arriba, se destaca que del concepto del interés del sujeto en el control del derecho se reconocen como los componentes constitutivos del derecho subjetivo (i) el interés y (ii) la voluntad. Es evidente que, al respecto y el transcurso de la historia, se han presentado diversas teorías esbozadas en relación a la noción del derecho subjetivo, las mismas que han sido recogidas y muy bien explicadas por el profesor Freddy Escobar (1998). Al respecto sólo haremos un breve recuento y extracto de lo citado por el doctor Escobar a razón de enriquecer el contenido del presente acápite:

- a. La teoría de la voluntad: Elaborada por los fundamentales representantes de la Escuela Histórica del Derecho, considerando al primero en sostener dicha concepción voluntarista a Friedrich Carl von Savigny, al considerarse el derecho subjetivo como un dominio de la voluntad individual, siendo la

voluntad, el instrumento central del derecho subjetivo. Siendo modificada luego por Windscheid, quien intentó eludir la crítica de Ihering sin resultar satisfactoria su apreciación.

- b. La teoría del interés: Siendo el segundo intento de la doctrina por definir el derecho subjetivo, tuvo como autor a Rudolf von Ihering, el mismo que oponiéndose a la concepción voluntarista sostuvo que el instrumento central no era la voluntad de la persona, sino el interés. Sosteniéndola sobre el sustento de que existen supuestos en los cuales sujetos sin voluntad, como niños o enfermos mentales, son dueños de derechos subjetivos. Considerando al interés (entendido como la expresión del mérito de un bien en relación al sujeto) como uno de los elementos, siendo el otro, la defensa del interés por el ordenamiento jurídico, redefiniéndola luego tras ser consciente de que existían intereses jurídicamente protegidos que no constituían derechos subjetivos.
- c. La teoría de la defensa: Elaborada luego de la de Ihering, siendo su autor Augusto Thon, también citado por Barbero, quien precisó que el elemento esencial no era el interés protegido, sino la defensa del interés. Partía de la distinción de que una cosa era el fin del derecho subjetivo, y otra, el derecho subjetivo mismo, considerando así que el derecho subjetivo era el medio de defensa de un interés.
- d. La teoría ecléctica o mixta: Elaborada paralelamente a la teoría de la defensa, defendiendo como concepto de derecho subjetivo al poder de la voluntad limitado por el interés al cual tutelaba y por el que adquiría fuerza jurídica.

- e. La teoría del facultas agendi: Formulada años después de la teoría ecléctica, se apartó de los límites trazados por las teorías de la voluntad y del interés, considerando al derecho subjetivo como una posibilidad de obrar, es decir, el poder de obrar voluntariamente dentro de los límites que la ley imponía (Chioni y Albello, 1994).

### **2.2.2. La transferencia sobre bienes inmuebles.**

#### **Desarrollo Histórico y Situación actual**

“La historia del derecho –y éste es un verdadero magisterio– nos ayuda a comprender nuestro derecho moderno: nos explica por qué el derecho ha modificado lo que es; descubre los supuestos en los que está fundamentado el derecho moderno; constituye una rica fuente de experiencia, preciosa para el desarrollo de la ciencia jurídica moderna, así como para las reformas legislativas; puede también revelar dónde se ha dado un paso equivocado, y por lo tanto, advertirnos para no repetir el error” [Zimmermann, 2001: p. 762]. “El pasado, naturalmente, no se acredita por sí mismo, no contiene necesariamente la conclusión de los problemas actuales, pero la comprensión del pasado es el primero y esencial requisito para hallar las soluciones apropiadas” (Zimmermann, 2001: p. 708)

Se ha dicho también que el único camino para “salvar la reputación del pensamiento jurídico” es averiguar conscientemente, sus motivos y fines, examinar sus aberraciones, sus pasos en falso, y los esfuerzos que se han

hecho para evitarlos” (Engisch, 1968 (1970): p. 11]. Nuestro país, debe contar, entre otras cosas, con un “poder judicial”, y los efectos de dicho modo de pensar han sido lamentables –como vemos todos estos días– pues se generó la nociva costumbre de deducir el término “poder” como “capacidad de autorregulación”, “omnipotencia” e “inmunidad”, y actualmente se ha llegado al colmo de postular la existencia de un falaz “reglamento constitucional de autogobierno del poder judicial” [concebido por Sivina Hurtado, 2003]. Así también, el Perú tenía que contar, cómo no, con un Código Civil, en tanto y en cuanto se había convertido en una república independiente. Por lo tanto, se hace referencia al concepto de regulación para indicar, con más bien inmueble, una actividad –la de codificar– cuyo resultado pueda distinguirse: por cierto grado de innovación con respecto al sistema precedente de derecho positivo, por un determinado nivel de conceptualización y coherencia, así como por su vocación para constituir el fundamento más o menos estable y perdurable de un sector normativo no limitado y caracterizador del ordenamiento jurídico estatal en su conjunto. [...] Codificar no es una actividad necesariamente incompatible con las inquietudes internas del ordenamiento, pero debe representar, en todo caso, un elemento de estabilidad de política normativa, inconciliable con una regresión hacia fases más oscuras. En tal conocimiento, es necesario definir un grado de abstracción de la regla codificada, que sepa salvaguardar a ésta una estabilidad sin dejar de ligar tal efecto con la conservación de un sistema de valores” [Somma, 1994: pp. 266, 285, las cursivas son añadidas].

Es sabido que el primer intento de regulación del derecho civil en el Perú está vinculado con una obra personal de Manuel Lorenzo de Vidaurre que no alcanzó a concretizarse; que el primer Código Civil vigente en nuestro territorio fue el llamado Código de Santa Cruz, impuesto durante la Confederación peruano-boliviana; y que, al final, el primer Código Civil peruano, fue el de Echenique, de 1852, en el cual se ha generado desarrollar una transcripción del Code Napoléon, o bien, como en el normal de las regulaciones latinoamericanas del siglo XIX, una “línea de continuidad con el derecho justiniano” (SCHIPANI, 1991: pp. 675, 681 et passim), o bien, más precisamente, una restablecimiento de las Instituciones de Gayo (Cárdenas Quirós, 1994: pp. 651 ss.).

Del mismo modo, se conoce que la reforma del Código Civil de 1852, iniciada en 1922, fue obra de una escasa delegación preparada por docentes, abogados y representante del Ministerio Público. En el equipo recalca, obviamente, la simpatía presencia e influencia de Manuel Augusto Olaechea. Las tareas se plasmaron en el Código de 1936, con relación al cual existe la errada práctica de marcar falsos vínculos con el Bürgerliches Gesetzbuch, el Código Civil alemán de 1896, BGB, en vigor desde 1900, que no pasan de la estructura del texto, y de poquísimas normas dispersas e intrascendentes.

Finalmente, está el Código Civil de 1984, aparente perfección de un trabajo de muchos años, iniciado en el decenio 1960-1970, y terminado con la restauración de la democracia, luego de la dictadura militar (1968-1980).

En 1994, un congreso internacional planeado por el Centro de Investigaciones de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Lima, que celebró los diez años del Código, sirvió de coyuntura para la muestra de un elenco de propuestas firmadas por docentes, asistentes y estudiantes –y de juristas, en muy contados casos–, las cuales pasaron desapercibidas para los legisladores. La osadía y falta de lógica de algunas de aquellas sugerencias –en su momento, publicadas– sigue siendo de lamentar, sobre todo las referidas al negocio jurídico y a la responsabilidad extracontractual. Fue también la fecha de nacimiento de una creación del periodismo jurídico peruano conocida como “derecho genético”.

Ya en aquel entonces, los involucrados hicieron gala de un defecto típico entre nosotros: un diálogo de sordos, digno del olvido, sobre la correcta denominación que debía darse al proceso: si “reforma”, si “revisión”, si “enmienda”. En la etapa final del fujimorato, sin embargo, sí llegó a instaurarse una Comisión al efecto, mucho más numerosa que todas las precedentes, que no pasó de dar a la publicidad un folleto y publicaciones menores con sugerencias de modificaciones y nuevos textos para las normas.

A fines del 2002 se ha instaurado una nueva Comisión, cuyos integrantes han venido participando en recientes congresos dedicados a la difusión de sus nuevas y antiguas propuestas de modificación y reforma. Sin perjuicio de reprochar la repetición histórica de un gravísimo error de perspectiva,

que ha movido a los componentes de la Comisión a distribuirse los libros del Código, en desconocimiento que tal modo de proceder ha sido la causa de gran parte de las contradicciones e incongruencias que se perciben en el texto vigente, el dato histórico confirma la opción de nuestro ordenamiento por la regulación.

Mientras que en Europa, donde nacieron los códigos civiles, la pregunta que hoy se plantea, preliminarmente, es si la regulación continúa siendo un modo legítimo de legislar. De aquí que se hable, por ejemplo, y precisamente, de desregulación.

Está demás señalar que, en el actual estado de cosas, la alternativa de un derecho creado por los jueces no es sostenible, sin que se falte a la razón, en el Perú. Sin embargo, y paradójicamente, se advierte también que “la presencia de un derecho judicial dotado de las cualidades mencionadas, y siempre que el lenguaje de los jueces sea (o pueda serlo) más o menos uniforme, hace fácil la redacción de un código. Es suficiente etiquetar, en buen orden, todos los productos de los tribunales, para redactar un código. El código anotado de ayer ocurrió el código nuevo, en el cual las notas han ocurrido los enunciados, que se añaden a los párrafos del modelo original. [...] En pocas palabras, en los países donde la guía se ha confiado al juez, codificar es posible. Quizás el porvenir pertenece, en tales países, a los códigos. El medio a través del cual se realiza dicho cambio, a menudo imperceptible, es la jurisprudencia. Si no se reconocen la jurisprudencia y las tendencias evolutivas que van emergiendo en ésta, la comprensión de

las disposiciones legislativas seguirá siendo, necesariamente, lagunosa. Para la aplicación concreta de la ley no es tan determinante el texto en sí mismo, sino lo que la jurisprudencia ha hecho de tal texto hasta la presente” (Larenz, 1994: p. 323)

Si aplicadas al ámbito peruano, donde la institución judicial brilla por su ausencia, las consideraciones anteriores servirían, por sí solas, para cuestionar la legitimidad de una reorganización del Código Civil.

La madurez de una reorganización, en efecto, de ningún modo puede deducirse, solamente, del elemento de propuestas técnicas que se está en condición de brindar, sino de la renovación que la cultura jurídica ha logrado promover con respecto a las ideas expresadas en los textos que necesitan revisión” (Rodotà, 1967: p. 83, las cursivas son añadidas). Pero a estas alturas, y aunque no exista el menor rastro de presencia de los indicadores expuestos, no tiene ninguna utilidad plantearse el problema en el Perú: el proceso de reorganización, para bien o para mal, ha sido activado.

Me limitaré a recordar un debate en el que participó el profesor Jorge Avendaño, emitido, hace pocos meses, por una cadena de televisión por cable. Avendaño, favorable a la reorganización, e integrante de la Comisión respectiva, efectuó un resalto fundamental: que el Código Civil es la norma más importante del ordenamiento jurídico, luego de la Constitución. Ello no puede ser pasado por alto, porque en Europa, al contrario, se puede afirmar que los códigos civiles son más importantes que las Constituciones, en atención a que las preceden históricamente (Mattei, 2001: p. 3).

Todo lo expuesto permite considerar que la reorganización del Código Civil peruano, en ausencia de las condiciones históricas para ser tal, no pasará de ser una “puesta al día” del texto. Ello no es ningún demérito ni limitación. Se ha escrito que la primera y evidente ventaja de la regulación reformadora “siempre que sea bien hecha, es la de ser una coyuntura para una íntegra puesta al día del derecho” (BRAIBANT, 1996: p. 66, las cursivas son añadidas). Y como aprecia Rodotá (1998a: pp. 3-4), los códigos civiles aparecidos en los últimos años tienen la particularidad común de responder, en lo sustancial, “a una pura necesidad de actualización técnica o a la exigencia política de dotarse de un instrumento necesario para la adecuación de un sistema jurídico a las exigencias nuevas determinadas por la ubicación internacional de un Estado (tal es el caso de los países que pertenecieron al «bloque socialista». [...] en ellos no es posible advertir ningún signo de novedad radical, de renovación ni de relanzamiento del género «código»”.

Son reglas que en el Perú –téngase presente– son bien conocidas, y que se identifican con facilidad, porque, en el fondo, no imponen ni regulan nada, sino que conceden grandes libertades y poderes a sujetos o de grupos que obran para su propio beneficio económico, y que parecen haber sido diseñadas a la medida de estos. El campo de las telecomunicaciones ha sido uno de los más sensibles a estas degeneraciones; de resultas, el público interesado tiene la justificada impresión de que son las empresas las que dictan las leyes.

Los perjudiciales efectos de tal modo de obrar, que obedecen a una visión demonizada del Estado, en tanto obstáculo para el mercado (Somma, 2003: p. 132), están tan a la vista de todos que no es necesario detallarlos.

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, se ha subrayado, ciertamente, la conveniencia de consagrar los códigos a la fijación de reglamentos fundamentales, pero entendiendo estos como estándares que pueden ser empleados por los tribunales para forzar a los actores del mercado a internalizar costos sociales (Mattei, 2002b: p. 21). No contando con tribunales hábiles para cumplir dicha función, “importar” al Perú semejante razonamiento –coherente para quien, como Mattei, se plantea el problema de la regulación civil europea, que involucra a varias de las potencias económicas del tiempo– resultaría incongruente. La globalización –como alguien percibe– ha afectado a nuestros jueces de una manera distinta, en comparación con los abogados: “salvo excepciones, los jueces de América Latina tienden a no tener formación en el extranjero ni a manejar un idioma distinto al nacional. No han conocimiento la necesidad de entender otras culturas jurídicas” (Pérez Perdomo, 2002: p. 138).

El Código Civil que necesita el Perú, como todo otro ordenamiento jurídico, es uno que tenga y evidencie una coherencia interna. Sólo si la regulación “peut restituer à la loi ses vertus traditionnelles, elle sera promise à un avenir brillant” (OPPETIT, 1996: p. 81). En tal conocimiento, la coyuntura de eliminar tal defecto del texto vigente debería ser aprovechada por la Comisión de reorganización, en lugar de reincidir en la contraproducente

decisión de distribuir el estudio y revisión de los libros del Código entre sus integrantes.

### **2.2.3. Los Reglamentos Registrales en el Sistema Registral Peruano**

Son las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema. Resultado de la integración o resumen jurídica registral. Según Sanz, los reglamentos registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo. Roca Sastre, es el resultado conseguido mediante la integración técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones básicas o líneas directivas del sistema registral. Son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

**Reglamento de Publicidad:** Por este reglamento se presume, sin recibir prueba en contrario, de que todos tiene el conocimiento del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure" porque no se admite prueba en contrario nadie podrá alegar desconocimiento o desinformación de lo que consta inscrito en las formas y/o fichas de anotación que constan en los Anotacións Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva anotación, los que se encuentran archivados.

Hay dos clases de publicidad.

**A. Publicidad Material.** Es la contenida en el enunciando mismo del reglamento; está "in re" en el Texto mismo del reglamento; por lo que nadie puede alegar su desconocimiento.

B. **Publicidad Formal.** la misma que se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Anotaciones Públicas de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; se da dos maneras.

b.1) Publicidad Formal Directa. Es decir directamente en las oficinas de los anotaciones públicos a la que se puede acudir cualquier persona y pedir que se exhiban los tomos y/o fichas.

b.2) Publicidad formal Indirecta. El interesado puede solicitar cualquier certificado que requiere como son los certificados de gravámenes, copia literal, etc. Previa la presentación de una solicitud y el pago de los derechos correspondientes. Nuestro código incorpora este reglamento en su artículo 2012.

**Reglamento de Rogación:** Llamado también reglamento de instancia, y significa que las anotaciones en los Anotaciones Públicas se extienden necesariamente a solicitud del usuario interesado, no procediendo las anotaciones de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria. Este reglamento está contenido en el Artículo 2011 del C.C. "***Los registradores evalúan la legalidad de los documentos en CUYA VIRTUD SE SOLICITA la anotación...***" y el Artículo III del TP del TUO del Reglamento General de Anotaciones Públicas: "***Los anotación registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud del título que conste en documento público, salvo disposición en***

***contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa...”***

Excepciones:

Cuando se haya incurrido en error material; cuando sin intención de causar daño, se han escrito unas palabras por otras, emitido por la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios al copiarlos del título, sin cambiar por eso.

Cuando se trata de la hipoteca legal (Art. 1119° del C.C.) "Las hipotecas legales a que se refiere el artículo se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del Registrador.

Según el Decreto Ley N° 26135, que para efectos del cobro de deudas laborales que tuviera el empleador, cierre del centro de trabajo sin autorización expresa de la AAT y siempre que no se haya abonado la CTS de sus trabajadores, de tratarse de embargo sobre bienes muebles del empleador, la anotación en los anotaciones públicos será de oficio y en el día de recibida la notificación pertinente, sin costo alguno para los demandantes.

En el caso del Art. 1 de la Ley N° 26785, COFOPRI remitirá al Anotación Predial Urbano (Hoy Anotación de Predios) el título rectificatorio con los nuevos planos, para que el Registrador proceda a realizar la anotación correspondiente.

En virtud a la Ley N° 26887, Ley General de Sociedad, novena, décima, y décima primera disposición transitorio se presume la extinción de las sociedades inscritas en el Anotación cuyo período de duración se encuentra vencido siempre que no se nombren liquidadores en el plazo previsto, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la anotación de las sociedades extinguidas.

**Reglamento de Especialidad:** Llamado también de determinación y tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, determina que cada anotación se haga en partida separada. Roca Sastre afirma que este reglamento es expresión que denota un criterio singularizador, particularizado y de especificación. Pérez Isola, señala "en conocimiento lato, el reglamento de especialidad busca la determinación exacta de los Derechos Reales inscribibles y la organización del Anotación Sobre la base de la unidad registral finca. En conocimiento estricto se circunscribe al segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia.

**Reglamento de Legalidad.** Se refiere que todo título que pretenda su anotación y/o inscripción preventiva, sin excepción, debe estar sometido a una previa evaluación registral, a fin de que en las anotaciones correspondientes solamente tenga acceso los títulos válidos y perfectos. Evaluación Registral, es el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el Registrador respecto a la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y

los antecedentes que obran en los Anotaciones Públicos, que son los anotación pre-existentes, índices. La evaluación de acuerdo al reglamento de legalidad, consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al anotación una nueva situación jurídico – registral. Según el artículo 2011; el registrador debe calificar lo siguiente:

- a. Legalidad de Documentos; en caso de documentos notariales, se debe apreciar: La competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de formalización del documento, como el uso del papel adecuado, el pago de los tributos correspondientes, la autenticidad de los tributos correspondientes, la autenticidad del parte notarial así como la pertenencia del tipo de documento del cual se trate con relación al acto.
- b. Capacidad de los Otorgantes
- c. La Validez del Acto; el registrador debe efectuar la evaluación verificando si existe o no razones de nulidad en las manifestaciones de voluntad, conforme lo dispone el artículo 219 C.C.
- d. Identificación. El registrador debe verificar la identidad entre el dueño del Derecho inscrito y la persona que interviene en el acto jurídico de materia de anotación.

**Reglamento de Legitimación.** Conocido en la doctrina como reglamento de credibilidad general del anotación", en virtud del cual el anotación produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; su fundamento es esencialmente facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del

mismo. En nuestro ordenamiento jurídico existe cierta uniformidad en el tratamiento de este reglamento, el artículo 2013 C.c. el artículo VII del T.P. del Reglamento General de los Anotaciones Públicos (RGRP) el artículo 3 de la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Anotaciones Públicos, y de la SUNARP, Ley N° 26366 que establece como garantías del Sistema Nacional de los Anotaciones Públicos, y el artículo VII del Reglamento de anotaciones del Anotación Predial Urbano, D.S. 001-90-VC 18.01.90 (RRPU), que dice en su segundo párrafo: Ninguna anotación podía ser rectificadas o invalidada por resolución administrativa.

Se habla presunción, esta es *iures tantum*, se extingue en cuanto se demuestre que la situación es, en realidad, distinta de la declarada por la anotación. Sanz Fernández enumera cinco puntos distintos en los que pueda incidir la prueba contraria a la presunción de exactitud, a saber:

- Nulidad, falsedad o error del anotación.
- Nulidad, o defecto del título
- Falta de conformidad de la anotación con el título, por recogerse en aquella, de manera erróneo o incompleta, el contenido real de éste.
- Existencia de títulos posteriores que hayan modificado aquél, cuya anotación está vigente en el Anotación.
- Extinción del Derecho Inscrito.

Existen dos clases de Legitimación:

**Legitimación activa.** El dueño registral, por el hecho de serlo está autorizado para usar el derecho del cual es dueño sin ninguna limitación.

**Legitimación Pasiva.** Es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien sí lo tiene. Por ejemplo, el dueño de un predio puede usar una acción relacionada a los límites con el predio de bien inmueble de otra persona; en ese caso la legitimidad previa le permitirá dirigir la acción contra quien aparece como dueño registral de la finca vecina, a no ser que tenga conocimiento que el dueño verdadero es un tercero.

**Reglamento de Fe Pública Registral.** Este reglamento está incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Anotaciones Públicos, y el Art. 2014 del C.C. Se halla justificados por la necesidad de proteger la confianza jurídica de la contratación a base de las inscripciones de anotación que obran en los anotaciones. Pero, cabe señalar que la defensa que brinda se refiere únicamente a los terceros de Buena Fe que adquieren a título oneroso (deben ser concomitantes) por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la exigencia de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el anotación aparece con derecho a otorgarlo, e registrarse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el reglamento de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.

Este reglamento adoptado por el artículo 2014<sup>o</sup> del Código Civil y por el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Anotaciones Públicos es el que caracteriza nuestro Sistema Registral. La exposición de motivos

define el reglamento de fe pública registral como el que protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el Anotación como dueño registral, que se inscribe en el Anotación, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamenta en causas no inscritas antes.

A la simple lectura del Art. 2014<sup>o</sup> del C.C. se aprecia que su contenido conceptual, es, en primer lugar, de adquisición de una situación registral; y, en segundo lugar, de oposición o defensa frente a los derechos que emanan de normas de derecho común y también de derechos que emanan de reglamentos y normas registrales. En este conflicto de derechos, intereses y normas legales, en aras del interés público, la paz y el orden social debe, necesariamente, establecerse una jerarquía jurídica interrelacionada por los conceptos ley, derecho y justicia; jerarquía de la cual, inexorablemente, prevalecen los reglamentos y leyes que tutelan la fe pública institucionalizada, frente a los reglamentos y leyes que tutelan derechos que no han alcanzado el amparo de la fe pública registral. En otras palabras, siempre que se intente aplicar el reglamento de la fe pública registral, se estará inevitablemente ante una situación en la que la “confianza del tráfico”, sacrifica la “confianza del derecho.”

Veamos cómo explica la Exposición de Motivos el sacrificio de la confianza del derecho. Según el derecho común, civil o extraregistral, si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, el derecho común establece que será nulo también el del adquirente en virtud de que nadie puede transferir más de lo que tiene; y, por el contrario, nadie puede

adquirir mayor o diverso derecho que aquél que se transmite.

Empero, esta solución establecida por el derecho común extraregistro, es sacrificada por lo que la doctrina denomina “confianza del tráfico registral”, que expresa que si esa nulidad no aparece del anotación, el adquirente adquiere el bien y, en consecuencia, la nulidad del título del transferente no lo perjudica. En breves palabras la confianza del tráfico registral sacrifica la aplicación del derecho común”.

Ante esta consecuencia inevitable y controvertible que resulta de la aplicación del reglamento de la fe pública registral, el legislador de 1984 ha considerado necesario que el derecho común sacrificado sea lo menos posible, para lo cual pone como contrapeso, hacer más difícil acogerse al reglamento en estudio, puesto que, ha incluido como causas que no aparezcan del mismo anotación, además de la nulidad, a la rescisión y resolución; en tanto el reglamento General de los anotaciones Públicos incluye, además de las indicadas, la anulación.

Luego de haber analizado el reglamento de la fe pública registral y de conformidad con la norma legal, señalaremos que, para ser acogido por los beneficios de la pública registral, se requieren las siguientes características:

Que se adquiera el derecho de persona que en el anotación aparece con facultades para otorgarlo; es decir, que existe apariencia de justo título registral.

Que la adquisición se a título oneroso,

Que el adquirente inscriba su derecho; y,

Que exista buena fe en el adquirente, quedando comprendido en este nuevo carácter legal, la condición de que el que pretende acogerse a la fe pública registral, inscriba su derecho con anterioridad y que no haya intervenido en el acto o contrato contra el cual se opone el tercero.

En líneas generales, la defensa que brinda el Anotación tiene dos destinatarios perfectamente definidos. Por un lado, el dueño registral, esto es, aquél que tiene un derecho inscrito en el Anotación. Y, por otro, los terceros, es decir, aquéllos que adquieren un derecho amparados en la publicidad que brinda el Anotación.

La defensa del dueño registral surge a través del reglamento de legitimación registral en la medida que de la presunción relativa de exactitud que impone, se desprende que aquél no podrá ser despojado de su derecho sin su previo consentimiento o intervención (Art. 2013 del C.C. y Art. VII del NRGRP). Por su parte, la defensa de los terceros, además del reglamento de oponibilidad de lo inscrito, emana del reglamento de fe pública registral. Este, en líneas generales, establece que, aquéllos no podrán ser perjudicados en sus derechos si las eventuales causas de invalidez o ineficacia que puedan afectarlos, no constaban en el Anotación al tiempo de su adquisición (Art. 2014 del C.C. y Art. VIII del NRGRP).

El reglamento de fe pública registral, como se advierte, adquiere especial importancia dentro de la dinámica de los derechos. Opera en beneficio de los

terceros que, dentro del tráfico jurídico-comercial, adquieren un bien de quien, aparentemente, se encontraba facultado para hacerlo, y/o a través de un negocio jurídico desprovisto, también en apariencia, de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz. La defensa que materializa convirtiéndose en inatacable el derecho del tercero.

Veamos lo dicho a través de ejemplo: Juan desea adquirir un inmueble. Encuentra uno a satisfacción y acude al Anotación. Allí toma conocimiento que el dueño del mismo es Pedro, que sobre el inmueble no pesan cargas, gravámenes ni anotaciones de demanda. Sobre la base de tal información, busca a Pedro y celebra con él un contrato de compraventa. Como efecto de aquel negocio jurídico, Juan se convierte en nuevo dueño del inmueble e inscribe su derecho en el Anotación. Sí, posteriormente, se declara judicialmente la nulidad del negocio jurídico por cuyo efecto, en su coyuntura, Pedro había adquirido el inmueble; el reglamento de fe pública registral surge señalando que aquella nulidad no afectará el derecho de bien inmueble que, ahora, ostenta Juan. En este conocimiento, si se quiere, el reglamento de fe pública registral enerva el "efecto arrastre" que, de ordinario, suscita la invalidez de un negocio jurídico.

Como se aprecia, este reglamento protege vigorosamente a quien de buena fe y a título oneroso ha adquirido algún derecho de persona que, en el Anotación, aparecía como dueño y facultado para disponerlo. La defensa despliega su eficacia en la adquisición a non domino. En este orden de ideas, señala García García que en virtud de este reglamento "el tercero que adquiere sobre la base

de la legitimación dispositiva de un dueño registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley".

La Exposición de motivos del Código Civil destaca la importancia de este reglamento calificándolo como el más trascendental avance en materia de derecho registral porque constituye en todo sistema registral donde aparece, la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la defensa que el anotación brinda al tráfico patrimonial.

Las normas jurídicas que, entre nosotros, de modo directo recogen el reglamento de fe pública registral, se encuentra contenidas, fundamentalmente, en el Art. 2014 del C.C. y Art. VIII del NRGRP. Veamos: Art. 2014 C.C.: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el anotación aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causa que no consten en los anotación públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del anotación". Art. VIII del NRGRP: "Reglamento de fe pública registral.- La inexactitud de los anotación registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los anotación registrales". Veamos.

Por otro lado, encontramos referencias indirectas al reglamento que nos ocupa en el Art. 87 y 97 del NRGRP. Veamos: Artículo 87, NRGRP: "Derechos adquiridos por terceros.- En ningún caso la rectificación del Anotación perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del anotación que se declare inexacto". Art. 97 del NRGRP: "Inoponibilidad de la cancelación.- La cancelación de las anotaciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la anotación de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al anotación cancelatorio".

García García señala las ideas-fuerza que, a modo de fundamento, subyacen en el reglamento de fe pública registral son: la confianza en la apariencia registral, la ineficacia del negocio jurídico precedente al del tercero, la inexactitud del registral y la adquisición inmobiliaria a non domino. Inspirado en tal criterio, a continuación desarrollamos cada uno de tales aspectos.

El propósito del reglamento de fe pública, al igual que el de oponibilidad de lo inscrito, es brindar defensa al tercero registral. Pero, a diferencia de éste, la sustenta en la confianza que merece lo publicado por el Anotación, confianza que resulta del reglamento de legitimidad previsto en el Art. 2013 del C.C. que rige al contenido de las anotaciones.

Ya hemos anotado que el reglamento de fe pública registral guarda estrecha relación con el reglamento de legitimación: si el contenido de los anotación registrales se presumen ciertos y válidos, lógico es proteger a quien, bajo su

amparo, adquiere un derecho y lo inscribe. Las inexactitudes que no consten en el Anotación, no pueden perjudicar al adquirente.

El reglamento se plantea como supuesto normativo la adquisición de un derecho mobiliario de quien no es dueño del mismo. Cuando hablamos de la adquisición a non domino estamos aludiendo a la circunstancia de haber adquirido el derecho de bien inmueble de persona que no era propietaria del inmueble o, de quien ha dejado de serlo. Conforme se deduce del Art. 2014 del C.C., el carácter a non dominio de la adquisición debe ser consecuencia de la invalidez (nulidad o anulabilidad), rescisión o resolución del derecho del transmisor, ciertamente, por causas que no constaban en el Anotación (partidas registrales) cuando el adquirente inscribió su derecho. Frente a tal situación, el Art. 2014 del C.C., que recoge el reglamento que tratamos, dispone que el tercero registral no será perjudicado pues, "mantiene su adquisición". Lo mismo señala el Art. VIII, T.P., del N.R.G.R.P. cuando, en tal suposición, dispone que "no perjudicará al tercero registral".

En esta regla pone de manifiesto el juego positivo de la apariencia registral, como fundamento del reglamento de fe pública registral. Así, por ejemplo, cuando el comprador adquirió el derecho de bien inmueble de persona que, según el Anotación, estaba legitimado para transferirlo (del vendedor que, en el Anotación, aparecía como dueño del bien y sin ninguna circunstancia que limitara tal dueñidad); advertimos que su decisión la tomó sobre la base de la confianza que le brindaba el Anotación. Si posteriormente, luego de la anotación del derecho del comprador, se revela que éste adquirió el derecho

de bien inmueble a non dominio porque, en realidad, aquel vendedor no era dueño del inmueble (el derecho de éste era ineficaz porque estaba afectado por causales de invalidez, rescisión o resolución); el comprador no podrá ser perjudicado. Mantendrá su derecho.

**Reglamento de Prioridad.** Se refiere que los derechos que otorgan los anotaciones públicos están determinados por la fecha de su anotación y, a su vez, la fecha de anotación está determinada por el día y la hora de su presentación. El apotegma jurídico "prior in tempore in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho). Nuestro código civil reconoce este reglamento y establece dos clases:

A. **Prioridad de Rango:** Contenido en el artículo 2016, es la posibilidad de concurrencia registral, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su anotación. Son permisibles los siguientes negocios de rango:

- Reserva de rango: Se hace referencia a lo prescrito en la Ley N° 26481, que se refiere al bloqueo registral.
- Permuta de Pago: Intercambio de rangos por dos hipotecas ya inscritos.
- Posposición de Rango: Una sola de las hipotecas está inscrito, cediendo ésta su lugar a otra, que se constituye recién.
- Coparticipación: Pluralidad de Derechos hipotecarios de dos formas: Compartida Inicialmente, que esté autorizada la coparticipación.

**B. Prioridad excluyente:** Contenida en el método 2017, si un título que pretende registrarse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podría registrarse. Existe un cierre registral y se expresa de 2 modos: erga omnes coyuntura.

- Si un título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la anotación del título incompatible.

Si el título simplemente se ha presentado al anotación, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el conocimiento de que está condicionado a la anotación del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y éste podría lograr acceso al anotación.

#### **2.2.4. Tracto sucesivo.**

**Tracto:** Proviene del latín “tractus”, que se emplea para representar el “espacio que media entre dos lugares” como así también “un lapsus de tiempo”.

**Sucesivo:** Del latín “successivus”. Aplíquese a lo que sucede o se sigue a otra cosa.

**Tracto Sucesivo:** espacio que media entre dos lugares y/o entre dos oportunidad.

Es organizar los anotación Registrales de manera que expresen con la mayor exactitud la sucesión de los derechos que se refieren a un inmueble previamente determinado y matriculado, de suerte que haya siempre un

enlace entre el derecho del dueño actual con el que tenía sentado su causante inmediato anterior.- El medio normal para alcanzar este resultado exige 2 requisitos:

1. - El derecho debe estar previamente INSCRIPTO a favor del transmisor o constituyente con el alcance que a continuación detallaré.-
2. - Cada derecho que se inscriba, conste en ANOTACIÓN SEPARADO distinto en cuanto a su contenido jurídico.- de anotación hecho acto por acto, temporalmente independientes uno de otro.

#### **2.2.5. El Reglamento del Tracto Sucesivo:**

**a. El Sistema de Folio y el Reglamento de Tracto Sucesivo.-** En la mayoría de los países del tiempo se aplica o se tiende a aplicar en la presente, el sistema inscriptorio llamado de Folio real que implica un sistema traslativo de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una " hoja de vida", o si se quiere, ficha, por cada bien inmueble, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños. Este sistema de Folio Real existe entre otros, en aplicación en Alemania - país en que la finca es la unidad básica del anotación -, y como derivación, en Austria y Suiza. En Australia rige el folio real a partir de la South Australian Property Act de 1858. Este sistema se extendió a Nueva Zelanda, Inglaterra y algunos Estados de Norteamérica: California, Colorado, Illinois, Massachussets, Minnesota,

New York, Ohio y otros, y es actualmente el que predomina en la mayoría de los países. En América Central y del Sur, se aplica por ejemplo, en Guatemala, Argentina y Perú.

El Folio Real requiere de la adopción del reglamento llamado de tracto sucesivo, mediante el cual previo a la anotación traslativa de dominio o de los demás derechos reales, es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en otras palabras, es preciso poder seguir en la ficha o plancheta de anotación la historia inmobiliaria por los anteriores dueños. Este reglamento resulta básico en los sistemas de anotación derivados del sistema latino, como el español, francés, alemán y otros. No así en los que provienen del sistema sajón o de common law, ya que en ellos el anotación es meramente de publicidad y por ende, la relación de unos dueños con otros, carece de importancia. Como ha señalado el autor recién citado es preciso que los libros hipotecarios muestren el encadenamiento del causante al sucesor a través de eslabones formales que registren todos los actos que se produzcan de manera que reflejen el historial de la bien inmueble.

Con todo, la no adopción del reglamento del tracto sucesivo, trae consigo la necesidad de sanear los títulos cuando ellos son vulnerables y las reivindicaciones se transformarán de tal manera en acciones corrientemente ejercidas, y en definitiva sólo la prescripción será capaz de limpiar las nulidades que puedan afectar a éstos.

En España, rige el sistema de folio real con caracteres peculiares, provenientes de la Ley Hipotecaria de 1862, y su Reglamento de 1863, que adoptan el criterio de considerar la finca como unidad básica, abriendo un anotación particular - llamado folio registral - para cada una de ellas; en dicho folio registral se anota la historia de la finca, de la misma forma que el sistema alemán. Todo ello de acuerdo al artículo 243 de la Ley Hipotecaria. Comienza el folio registral por la primera anotación de dominio, asignándosele un número diferente y correlativo, destinándosele por el Registrador el número de hojas que considere necesarias habida consideración del movimiento de la bien inmueble en su respectivo partido (circunscripción).

En el sistema de Folio real la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las anotaciones tendrán por base la ficha catastral del mismo, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá. Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en sí misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas anotaciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas. No se requiere por ende la historia de la bien inmueble como lo exigen otros sistemas, como lo es, por ejemplo, el caso chileno, que se rige hasta hoy, por el llamado sistema de folio personal.

Ello es lógico; en el sistema real, no se requiere la continuidad de la bien inmueble, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las subdivisiones, y los cambios de dueño carecen de

importancia, por cuanto, el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir o bien, por la sentencia judicial respectiva, por lo que el conocimiento de la anotación varía; de ad solemnitaten y ad probationem, se transforma en anotación para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente ad probationem, es decir, destinada a probar la bien inmueble del domini.

Una vez adoptado el método del Folio Real, se posibilita la utilización del medio electrónico informatizado en la confección de las anotaciones registrales, ya que, de acuerdo con la o las disposiciones legales que lo permitan, se procederá a establecer el modelo de ficha, matrícula o plancheta que deberá adoptarse electrónicamente. La anotación se realizará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Será redactada sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Deberá anotarse su nomenclatura catastral, identificándose el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Asimismo se expresará el nombre del o de los dueños del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Si se trata de sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se dejará constancia cuando competa de la proporción en la cobien inmueble o del monto del

gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al oportunidad de la matriculación (aplicación del tracto sucesivo de la anotación). Termina la ficha con el número y fecha de la presentación en el Anotación y la firma del registrador.

En caso de subdivisión del inmueble, es preciso realizar tantas nuevas fichas o matrículas como partes del mismo resultaren; se dejará constancia en el folio anterior de la subdivisión practicada, y en los nuevos la existencia del anterior título único, y se hará la constancia de los planos de mensura del caso. Por el contrario, en caso de fusión de inmuebles se realiza una nueva ficha o matrícula única, anotándose la correlación, debiéndose vincular además los planos de mensura correspondientes.

En el caso del Anotación Electrónico los datos anteriores son inscritos directamente por vía computacional, tomándose razón de ellos en el Anotación Electrónico. Para poder actuar el registrador deberá contar con la facultad legal para ello, y además deberá estar previsto el procedimiento reglamentariamente, estableciéndose primeramente la implantación obligatoria de hojas móviles en los Anotacións. En aquellos sistemas en los cuales Anotación y Catastro van unidos, dependientes de una misma Dirección, además de la práctica de la anotación, automáticamente la alteración a la situación preexistente, queda anotada en el Catastro, como es el caso de una subdivisión, fusión de inmuebles o una

modificación a la anterior matrícula. Con ello, naturalmente, el Catastro se mantiene actualizado al mismo tiempo que el Anotación.

En materia registral informática, el primer paso estará dado por la realización electrónica de la anotación, y el mantenimiento del sistema de Archivos a través de apoyo electromagnético o bien con un sistema de microfilmación. A continuación, un segundo paso estará dado - y así lo han entendido algunas naciones que ya han accedido a esta segunda etapa -, por el establecimiento de sistemas en línea que permitan que la información - que es por demás, pública - pueda acceder a la mayor cantidad de interesados y al menor costo posibles. De muy moderna técnica, estos medios han sido posibilitados recién en la década de los noventa y aún se trabaja en ellos en la presente, estimándose que de aquí a unos diez años, muchos países habrán adoptado el sistema, el cual si aún es caro, es no menos cierto que sus costos irán bajando en la medida que ellos vayan siendo mayormente aplicados.

En tal conocimiento quisiera citar los casos de Canadá, Provincia de Quebec, y de Austria, los cuales se mantienen en la primera línea de la información, debido a sistemas en red que han sido ideados para múltiples interesados. En Perú, la transferencia del dominio se produce, como consecuencia de lo previsto en el artículo 949 del Código Civil de 1984, por la sola existencia de la exigencia de enajenar un inmueble determinado, bastando esta relación obligacional para transmitir el dominio; es decir contraída la exigencia – ius ad rem - se genera el derecho real de bien

inmueble (*ius in re*), con las excepciones que el propio Código expresa: pacto en contrario o disposición legal diferente.

Otros sistemas de constitución de la bien inmueble, - sin considerar los de origen anglosajón, en los que es el título el que produce el efecto de traspasar el dominio - prevén la existencia de Anotaciones Constitutivas, esto es que implican requisito, prueba y garantía del dominio o del derecho real que correspondiere. Ello implica, como es lógico, una serie de otros efectos:

- a) Al ser constitutivo, determina el dominio;
- b) Es fuente de derechos reales;
- c) La anotación igualmente podrá servir para la tradición de la cosa y servir de publicidad, pero del cambio de dominio y no de posesión.

En cuanto a la existencia de la cadena inscriptoria o Reglamento de Tracto Sucesivo (es aquel que establece la exigencia de anotar en el folio real el derecho de la persona que otorga o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos: el vendedor, el cedente, el causahabiente, nudo dueño), es preciso que exista los anteriores dueños del derecho, manteniéndose la historia de la bien inmueble, y por otra parte, es posible determinar la realidad fáctica posesoria que corresponde a la bien inmueble. Para ello resulta necesario que la anotación sea obligatoria, debiendo existir un procedimiento que obligue a los adquirentes, o a aquellos en cuyo favor se ha declarado un derecho, a registrar. Para ello es posible imaginar diversas fórmulas:

- a) La modernización registral debe comenzar por implementar un sistema adecuado de Folio Real.
- b) El sistema adoptado debe ser constitutivo, esto es que el Anotación sea a la vez requisito, prueba y garantía del dominio o del derecho real que correspondiere, ya que el sistema de Anotación sólo se justifica si implica al dominio y nunca a la sola publicidad.
- c) El folio real debe a su vez apoyarse necesariamente en el Catastro, sin el cual nunca podrá establecerse con precisión los límites y superficie de las Fincas.
- d) En la presente es perfectamente posible dar un paso más y establecer el sistema registral electrónico y en red – según ha quedado explicado – con el objeto de agilizarlo y otorgar mayores confianzas.

**b. Fundamento del Reglamento de Tracto Sucesivo.-** La función primordial del Anotación Inmobiliario es asegurar la confianza del tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Para ello es necesario organizar los anotación registrales de forma tal que reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes, para comprobar con exactitud la situación jurídica del inmueble. Esto presupone que, para registrar los títulos por los cuales se constituya, transmita, grave, modifique o extinga la bien inmueble y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, conste previamente inscrito el derecho del otorgante y que entre los sucesivos dueños del derecho inscrito exista una perfecta secuencia de los respectivos títulos. Para mantener el orden regular de los sucesivos dueños, los sistemas registrales consagran el llamado reglamento de tracto sucesivo.

En ese conocimiento su Fundamento busca proteger y asegurar los derechos inscritos, dificultar fraudes y estafas y cerrar, en cuanto sea posible, las puertas del Anotación a los títulos de origen ilegítimo con lo cual se aumenta la confianza en el sistema registral. Pero, además, el reglamento de tracto sucesivo permite reflejar en forma completa y exacta la historia jurídica de los bienes inmuebles lo que facilita al Registrador el control de su función calificadora, puesto que éste tendrá a su alcance los datos para permitir que solamente accedan al Anotación los actos otorgados por el dueño inscrito y para impedir el acceso de los actos que no cumplan con el requisito de la previa anotación.

Este reglamento tiene su existencia en lo señalado por el Artículo del TUO del Reglamento General de los Anotacións Públicos, el cual señala: “.....”

**c. Requisitos de Identidad que exige el Tracto sucesivo.-** Este reglamento presenta los siguientes requisitos enfocados de estos dos aspectos:

***En su aspecto subjetivo***, el tracto sucesivo exige la identidad entre el que otorgue un título para ser registrado y el dueño según el anotación. Por ello, el Registrador en control de la función calificadora, deberá calificar la identidad de la persona natural o jurídica que otorgue el acto y la que aparezca como dueño según los anotación del Anotación.

***En su aspecto objetivo***, el tracto sucesivo requiere la identidad entre el derecho que se trate de registrar y el que conste en el Anotación. Es decir, el derecho objeto de anotación debe ser el mismo que se invoca en el título, con la extensión y limitaciones que se indican en el folio registral.

Además, el tracto sucesivo exige la *identidad del inmueble* sobre el cual recae el derecho. Aun cuando normalmente esta exigencia se aplica a los derechos

reales, también es aplicable a los derechos personales en los casos en que por excepción estos actos deben registrarse. Así, no deberá registrarse en el Anotación un contrato de arrendamiento por más de seis años, cuando quien pretenda dar el inmueble en arrendamiento no figure como dueño, según los anotación del Anotación.

**d. Efectos del tracto sucesivo.-** El tracto sucesivo únicamente permite la anotación de los títulos otorgados por el dueño inscrito (o, en su caso, dirigidos contra él). Por otra parte, en virtud de la consecutividad de los anotación registrales, no se permite el acceso al anotación de los actos que no cumplen con el requisito de la previa anotación del inmueble sobre el cual versen dichos actos, a nombre el enajenante o del constituyente del derecho real.

Por tanto, en caso de que se trate de un acto transmisivo de la bien inmueble, si el derecho de la persona que otorgue el acto que da lugar al anotación se encuentra previamente inscrito, y no existe otro impedimento de orden legal que imponga al Registrador proceder de otra forma, éste deberá proceder al anotación del título transmisivo. A la inversa, si según los anotación del Anotación, el derecho del enajenante corresponde a otra persona, el Registrador deberá denegar la anotación solicitada. La única excepción al reglamento de tracto la constituye el supuesto de inmatriculación del inmueble, puesto que la primera anotación, por razones obvias, es la única que no se fundamenta en un anotación anterior que constate la dueñidad del transmisor

**e. El Tracto Sucesivo y su relación con el Reglamento de Impenetrabilidad.-**

**Reglamento de Tracto Sucesivo:** Llamado también de tracto continuo está

contenido en el artículo 2015 C.C. que a la letra dice: "ninguna anotación, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane". Roca Sastre dice: Que el reglamento de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal ya que pertenece al procedimiento de anotación y se dirige al Registrador, mandándole que cierre el libro de anotaciones a todo título que pretenda su anotación cuando no cumpla el tracto sucesivo.

Este reglamento no solamente se da en el Anotación de Bien inmueble inmueble, sino también en todos los Anotacións. Por ejemplo, en el Anotación de Mandatos y poderes, no podrá registrarse una sustitución de poder si previamente no se ha inscrito el poder que se sustituye; en el Anotación de Testamentos no se podrá anotar una demanda sobre nulidad de testamento si previamente no está inscrito el testamento cuya nulidad se pretende, no podrá registrarse un aumento de capital si previamente no está totalmente pagado el capital suscrito.

***Existen excepciones:*** En el anotación de bien inmueble inmueble por ejemplo, procede solicitar la anotación preventiva o cualquier medida cautelar sobre bienes no inmatriculados es decir sobre bienes que no tiene vida registral, para lo cual el Registrador Público deberá abrir una partida o ficha espacial sin tener en cuenta el tracto sucesivo. Tenemos también cuando se trata de sociedades irregulares, es decir de aquellas que funcionan sin estar inscritos en el libro de Sociedades Mercantiles. Dicha sociedad al acordar su disolución, es posible registrar dicho

acuerdo no obstante, no haberse inscrito el acto constitutivo, para lo cual se abrirá partida especial.

**Reglamento de Impenetrabilidad:** Tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el anotación de presentación. El artículo 149 del Reglamento General de los Anotacións Públicos dice "Encontrándose vigente el anotación de presentación, no podrá registrarse ningún título referente a la misma partida o anotación. Este reglamento tiene un valor normativo de finalidad inmediata, porque va dirigido al Registrador para que se abstenga de registrar el título o acto registrable que simplemente resulte incompatible con otro, cuyo anotación de presentación esté vigente y que fue presentado con anterioridad al Anotación. Por ejemplo: Si A vende un mismo inmueble a B y a C, siendo la venta a C de fecha posterior al de B, pero ingresa la venta hecha a C, en primera instancia, el Registrador no podía registrar la venta hecha a B, aunque este sea de fecha anterior con respecto a C, precisamente por aplicación del Reglamento de Impenetrabilidad. Ahora si la vigencia del anotación de presentación de la venta hecha a favor de C, caduca, recién podía registrarse la venta hecha a favor de B. pero, si se inscribe la venta hecha a favor de C, el otro título referente a la venta hecha a favor de B, tendrá que ser denegada y por consiguiente tachado el título, aunque esta sea de fecha anterior.

### **2.3 Definiciones conceptuales:**

- **Publicidad Formal:** Al hablar de publicidad formal se pretende hacer referencia a todos los aspectos relacionados con el conocimiento de los

anotación del Anotación y con los medios a través de los cuales se consigue dicho reconocimiento.

- **Publicidad Material:** De aprobación con lo establecido en la Norma I del Título Preliminar del Reglamento General de los Anotaciones Públicos, “El Anotación otorga publicidad jurídica de los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de anotación comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

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

- **Reglamento de Legalidad:** Por este reglamento la evaluación 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 anotación.

La evaluación 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 Anotación.

- **Tracto sucesivo:** Ninguna anotación, 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.
- **Rogación:** Los anotación registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título

que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

## **2.4 Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis general:**

Hi: La evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral N°. VI – Sede Pucallpa, 2017.

### **2.4.2. Hipótesis específicas:**

Hi<sub>1</sub>: La evaluación de los títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la formalización de la bien inmueble se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2017.

Hi<sub>2</sub>: La evaluación de títulos de transferencia de bienes registrables sobre estudio previo de la situación jurídica se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2017.

Hi<sub>3</sub>: La evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para transferencia de bienes se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2017.

## **2.5. Variables**

### **2.5.1 Variable dependiente:**

Desvinculación del Tracto Sucesivo

### **2.5.2 Variable independiente**

Evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles

## 2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADOR	TIPO DE VARIABLE	ESCALA
<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
Desvinculación del tracto sucesivo	Confianza Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalización de la Bien inmueble</li> <li>Estudio previo de la situación jurídica de los bienes</li> <li>Exigencia de formalidades para transferencia de bienes</li> </ul>	Cualitativa	Ordinal
	Cumplimiento de funciones por parte de Notarios y Registradores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio previo de la situación jurídica de los bienes</li> <li>Exigencia de formalidades para transferencia de bienes</li> </ul>	Cualitativa	Ordinal
	Costos que demanda la transferencia de Bienes Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio previo de la situación jurídica de los bienes</li> <li>Exigencia de formalidades para transferencia de bienes</li> </ul>	Cualitativa	Ordinal
<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>				
Evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles	Evaluación material de los títulos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Índice de títulos observados o tachados</li> <li>Inestabilidad jurídica</li> </ul>	Cualitativa	Nominal
	Aspecto jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudios de los antecedentes registrales de los bienes a ser transferidos</li> <li>Acciones judiciales derivadas de la falta de anotación de los bienes</li> </ul>	Cualitativa	Nominal

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA ANÁLISIS

#### 3.1. Tipo de análisis

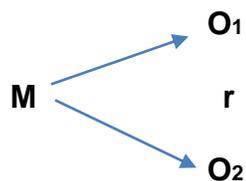
La análisis fue un estudio de tipo sustantivo, porque no se manipuló ninguna variable.

**3.1.1 Enfoque.-** Por la naturaleza del estudio se ubicó dentro del enfoque cuantitativo.

**3.1.2 Alcance o nivel.-** La presente análisis pertenece al nivel explicativo.

**3.2.3 Diseño.-** En el estudio se aplicó el diseño correlacional, por cuanto se buscó explicar la relación existente entre las variables de estudio.

Lo que se graficó de la siguiente manera:



**M.** Muestra

**O1.** Observación de la Variable Independiente.

**r.** en relación

**O2.** Observación de la variable dependiente.

#### 3.2. Población y muestra

**Población.-** Nuestra población objeto de estudio fueron los bienes inmuebles a nivel de la Zona Registral N°. VI – Sede Pucallpa, que en promedio ascienden al número de 35.000 Inmuebles. Asimismo, se tuvo en cuenta la versión de los registradores.

La análisis se realizó en la Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, durante el periodo 2017.

**Muestra.-** Se tuvo en cuenta una muestra no probabilística a criterio de la tesista. Se tomó esta determinación porque la tesista presta sus servicios laborales en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa; en consecuencia, conformaron la muestra de estudio 92 documentos de bienes inmuebles y la participación de 06 registradores.

### **3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **3.3.1 Para la recolección de datos:**

Las técnicas que se utilizaron fueron las siguientes:

- ✓ Análisis Documental
- ✓ La entrevista

Y como instrumentos:

- ✓ **Guía de entrevista;** con el que se recolectó datos relacionados a la informalidad de la transferencia de los bienes inmuebles y del tracto sucesivo.
- ✓ **Ficha de Análisis Documental,** donde se consignaron datos sobre la documentación de los bienes inmuebles.

#### **3.3.2 Para la presentación de datos.**

Para el procesamiento de la información se aplicó la técnica de la medición estadística que permitió registrar y cuantificar los datos.

### **3.3.3 Para el análisis e interpretación de los datos**

Para el análisis de la información, se empleó la técnica del análisis y la técnica de la hermenéutica, y como instrumentos las fichas de análisis y de interpretación.

## CAPÍTULO IV RESULTADOS

### 4.1 Procesamiento de datos.

4.1.1 Presentamos la información de la entrevista a los registradores públicos de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa.

#### VD. DESVINCULACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

##### CUADRO N° 1

#### LA CONFIANZA JURÍDICA, SEGÚN REGISTRADORES PÚBLICOS DE LA ZONA REGISTRAL N° VI – SEDE PUCALLPA, 2017.

PREGUNTAS	RESPUESTAS	TOTAL
1. ¿Qué instituciones intervienen en la formalización de la bien inmueble?	- Municipalidades, COFOPRI, Vivienda, Dirección Regional de Agricultura, SUNARP, Gobiernos Regionales, Notarías Públicas, Superintendencia de Bienes Nacionales.	6
2. ¿En qué consiste la formalización de la bien inmueble?	- Saneamiento físico y legal hasta su anotación registral de bienes; ordenación total documentaria de la bien inmueble; pago de los impuestos prediales en general; una serie de procedimientos que realizan los entes formalizadores con el fin de registrar el derecho de bien inmueble para los beneficiarios, a fin de salvaguardar la confianza de la tenencia de la bien inmueble.	6
3. ¿En qué consiste la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes?	- En verificar la legalidad de los títulos como actos inscribibles, tracto sucesivo, formalidad de documentos presentados; competencia del funcionario que emite el acto, formalidad del acto jurídico, legalidad del acto.	6

*Fuente: Guía de entrevista a registradores públicos.*

Respecto a la primera dimensión, **la confianza jurídica**, nuestros entrevistados respondieron en el siguiente orden de preguntas:

1. A la primera pregunta: ¿qué instituciones intervienen en la formalización de la bien inmueble?, dijeron: las municipalidades, COFOPRI, Vivienda, Dirección Regional de Agricultura, SUNARP, Gobiernos Regionales, Notarías Públicas, Superintendencia de Bienes Nacionales. En consecuencia, según corresponde, las instituciones mencionadas, permiten formalizar la bien inmueble, otorgando la garantía del derecho al dueño del bien.
2. A la segunda pregunta: ¿en qué consiste la formalización de la bien inmueble? las respuestas de manera coincidente fueron: saneamiento físico y legal del bien hasta su anotación registral de bienes, con la finalidad de salvaguardar la confianza de la tenencia de la bien inmueble. En conclusión, la formalización de la bien inmueble es el saneamiento del bien para la garantía de la bien inmueble.
3. A la pregunta: ¿En qué consiste la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes?, nuestros entrevistados respondieron de la siguiente manera: verificar la legalidad de los títulos, el tracto sucesivo, evaluar la competencia del funcionario que emitió el acto y formalidad del acto jurídico. En consecuencia, es verificar la legalidad de los títulos y el tracto sucesivo para la formalidad del acto jurídico.

Como conclusión general del análisis, la confianza jurídica consiste en reconocer la institución que emitió el título para salvaguardar la confianza de la tenencia de la bien inmueble, la formalidad y legalidad del acto jurídico.

**CUADRO N° 2**  
**CUMPLIMIENTO DE FUNCIONES POR PARTE DE NOTARIOS Y**  
**REGISTRADORES.**

<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>	<b>TOTAL</b>
4. ¿Cuáles son las formalidades que deben contener los títulos por los cuales se solicita registrar la transferencia de bienes registrales?	- La transferencia debe constar en instrumento público, ya sea por título de bien inmueble o Escritura Pública; tracto sucesivo, identificación de las partes, antecedentes registrales, parte notarial y solicitud de acuerdo a los formatos aprobados por la SUNARP	6
5. ¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de la situación jurídica de los bienes registrables antes de celebrar un contrato por el cual se transfiera la bien inmueble?	- Si, se realiza el estudio previo, pero que éste sólo se limita a analizar la partida registral que al necesitarse el otorgamiento de escritura pública para el acto de transferencia, el Notario Público solicita la copia literal de la partida registral del predio objeto de transferencia, sin embargo, ocurre casos en los que no se da esta diligencia y ocurre la doble venta del predio. Muy pocas personas hacen un estudio previo de la situación jurídica del predio el cual va adquirir.	6
6. ¿Considera usted, que los Notarios Públicos cumplen con las formalidades establecidas para formalizar la transferencia de los bienes inmuebles inscritos en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa?	- Considero que sí, pues ellos brindan confianza jurídica, en algunos casos, porque es requisito indispensable. - No, porque piden requisitos que no deben pedir, como la partida registral que su exigencia es acceder a los sistemas de la SUNARP	6

*Fuente: Guía de entrevista a registradores públicos.*

Referente a la segunda dimensión, cumplimiento de funciones de notarios y registradores, nuestros entrevistados respondieron de la siguiente manera:

4. A la primera pregunta: ¿Cuáles son las formalidades que deben contener los títulos por los cuales se solicita registrar la transferencia de bienes registrales?, respondieron afirmando que las formalidades para la transferencia del bien, son:

- La transferencia debe constar en instrumento público.
- Tracto sucesivo
- Identificación de las partes
- Antecedentes registrales
- Parte notarial; y
- Solicitud de acuerdo a los formatos de la SUNARP.

Lo que significa que el cumplimiento de la formalidad, garantiza la bien inmueble del bien y le otorga el derecho de bien inmueble respaldado por la entidad pública de acuerdo a ley; el carecer de uno de estos aspectos formales, la SUNARP no podría acceder la transferencia del bien.

5. A la pregunta ¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de la situación jurídica de los bienes registrables antes de celebrar un contrato por el cual se transfiere la bien inmueble?, respondieron con el sí, no y muy pocas veces y fueron expresados en los siguientes términos:

- Si, se realiza el estudio previo, pero sólo se limitan a analizar la partida registral para el acto de transferencia.
- No, porque ocurren casos en el que no se realiza el estudio previo y ocurre la doble venta del predio.

- Muy pocas veces hacen estudio previo de la situación jurídica del predio que pretenden adquirir.

Al evaluar las respuestas de los entrevistados, llegamos a la conclusión que la mayoría de compradores, no realizan el estudio previo de la situación jurídica del predio, porque no están informados de los procedimientos y formalidades que se debe cumplir para adquirir un bien, lo cual pone en riesgo su inversión, su confianza jurídica y el derecho que le confiere la ley.

6. Ante la pregunta: ¿Considera usted, que los Notarios Públicos cumplen con las formalidades establecidas para formalizar la transferencia de los bienes inmuebles inscritos en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa?, las respuestas de los entrevistados fueron las siguientes:

- Sí, en algunos casos, porque es requisito indispensable para la transferencia del bien.
- No, piden requisitos que no deben pedir, su exigencia es acceder a los sistemas de la SUNARP.

Valorando las respuestas de los entrevistados, referente al sí, sólo en algunos casos, pero en la mayoría no cumplen con las formalidades establecidas para las transferencias, siendo funciones de los Notarios Públicos, salvaguardar la transferencia del bien, orientando al comprador para evitar problemas y dificultades que se produce por desconocimiento y negligencia del funcionario público.

**CUADRO N° 3**  
**COSTOS QUE DEMANDA LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**

<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>	<b>TOTAL</b>
7. ¿Considera usted que en nuestro sistema se exigen demasiadas formalidades para la transferencia de la bien inmueble inmueble?	- Considero que no, porque solamente se solicita las formalidades que garantice la anotación; son las adecuadas para salvaguardar el acceso adecuado de los actos y derechos a la anotación registral; porque se ha simplificado el proceso y requisitos de anotación para la transferencia de la bien inmueble, hasta algunos casos la transferencia se realiza virtualmente Notario – SUNARP.	6
8. ¿Considera usted, que los costos notariales y de anotación inciden directamente en la formalización de la transferencia de bienes?	- Si, pues los costos no son tan elevados, si los comparamos con el beneficio, que es el de la confianza jurídica, por ejemplo, cuando se trata de prescripciones. Los costos notariales y registrales es una consecuencia de los actos de formalización. Muy caro cobran sus escrituras públicas los notarios.	6

*Fuente: Guía de entrevista a registradores públicos.*

En cuanto se refiere a los costos que demanda la transferencia de bienes inmuebles, nuestros entrevistados respondieron de la siguiente manera:

7. A la pregunta: ¿Considera usted que en nuestro sistema se exigen demasiadas formalidades para la transferencia de la bien inmueble inmueble?, sus respuestas fueron:

- No, solamente se solicita las formalidades que garantice la anotación, sustentado en el siguiente razonamiento:
  - a. Son los adecuados para el acceso al derecho de anotación;
  - b. Se ha simplificado el proceso y los requisitos de anotación de transferencias;

- c. En algunos casos, la transferencia se realiza virtualmente Notario – SUNARP.

Lo que se deduce que las formalidades que se exige para la anotación de la transferencia del bien, son mínimas para favorecer al comprador y de ese modo respaldar los derechos que la ley le asiste al adquirir un bien.

8. A la pregunta: ¿Considera usted, que los costos notariales y de anotación inciden directamente en la formalización de la transferencia de bienes?, nuestros entrevistados respondieron de la siguiente manera:

- Sí, los costos de transferencia no son tan elevados;
- Los costos notariales y registrales es una consecuencia de los actos de formalización.
- Solo en algunos casos, los notarios cobran muy caro las escrituras públicas.

En conclusión, afirmamos que se ha simplificado el proceso y los requisitos de anotación de transferencias y los costos notariales y de anotación, inciden directamente en la formalización de la transferencia de bienes.

Y como conclusión general del estudio de la variable dependiente: **“Desvinculación del Tracto Sucesivo”**, se produce cuando el acto de transferencia no brinda la confianza jurídica porque el comprador no cuenta con título otorgado por una entidad competente; asimismo, por el incumplimiento de funciones de notarios y registradores, poniendo en riesgo la inversión del comprador; y, finalmente, los costos de transferencia no son elevados, es una consecuencia de los actos de formalización.

## EVALUACIÓN DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.

**CUADRO N° 4**  
**EVALUACIÓN MATERIAL DE LOS TÍTULOS**

<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>	<b>TOTAL</b>
9. ¿La falta de tracto sucesivo es causal de observación o tacha de los títulos presentados?	- Sí, en mérito al reglamento de tracto sucesivo, es causal de observación, el cual el interesado tiene la coyuntura de subsanar. La falta de tracto sucesivo es solamente causal a observación, porque el interesado puede presentar el título pendiente de anotación.	6
10. ¿Se dan con continuidad estas observaciones o tachas de los títulos, por falta de tracto sucesivo?	- Son poco frecuentes, pero si los he visto en mi quehacer diario. No tan frecuentes, pero si se da, porque la población está entendiendo que tiene que registrar su predio, a fin de que no tenga problemas futuros.	6

*Fuente: Guía de entrevista a registradores públicos.*

A continuación, se procede al análisis e interpretación de la variable independiente: evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles, que cuenta con dos dimensiones. Iniciamos nuestro análisis de la cuarta dimensión: evaluación material de los títulos, que se ha organizado de la siguiente manera:

9. A la pregunta: ¿La falta de tracto sucesivo es causal de observación o tacha de los títulos presentados?, los entrevistados respondieron de manera unánime afirmando que en mérito al reglamento de tracto sucesivo, es causal de observación o de tacha, los títulos presentados, pero con la salvedad que el interesado tiene la coyuntura de subsanar; lo que significa que la carencia de tracto sucesivo es causal de observación o de tacha de los títulos.

10. Respecto a la pregunta: ¿Se dan con continuidad estas observaciones o tachas de los títulos, por falta de tracto sucesivo?, los entrevistados respondieron que son poco frecuentes porque la población está entendiendo que tiene que registrar su predio para no tener problemas. En consecuencia, son poco frecuentes las observaciones o tachas de los títulos por falta de tracto sucesivo.

**CUADRO N° 5**  
**ASPECTO JURÍDICO**

<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>	<b>TOTAL</b>
11. ¿En qué sectores considera usted, que se dan con mayor continuidad este tipo de observaciones?	-Se dan con más continuidad en los anotaciones de bien inmueble inmueble, en los casos de transferencia o adjudicaciones judiciales, con las empresas cuando realizan aumento de capital, en el anotación vehicular y en personas o sectores de informalidad.	6
12. ¿Con qué continuidad se presentan las acciones judiciales derivadas de la falta de anotación de los bienes?	- Es una situación muy frecuente. Pues el no registrar, tarde o temprano acarrea problemas. Los casos de nulidad de acto jurídico pueden darse por distintas causales. Es de continuidad mediana.	6

*Fuente: Guía de entrevista a registradores públicos.*

En cuanto se refiere a la quinta dimensión: aspecto jurídico, los entrevistados emitieron su punto de vista explicitando sus respuestas a las preguntas formuladas.

11. Ante la pregunta: ¿En qué sectores considera usted, que se dan con mayor continuidad este tipo de observaciones?, es decir al aspecto jurídico; los entrevistados dijeron: se dan con más continuidad en los anotaciones de

bien inmueble inmueble, en las transferencias o adjudicaciones judiciales, en el anotación vehicular, en las empresas y en personas o sectores de informalidad, que por lo general se presentan casos cuando el comprador, influenciado por sus propias motivaciones, omite cumplir las formalidades establecidas para formalizar la transferencia de bienes.

12. Y ante la última pregunta formulada a los entrevistados respecto al cuestionamiento: ¿Con qué continuidad se presentan las acciones judiciales derivadas de la falta de anotación de los bienes?, respondieron así:

- Es una situación muy frecuente
- El no registrar el bien, acarrea problemas
- La nulidad del acto jurídico puede darse por distintas causales.

En conclusión, es muy frecuente las acciones judiciales por falta de anotación de los bienes, siendo ésta una de las causales para la nulidad del acto jurídico.

Y, como conclusión general de la **EVALUACIÓN DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**, se puntualiza que la falta de tracto sucesivo, es causal de observación o tacha de los títulos que actualmente son poco frecuentes, porque la población está entendiendo que tiene que registrar su predio. De la misma manera, en el aspecto jurídico, las observaciones más frecuentes son en el anotación de bien inmueble inmueble, anotación vehicular y en personas o sectores de informalidad.

4.1.2 Resultados del análisis documental relacionado a la evaluación registral de títulos de transferencia de bienes inmuebles y el tracto sucesivo.

**CUADRO N° 6**  
**EVALUACIÓN REGISTRAL DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE INMUEBLE Y EL TRACTO SUCESIVO**

Revisado	Observado	Motivo de la observación					Resultado		Acto						Notas	
		a	b	c	d	e	Inscrito	Observado	Compra venta	D. fábrica	1° insc	Donac	Desmemb	Indepen	Su bs	No sub
44	44	11	1	7	24	1	38	6	29	1	1	9	1	2	10	3

*Fuente: Ficha de análisis documental.*

Referencia: Motivo de la observación.

- a) Inadecuación con los antecedentes
- b) Deficiente certificación notarial
- c) Falta inmatriculación previa
- d) Falta de tracto sucesivo
- e) Otros.

Referente a la evaluación registral de títulos de transferencia de bien inmueble inmueble y el tracto sucesivo, realizada a 44 títulos de transferencia, 24 títulos fueron observados por falta de tracto sucesivo, 11 títulos, por inadecuación con los antecedentes, 7 títulos por falta de inmatriculación previa, y el restante por otros motivos. Del total de los títulos revisados se puede observar: 29 títulos en el acto de compra venta y el resto por otros conceptos; en conclusión, la mayoría de títulos de transferencia de bien inmueble inmueble, son observados por falta de tracto sucesivo, realizados en el acto de compra venta.

**CUADRO N° 7**  
**TACHA DE TÍTULOS DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE INMUEBLE**

Revisado	Motivo de la tacha						Resultado final	Acto				
	a	b	c	d	e	f	Tachado	Comp venta	Donación	Sucesión	Desmem.	Indep.
48	5	1	4	18	18	2	48	33	10	3	1	1

*Fuente: Ficha de análisis documental.*

Referencia: Motivo de la tacha.

- a. Inadecuación con los antecedentes
- b. Deficiente certificación notarial
- c. Falta inmatriculación previa
- d. Falta de tracto sucesivo
- e. Vencimiento del plazo
- f. Solicitud de parte
- g. Otros.

En lo que se refiere a tacha de títulos de transferencia de bien inmueble inmueble, se revisaron 48 títulos, se puede apreciar en el rubro motivo de la tacha: 18 títulos tachados por falta de tracto sucesivo, 18 títulos por vencimiento del plazo, 5 títulos por inadecuación con los antecedentes y el restante por otros motivos. Del total de títulos revisados, 33 títulos corresponde al acto de compra venta y 10 por el acto de donación. En conclusión, podemos afirmar que la falta de tracto sucesivo es causal de tacha de los títulos de transferencia, seguido por vencimiento del plazo.

#### **4.2 Contrastación de hipótesis**

Al iniciar la presente análisis nos hemos formulado la siguiente hipótesis: “La evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral N°. VI – Sede Pucallpa, 2015”; después de realizada la análisis y procesada los datos recopilados, contrastando nuestra hipótesis con el trabajo de campo, que la evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, tal como se aprecia en los cuadros 6 y 7, que la mayoría de títulos (24) de 44 títulos revisados, son observados por falta de tracto sucesivo, los que posteriormente llegan a ser tachados por el mismo concepto.

Con los resultados del trabajo de campo, nuestra hipótesis queda confirmada en todos sus extremos.

## CAPÍTULO V

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS

#### 4.1 Contrastación de resultados del trabajo de análisis.

El problema que dio lugar al presente trabajo de análisis, fue: ¿Cuál es la relación entre la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables y la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2017?, realizada el trabajo de campo y procesada los resultados, se aprecia que la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables, ver cuadros 4 y 5, se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo, ver cuadros 1, 2, y 3, respectivamente.

De estos resultados podemos apreciar que en la evaluación registral de los títulos de transferencia, se deduce las observaciones y tachas de los mencionados títulos, por la falta de tracto sucesivo, fundamentalmente en los actos de compra venta de bienes inmuebles y vehículos, tal como se aprecia en los cuadros 6 y 7 del presente estudio; con tales hallazgos, nuestra pregunta de análisis queda resuelta, confirmando que nuestras variables de estudio se relacionan directamente, esto es, la evaluación registral de los títulos de transferencia se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo, que por falta de él, se generan observaciones en la mayoría de títulos de transferencia, llegando incluso a ser tachados, no pudiendo acceder a la anotación del predio con una serie de problemas para los compradores.

Estos problemas se generan en la falta de estudio previo que deben realizar los compradores, que creemos por desconocimiento, negligencia u otras razones, no lo hacen, poniendo en riesgo su inversión y la confianza jurídica del bien adquirido.

## CONCLUSIONES

1. La evaluación de títulos de transferencia de bienes inmuebles se relaciona directamente con la desvinculación del tracto sucesivo en la Zona Registral N°. VI – Sede Pucallpa, tal como se aprecia en los cuadros 6 y 7, que la mayoría de títulos (24) de 44 títulos revisados, son observados por falta de tracto sucesivo, los que posteriormente llegan a ser tachados por el mismo concepto.
2. Se analizó y explicó la relación de la evaluación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa.
3. Se evaluó la relación de la evaluación de títulos que contienen la transferencia de la bien inmueble inmueble sobre la formalización de la bien inmueble con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa.
4. Se evaluó la relación de la evaluación de los títulos que contienen la transferencia de bienes inmuebles sobre estudio previo de la situación jurídica de los bienes con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa.
5. Se evaluó la relación de la evaluación de los títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para la transferencia de bienes con la desvinculación del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa

## RECOMENDACIONES

**Que en la zona registral N° VI sede Pucallpa, los registradores trabajen conjuntamente con los notarios públicos mediante un sistema, el cual permita evaluar los títulos de bien inmueble para no ser observados o tachados en su anotación.**

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

1. Albaladejo M. (1977) Derecho Civil I, Tomo III, Derecho de Bienes, Vol. I. Barcelona; Librería Bosh 3ª. Ed., pp. 243-245.
2. Arias M. (1999) Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV. 1ª edición. p. 276
3. Barbero D. (1967) Sistema del Derecho Privado, Tomo I, Introducción Parte Preliminar – Parte General. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, p.168.
4. Barbero D., op. Cit. P. 166.
5. Beltrán, J. (1998) La Ineficacia del Acto Jurídico, En: Cuadernos Jurisprudenciales, Gaceta Jurídica, Año: 1 Nro. 6, p. 6.
6. Braibant G. (1996) Utilité et difficultés de la codification”, en “Droits”, núm. 24, pp. 61-72.
7. Cárdenas, C. (1994) El Código Civil del Perú de 1852 (Aproximación histórico-legislativa y comparativa)”, en ID., Estudios de derecho privado (Reflexiones de un tiempo). Lima, Ediciones Jurídicas.
8. Catenacci J. (2001) Introducción al Derecho. Buenos Aires: Astrea, p. 13.
9. Chioni GP, Albello L. (1994) Trattato di Diritto Civile Italiano, Fratelli Bocca Editori, Torino, vol. I, pág. 112. Citado por Freddy Escobar en el artículo en mención.
10. Cornejo AA. (1994) Derecho Registral. Editorial Astrea. Buenos Aires.
11. De Ruggiero, R. (1931) “Il progetto del Codice delle obbligazioni e dei contratti dinanzi alla critica”, en Studi in onore di Alfredo Ascoli, Mesina, Casa Editrice

- Giuseppe Principato, pp. 773-809.
12. Del Pozo B. (2009) Obstáculos que presenta la anotación de los bienes del Estado en el Anotación de la Bien inmueble. CDP. Cuadernos de Derecho Público N° 37, pp. 37-60.
  13. Engisch K. (1970) Einführung in das juristische Denken (4ª. ed., 1968), trad. italiana, Introduzione al pensiero giuridico, al cuidado de Alessandro BARATTA, Milán, Giuffrè.
  14. Escobar F. (1998) El Derecho Subjetivo. Consideraciones en torno a su esencia y estructura. Ius et Veritas.16.
  15. García JM. (1993) Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo 2, Madrid: Civitas, p. 65.
  16. Jiménez J. (2010) ¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario? Revista de Ciencias Jurídicas N° 121 (67-106).
  17. La Puente, M. (1999) Estudios sobre El Contrato de Compraventa, Gaceta Jurídica, Lima, pp. 23-24.
  18. Larenz K. (1994) Introduzione al BGB”, en La riforma del codice civile, actas del XII Congreso nacional de la Associazione Italiana Giovani Avvocati (A.I.G.A., Asociación Italiana de Abogados Jóvenes), Padua, Cedam, pp. 297-334.
  19. Mattei U. (1997) A Transaction Costs Approach to the European Code”, en “European Review of Private Law”, vol. 5, núm. 4, pp. 537-540.
  20. Mattei U. (2002) “Quale codice civile per l’Europa” (2002a), en “Rivista critica del diritto privato”, año XX, núm. 1, p. 3-6.
  21. Mattei U. (2003) A Theory of Imperial Law: A Study on U.S. Hegemony and the Latin Resistance”, en “Global Jurist Frontiers”, vol. 3, núm. 2,

- <http://www.bepress.com/gj/topics/vol3/iss1/art1/>, Universidad de Berkeley.
22. Mattei, U, Monateri PG. (1997), *Introduzione breve al diritto comparato*, Padua, Cedam.
23. Mejorada M, Loayza F. (2012) ¿Registrar es poseer? Un vistazo desde el fundamento de la posesión. *Revista IUS ET VERITAS*, N° 45.
24. Morales R (2007). El reglamento de la fe pública registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios, en: <http://enfoquederecho.com/el-reglamento-de-la-fe-publica-registral-como-instrumentode-los-estafadores-inmobiliarios/>
25. Nicolás R. (2005) *Las situaciones jurídicas subjetivas*. Traducción de Carlos Zamudio Espinal. En: *Advocatus* N° 12. Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima, pp. 103.
26. Pérez, R. (2002) *Los abogados de América Latina. Una introducción histórica*”, en <http://www.law.stanford.edu/library/perezperdomo/Abogadoslatin/LIBROII.pdf>, Universidad de Stanford.
27. Quiñones DV. (2015) *Actualización del protuario de derecho hipotecario tras la ley 13/2015*.
28. Rodotà S. (1967) *Ideologie e tecniche della riforma del diritto civile*”, en *“Rivista del diritto commerciale e del diritto generale delle obbligazioni”*, vol. LXV, parte I, pp. 83-125.
29. Rodotà S. (1987) *“Il tempo delle clausole generali”* (1985), en *Il regolamento di buona fede*, actas del seminario celebrado en Pisa, el 14 de junio de 1985, Milán, Giuffè, pp. 247-272.
30. Rodotà S. (1998) *“Aspettando un codice?”* (1998a), en *“Rivista critica del diritto*

- privato”, año XVI., pp. 3-6.
31. Rodotà S. (1998) “La técnica legislativa per clausole generali in Italia” (1998b), en CABELLA PISU, Luciana y Luca NANNI (eds.). Clausole e principi generali nell’argomentazione giurisprudenziale degli anni novanta, Padua, Cedam, pp. 39-53.
  32. Rodotà S. (2002) Un codice per l’Europa? Diritti nazionali, diritto europeo, diritto globale”, en Codici: una riflessione di fine millennio, actas del Congreso celebrado en Florencia, del 26 al 28 de octubre del 2000, Milán, Giuffrè, pp. 541-578.
  33. Rodríguez J.C, Sibaja D. (1995) Contratos Privados Registrables, Costa Rica, Editorial Editec Editores S.A. Año V.
  34. Rodríguez P. (2012) El contrato de tracto sucesivo: una tipología especial. Revista Presente Jurídica N° 26.
  35. Roppo V. (2003) Presentación a Estudios sobre el contrato en general por los sesenta años del Código Civil italiano (1942-2002), selección, traducción y notas de Leysser L. LEÓN, Lima, ARA Editores, pp. 27-31.
  36. Sánchez, J. (2009). Trasmisión de bienes y anotación de la bien inmueble en España: (segunda parte). Revista de Derecho, (31), 33-64.
  37. Sivina H. (2003) Mensaje del Presidente del Poder Judicial en la ceremonia de conmemoración del “Día del juez”, en <http://www.cajpe.org.pe/RIJ/BASES/REORGANIZACIÓN/docpe3.htm>, Comisión Andina de Juristas.
  38. Somma A. (2003) Patrimonio culturale europeo o modelli americani per il diritto comunitario?”, en ID., Diritto comunitario vs. diritto comune europeo, Turín,

Giappichelli, pp. 91-148.

39. Somma, A. (1994) La «purificazione» del sistema giuridico: riflessioni su un percorso giuridico”, en La riforma del codice civile, actas del XII Congreso nacional de la Associazione Italiana Giovani Avvocati (A.I.G.A., Asociación Italiana de Abogados Jóvenes), Padua, Cedam, pp. 265-293.
40. Trabucchi A. (1967) Instituciones del Derecho Civil. Tomo I. Traducida al español por Luis Martínez Calcerrada. Madrid: Editorial de Derecho Privado.
41. Zimmermann R. (2001) A Change in Perspective: European Private Law and its Historical Foundations, trad. italiana, “Diritto romano, diritto contemporaneo, diritto europeo: la tradizione civilistica oggi (Il diritto privato europeo e le sue basi storiche)”, de Silvia MASSIRONI, en “Rivista del diritto civile”, año XLVII, parte I, pp. 703-763.

# **ANEXO**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA – PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

## “LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA RUPTURA DEL TRACTO SUCESIVO EN LA ZONA REGISTRAL N° VI – SEDE PUCALLPA”

Problema General	Objetivos	Marco Teórico Conceptual.	Hipótesis General	Variables e Indicadores	Metodología
<p>¿Cuál es la relación entre la calificación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables y la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015?</p> <p><b>Problemas Específicos</b></p> <p>¿En qué medida la calificación de los títulos que contienen la transferencia de la propiedad inmueble sobre la formalización de la propiedad se relaciona con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015?</p> <p>¿En qué medida la calificación de los títulos que contienen la transferencia de bienes inmuebles sobre estudio previo de la situación jurídica de los bienes se relaciona con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015?</p> <p>¿En qué medida la calificación de los títulos que contienen la transferencia de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para la transferencia de bienes se relaciona con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Analizar y explicar la relación de la calificación registral de los títulos que contienen la transferencia de bienes registrables con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluar la relación de la calificación de títulos que contienen la transferencia de la propiedad inmueble sobre la formalización de la propiedad con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015.</li> <li>• Evaluar la relación de la calificación de los títulos que contienen la transferencia de bienes inmuebles sobre estudio previo de la situación jurídica de los bienes con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015.</li> <li>• Evaluar la relación de la calificación de los títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para transferencia de bienes con la ruptura del tracto sucesivo en la zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, 2015.</li> </ul>	<p><b>Marco Teórico Conceptual.</b></p> <p><b>Publicidad Formal:</b> Al hablar de publicidad formal se pretende hacer referencia a todos los aspectos relacionados con el conocimiento de los asientos del Registro y con los medios a través de los cuales se consigue dicho reconocimiento.</p> <p><b>Publicidad Material:</b> De conformidad con lo establecido en la Norma I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, “El Registro otorga publicidad jurídica de los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento exprese las diferencias. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.</p> <p><b>Principio de Legalidad:</b> Por este principio 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Tracto sucesivo:</b> Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende al que está inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.</p> <p><b>Rogación:</b> Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogación alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.</p>	<p><b>Hipótesis General</b></p> <p>H<sub>1</sub>: La calificación de títulos de transferencia de bienes inmuebles se relaciona directamente con la ruptura del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2015.</p> <p><b>HIPOTESIS ESPECÍFICAS:</b></p> <p>H<sub>1</sub>: La calificación de los títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la formalización de la propiedad se relaciona directamente con la ruptura del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2015.</p> <p>H<sub>2</sub>: La calificación de títulos de transferencia de bienes registrables sobre estudio previo de la situación jurídica se relaciona directamente con la ruptura del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2015.</p> <p>H<sub>3</sub>: La calificación de títulos de transferencia de bienes inmuebles sobre la exigencia de formalidades para transferencia de bienes se relaciona directamente con la ruptura del tracto sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2015.</p>	<p><b>Variables e Indicadores</b></p> <p>Para demostrar y comprobar las hipótesis anteriormente formuladas, la operacionalizamos, determinando las variables e indicadores que a continuación se mencionan.</p> <p><b>Variable X = Variable Independiente:</b> Calificación de títulos de transferencia de bienes inmuebles</p> <p><b>Indicadores:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formalización de la Propiedad</li> <li>- Estudio previo de la situación jurídica de los bienes</li> <li>- Exigencia de formalidades para transferencia de bienes</li> </ul> <p><b>Variable Y = Variable Dependiente:</b> ruptura del Tracto Sucesivo.</p> <p><b>Indicadores:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Índice de Títulos observados o tachados</li> <li>- Estudio de los antecedentes registrales de los bienes a ser transferidos</li> <li>- Inseguridad jurídica</li> <li>- Acciones judiciales derivadas de la falta de inscripción de los bienes</li> </ul>	<p><b>Metodología</b></p> <p><b>Tipo de Investigación</b></p> <p>La investigación será un estudio <b>observacional</b>, porque se no se manipulará ninguna variable.</p> <p>Según el tiempo de ocurrencia de los hechos y registros de la información, el estudio será <b>prospectivo</b>, porque se captará la información después de la planeación.</p> <p>Según el periodo y secuencia del estudio, el estudio será <b>transversal</b>, porque las variables involucradas se medirán una sola vez.</p> <p>Por el tipo de investigación, el presente estudio reúne las condiciones metodológicas de una <b>investigación básica longitudinal</b>.</p> <p><b>Diseño y Esquema de Método de la Investigación</b></p> <p>En el estudio se aplicará el diseño correlacional y analítico, por cuanto lo que se busca es explicar la relación existente entre las variables calificación de transferencias de bienes inmuebles y la informalidad en la transferencia de Bienes Inmuebles, asimismo se aplicó el diseño analítico por cuanto mi argumentación se desarrollará en términos jurídicos en una lógica racional.</p> <p>Lo que se puede graficar de la siguiente manera:</p> <div data-bbox="1703 1036 1927 1138" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <pre> graph TD     M[Muestra] --&gt; O1[O1]     M --&gt; O2[O2]     O1 --- r[r] --- O2 </pre> </div> <p><b>M.</b> Muestra  <b>O1.</b> Observación de la Variable Independiente.  <b>r.</b> en relación  <b>O2.</b> Observación de la variable dependiente.</p> <p><b>POBLACIÓN</b></p> <p>Nuestra población objeto de estudio serán los bienes inmuebles a nivel de la Zona Registral No VI – Sede Pucallpa, que en promedio ascienden al número de 33.000 inmuebles. Asimismo se tuvo en cuenta a los registradores.</p> <p>La investigación se realizó en la Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, durante el periodo 2015.</p>

					<p><b>Muestreo</b></p> <p>Se tuvo en cuenta una muestra no probabilística total de un promedio de 26.377 documentos de bienes inmuebles y la consideración de 06 registradores.</p> <p><b>Técnicas.-</b></p> <p>La técnica utilizada será</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Análisis Documental</li> <li>✓ La entrevista</li> </ul> <p><b>Instrumentos.-</b></p> <p>Dentro de los instrumentos considerados serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Gua de entrevista;</b> con el fin de recolectar datos relacionados a la informalidad de la transferencia de los bienes inmuebles y del tracto sucesivo (Anexo 01).</li> <li>✓ <b>Ficha de Análisis Documental,</b> donde se consignarán datos sobre la caracterización de los bienes inmuebles.</li> </ul>
--	--	--	--	--	--

Nº entrevista: 

Fecha: / /

**ANEXO 01****GUIA DE ENTREVISTA**

**TITULO DE LA ANÁLISIS:** La Evaluación Registral de los Títulos de Bien inmueble Inmueble y su Relación con la Desvinculación del Tracto Sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2017.

**INSTRUCCIONES.** Estimado Señor (Sra., Srta.) registrador público de la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa por favor registre de manera precisa aquellos datos relacionados con la transferencia de la Bien inmueble Inmueble y el tracto sucesivo.

**GRACIAS.**

1. En la presente ¿qué Anotación tiene a su cargo y desde cuándo?
2. ¿Brevemente nos podría indicar de qué maneras se transfiere la bien inmueble?
3. ¿Qué instituciones intervienen en la formalización de la bien inmueble?
4. ¿Nos podría indicar de qué formas legales se transfiere la bien inmueble?
5. ¿Considera usted que se cumplen con las formalidades legales para la transferencia de bienes en la Región Ucayali?
6. ¿Cuáles son las consecuencias de que no se cumpla con las formalidades en la transferencia de bienes registrables?
7. ¿Considera usted que los compradores hacen un estudio previo de la situación jurídica de los bienes registrables antes de celebrar un contrato por el cual se transfiera la bien inmueble?

8. ¿Cuáles considera usted que son las principales causas por las cuales son rechazadas las anotaciones de la transferencia de bienes inmuebles, ya sea observados o tachados?

9. ¿Considera usted, que en nuestro sistema se exigen demasiadas formalidades para la transferencia de la bien inmueble inmueble?

10. ¿La falta de tracto sucesivo es causal de observación o tacha de los títulos presentados?

11. ¿Se dan con continuidad estas observaciones o tachas de los títulos, por falta de tracto sucesivo?

12. ¿En qué sectores considera usted, que se dan con mayor continuidad este tipo de observaciones?

Nº ficha:

Fecha: / /

**ANEXO 02****FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

**TITULO DE LA ANÁLISIS:** La Evaluación Registral de los Títulos de Bien inmueble Inmueble y su Relación con la Desvinculación del Tracto Sucesivo en la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa, 2017.

**INSTRUCCIONES.** Estimado Señor (Sra., Srta.) registrador público de la Zona Registral No. VI – Sede Pucallpa por favor registre de manera precisa aquellos datos relacionados con la transferencia de la Bien inmueble Inmueble y el tracto sucesivo.

**GRACIAS.**

TOTAL TITULOS REVISADOS: \_\_\_\_\_

TOTAL TITULOS OBSERVADOS: \_\_\_\_\_

En caso de que se encuentren títulos observados, complete:

No. y fecha	
Anotación	
Motivo de la observación	a) Inadecuación con los anteced ( )
	b) Defic. Certif. Notarial ( )
	c) Falta Inmatriculac. Previa ( )
	d) Falta de tracto sucesivo ( )
	e) otros:.....
Resultado final	
Ficha o P.E.	
Acto	
Notas	

TOTAL TITULOS REVISADOS: \_\_\_\_\_

TOTAL TITULOS TACHADOS: \_\_\_\_\_

En caso de que se encuentren títulos tachados, complete:

No. y fecha	
Anotación	
Motivo de la tacha	a) Inadecuación con los anteced ( ) b) Defic. Certif. Notarial ( ) c) Falta Inmatriculac. Previa ( ) d) Falta de tracto sucesivo ( ) e) Vencimiento del plazo ( ) f) Solicitud de parte ( ) e) otros:.....
Resultado final	
Ficha o P.E.	
Acto	
Notas	