



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TÍTULO:

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICAN LA NECESIDAD DE UNA
REGLA DE CAMBIO RESPECTO DE LA REGULACIÓN DEL PRINCIPIO DE
PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984**

AUTORA:

SAUCEDO ROJAS, Ruth Elizabeth.

ASESOR:

Dr. Cs. CASTILLO MONTOYA, Nixon Javier

Cajamarca, Perú, julio de 2025

CONSTANCIA DE INFORME DE ORIGINALIDAD

1. Investigador:
Ruth Elizabeth Saucedo Rojas
DNI: 73860196
Escuela Profesional - Facultad:
Escuela Profesional de Derecho – Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
2. Asesor (a):
Dr. Nixon Javier Castillo Montoya
Departamento Académico:
Derecho y Ciencias Políticas
3. Grado académico o título profesional para el estudiante
 Bachiller Título profesional Segunda especialidad
 Maestro Doctor
4. Tipo de Investigación:
 Tesis Trabajo de investigación Trabajo de suficiencia profesional
 Trabajo académico
5. Título de Trabajo de Investigación:
FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICAN LA NECESIDAD DE UNA REGLA DE CAMBIO
RESPECTO DE LA REGULACIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL
DE 1984
6. Fecha de evaluación: 13/12/2024
7. Software antiplagio: TURNITIN URKUND (OURIGINAL) (*)
8. Porcentaje de Informe de Similitud: 9%
9. Código Documento: oid:3117:415828399
10. Resultado de la Evaluación de Similitud:
 APROBADO PARA LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES DESAPROBADO

Fecha Emisión: 17/12/2024

<i>Firma y/o Sello Emisor Constancia</i>	
	  Dra. Cs. Teresa Isabel Terán Ramírez DIRECTORA
Dr. Nixon Javier Castillo Montoya DNI: 26646288	Directora de Instituto de Investigaciones Jurídicas y Políticas

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

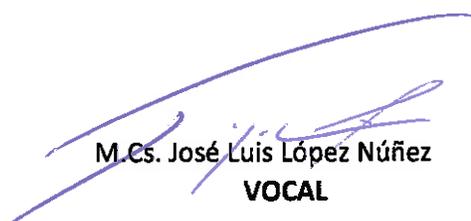
En la ciudad de Cajamarca, siendo las nueve de la mañana del día viernes veinte de junio del dos mil veinticinco, reunidos en la Sala de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Cajamarca, los integrantes del Jurado Evaluador N°02, presidido por el **PRESIDENTE:** Dr. Jorge Luis Salazar Soplapuco, **SECRETARIA:** Dra. María Isabel Pimentel Tello, **VOCAL:** M.Cs. José Luis López Núñez, designado mediante Resolución de Decanato N°046-2025-FDCP-UNC, de fecha 22 de abril del 2025, con la finalidad de llevar a cabo la sustentación de tesis titulada: **“FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICAN LA NECESIDAD DE UNA REGLA DE CAMBIO RESPECTO DE LA REGULACIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984”**, presentado por la Bachiller en Derecho **RUTH ELIZABETH SAUCEDO ROJAS**, con la finalidad de optar el Título Profesional de Abogado. En este sentido, se dio inicio al acto académico concediéndole al sustentante el plazo reglamentario, luego de lo cual se procedió a formular observaciones y preguntas por partes de los integrantes del jurado evaluador, las cuales fueron absueltas por la bachiller en mención, posteriormente, se invitó a la sustentante a abandonar el recinto con la finalidad de deliberar y calificar su desempeño, siendo el resultado: **APROBADO POR UNANIMIDAD CON CALIFICATIVO DE DIECISÍIS (16)**, con lo que concluyó el acto académico, siendo las diez y diez de la mañana, procediendo con la firma de los intervinientes.



Dr. Jorge Luis Salazar Soplapuco
PRESIDENTE



Dra. María Isabel Pimentel Tello
SECRETARIA



M.Cs. José Luis López Núñez
VOCAL



Ruth Elizabeth Saucedo Rojas
BACHILLER

A:

Dios, por concederme vida y salud, y por sustentarme en cada paso que doy.

En remembranza de mi madre, Lastenia Rojas Quispe por su amor infinito, las enseñanzas de vida dejadas, fundadas en valores morales, y por su apoyo incondicional en cada una de mis metas.

Mi padre, Neptali Saucedo Bringas, quien me brinda su soporte, y a mi hermano Willan Alfredo Saucedo Rojas, quien es como mi segundo padre, por siempre estar presto a ayudarme cuando lo requiero

“Si el individuo soberano posee el derecho absoluto a disponer de su persona y de su propiedad como mejor le parezca, entonces naturalmente él también posee el derecho a defenderlas. El individuo posee el derecho a la libre defensa”.

-Gustave De Molinari-

AGRADECIMIENTO

A Dios, por ser mi guía y por brindarme su amor y protección.

A cada uno de los miembros de mi familia, por su motivación para lograr la elaboración del presente trabajo de investigación.

A mi asesor, el Dr. Nixon Javier Castillo Montoya, por tomarse el tiempo de impartirme sus conocimientos e instruirme para el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Índice

LISTA DE ABREVIACIONES	10
GLOSARIO	11
RESUMEN	12
<i>ABSTRACT</i>	14
INTRODUCCIÓN	16
CAPÍTULO I	19
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	19
1.1. Contextualización del problema	19
1.2. Descripción del problema	21
1.3. Formulación del problema	23
1.4. JUSTIFICACIÓN.....	23
1.4.1. Justificación científica.....	23
1.4.2. Justificación técnica – práctica	24
1.4.3. Justificación personal	25
1.5. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN	25
1.5.1. Delimitación espacial de la investigación	25
1.5.2. Delimitación temporal de la investigación	26
1.6. TIPO DE INVESTIGACIÓN	26
1.6.1. De acuerdo con el fin que persigue.....	26
1.6.2. De acuerdo al diseño de la investigación	27
1.6.3. De acuerdo a los métodos o procedimientos que se utilizan	28
1.7. HIPÓTESIS.....	28
1.8. COMPONENTES DE LA HIPÓTESIS	29
1.9. VARIABLES	29
1.10. OBJETIVOS.....	29
1.10.1. General.....	29
1.10.2. Específicos	30
1.11. ESTADO DE LA CUESTIÓN	30
1.12. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	39
1.12.1. Genéricos	39
1.12.2. Propios del Derecho	41
1.13. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	44

1.13.1. Técnicas de investigación.....	44
1.13.2. Instrumentos.....	46
1.14. UNIDAD DE ANÁLISIS.....	47
1.15. UNIVERSO Y MUESTRA.....	47
MARCO TEÓRICO.....	48
2.1. Paradigma <i>Iusfilosófico</i>	48
2.1.1. Justificación <i>Iusfilosófica</i> de la tesis.....	51
2.2. Paradigma Constitucional.....	53
2.2.1. Estado de Derecho.....	53
2.2.2. Estado Constitucional de Derecho.....	54
2.3. Teoría de los derechos fundamentales.....	64
2.3.1. Contenido esencial de los derechos fundamentales.....	66
2.3.2. Derechos fundamentales como mandatos de optimización.....	71
2.3.3. Derecho fundamental a la propiedad.....	72
2.4. Dominio del bien inmueble.....	75
2.4.1. Dimensiones del dominio del bien inmueble.....	75
2.5. Sistema de transferencia de la propiedad.....	88
2.5.1. Transferencias de bienes muebles.....	88
2.5.2. Transferencia de bienes inmuebles.....	89
2.6. Principio de la Autonomía Privada.....	93
2.6.1. Elementos del Principio de la autonomía privada.....	94
2.6.2. Límites de la autonomía privada.....	98
2.6.3. Manifestación de la autonomía privada en la adquisición de bienes inmuebles.....	101
2.7. Sistema Registral.....	103
2.7.1. Clasificación del Sistema Registral.....	104
2.7.2. Sistemas Registrales Internacionales.....	107
2.7.3. Sistema Registral Nacional.....	112
CAPÍTULO III.....	136
CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS.....	136
3.1. La aplicación del principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad propio del Estado Constitucional de Derecho, para tutelar de forma efectiva el derecho a la propiedad, evitando así decisiones irrazonables.....	138

3.2. La preponderancia del sistema consensual de transferencia de la propiedad ante los actos formales de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles.....	159
3.3. El reconocimiento de la autonomía privada como base de la adquisición de bienes inmuebles, priorizando la voluntad de las partes sobre la formalidad de la inscripción registral.....	166
PROPUESTA <i>LEGE FERENDA</i>	172
4.1. Proyecto de Ley que modifica el artículo 2012 del Código Civil de 1984 172	
PROYECTO DE LEY	172
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	173
EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN NUESTRA LEGISLACIÓN NACIONAL.....	179
ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO.....	179
CONCLUSIONES	182
RECOMENDACIÓN.....	184
LISTA DE REFERENCIAS.....	185

LISTA DE ABREVIACIONES

Art.	:	Artículo
CC	:	Código Civil
Const.:		Constitución
Exp.:		Expediente
TC:		Tribunal Constitucional
SUNARP:		Super Intendencia Nacional de los Registros Públicos
TUO:		Texto Único Ordenado
RR. PP:		Registros Públicos
RGRP:		Reglamento General de los Registros Públicos

GLOSARIO

Estado Constitucional de Derecho: sistema en el cual el poder del Estado está regulado y limitado por una Constitución escrita y rígida que establece las normas y principios que dirigen a la sociedad.

Fundamento Jurídico: razón o justificación que respalda jurídicamente una acción, una ley o un sistema jurídico en su conjunto.

Publicidad registral: sistema institucional de difusión que tiene como objetivo hacer conocibles determinadas situaciones jurídicas para la protección de los derechos y garantizar la seguridad en el tráfico jurídico.

Sistema consensual de la propiedad: enfoque en el cual la propiedad se establece y se reconoce basándose en el acuerdo voluntario entre las partes involucradas, resaltándose la importancia de la voluntad y el consentimiento en la adquisición y transferencia de la propiedad.

Principio de la autonomía privada: fundamento o directriz que reconoce la capacidad de las personas para determinar libremente sobre sus intereses y constituir acuerdos y contratos sin la interferencia indebida del Estado u otras partes, siempre y cuando no contravengan la ley o el orden público.

jure et de iure: expresión en latín que significa de pleno y absoluto derecho; es una presunción legal que acepta como cierto la existencia de un hecho, o acontecimiento.

juris tantum: es una presunción legal que ordena admitir como probado un hecho, mientras no se tenga prueba de lo contrario.

RESUMEN

Dentro de la temática de la transferencia inmobiliaria, se ha analizado la problemática existente en la pugna entre lo que publicita el registro y lo ocurrido extra registralmente, que se produce por la transmisión de bienes inmuebles que realiza un sujeto en calidad de vendedor a cuantas personas (compradores) crea conveniente. Algunas de éstas últimas optan por inscribir su derecho en el registro público, mientras que otras deciden solo poseer el bien sin la necesidad de realizar tal inscripción, lo que origina una serie de procesos judiciales, tales como: nulidad de acto jurídico, otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, y otros vinculados directa o indirectamente con el derecho de propiedad.

En dichos procesos, el principio de publicidad registral contemplado en el artículo 2012 de nuestro Código Civil es empleado por aquella parte procesal que inscribió su derecho, a fin de protegerse, dándose así preferencia a esta parte por la inscripción, en base a las características con las que cuenta ese principio. Al ser considerado como una presunción absoluta, bastará con acreditarse la inscripción del acto jurídico de compraventa para presumir que todos, sin distinción alguna, conocen el contenido de la inscripción y, por ende, ser reputado como propietario del bien. Sin embargo, consideramos que ello es erróneo, al ser materialmente imposible ese conocimiento; pues puede que no se haya tenido idea de lo que publicita el registro e, incluso, ni siquiera se haya contado con la posibilidad de conocerlo (cognoscibilidad legal); siendo esto último lo que resulta trascendente en el principio en alusión. Así, se puede aseverar que el indicado carácter (absoluto), que no admite prueba en contrario, ha propiciado el contexto jurídico de la prevalencia de lo publicitado por el registro, por aplicación del artículo 2012 del Código Civil frente a lo extra registral. Esto atenta contra ciertos principios que se encuentran en el Estado Constitucional de Derecho, y algunas figuras jurídicas de nuestro ordenamiento jurídico, que tienen incidencia directa en el derecho de propiedad. Esto, tomando en cuenta que el derecho de propiedad se conforma fuera del registro, al ser nuestro sistema registral en la transferencia de la propiedad de

los bienes, declarativo. La mencionada enunciación es lo que ha promovido la propuesta de la inserción de una regla de cambio en el artículo 2012 del Código Civil Peruano, que recoge el principio de publicidad registral.

Palabras clave: Sistema registral, principio de publicidad registral, regla de cambio.

ABSTRACT

Within the subject of the transfer of real estate, the existing problems have been analyzed in the conflict between what is published in the registry and what happens outside the registry, which is produced by the transfer of real estate property by a subject as seller to as many persons (buyers) as he/she deems convenient. Some of the latter choose to register their right in the public registry, while others decide only to possess the property without the need to make such registration, which gives rise to a series of legal proceedings, such as: nullity of a legal act, granting of a public deed, better right of ownership, and others directly or indirectly related to the right of ownership.

In such proceedings, the principle of registry publicity contemplated in article 2012 of our Civil Code is used by the party that registered its right, in order to protect itself, thus giving preference to this party for the registration, based on the characteristics of this principle. Since it is considered as an absolute presumption, it will be enough to prove the registration of the legal act of purchase and sale to presume that everyone, without any distinction whatsoever, knows the content of the registration and, therefore, be considered as the owner of the property. However, we consider that this is erroneous, since such knowledge is materially impossible, since it is possible that the person may not have had any idea of what the registry advertises, or even had the possibility of knowing it (legal cognizability); the latter being what is transcendental in the principle in allusion. Thus, it can be asserted that the indicated (absolute) character, which does not admit proof to the contrary, has led to the legal context of the prevalence of what is publicized by the registry, by application of article 2012 of the Civil Code as opposed to what is extra-registered. This goes against certain principles found in the Constitutional Rule of Law, and some legal figures of our legal system, which have direct incidence on the right of ownership. This, taking into account that the right of ownership is conformed outside the registry, since our registry system in the transfer of ownership of property is declarative. The aforementioned enunciation is what has promoted the proposal of the insertion of a

rule of change in article 2012 of the Peruvian Civil Code, which includes the principle of registry publicity.

Key words: *Registry system, principle of registry publicity, rule of change.*

INTRODUCCIÓN

Conforme se establece en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad abstracta del proceso es lograr la paz social en justicia, lo cual se conseguiría al hacer efectivos los derechos sustanciales al momento de resolver los conflictos de intereses con relevancia jurídica. Esta no es otra que la finalidad concreta del proceso, de acuerdo al señalado artículo, lo que no se logra apreciar en los procesos judiciales relacionados directa o indirectamente con la propiedad, tal como el de mejor derecho de propiedad, que se presentan producto de las transferencias de bienes inmuebles, en donde el titular de estos los vende a una serie de compradores. Algunos de estos últimos son solo suscribientes de un contrato y poseedores del bien, mientras que otros optan por inscribir su derecho, lo que genera una oposición entre lo que se suscita de forma extra registral con lo que publicita el registro. Aplicándose así principalmente el principio de publicidad registral, que se encuentra en la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil, como una presunción absoluta de que todas las personas tienen conocimiento de lo que se inscribe en el registro público, sin admitir prueba en contrario. Para dar solución a este conflicto, se prefiere, por lo general, a aquel que inscribió su derecho frente a quien no lo hizo.

Tal preferencia, en el entendido de que el registro otorga certeza sobre el estado o situación jurídica del bien inmueble, presentando de esa manera un título fehaciente que brinda seguridad jurídica. No obstante, no se considera que el comprador que no inscribió su derecho conoció en efecto la inscripción del otro comprador, o tampoco se encontraba en la posibilidad de conocerlo (cognoscibilidad general), por no contar con una cultura registral generalizada. Al ser nuestro sistema registral en la adquisición de bienes inmuebles declarativa, esto implica que su inscripción es facultativa, adquiriéndose así la propiedad por el simple consentimiento de las partes contractuales. Por lo que, esa prioridad contraviene el principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad y el principio de razonabilidad propio de un Estado Constitucional de Derecho, el sistema consensual de transferencia de la propiedad y el principio de la autonomía privada en la adquisición de bienes inmuebles, que tienen alcance inmediato en el derecho fundamental de la

propiedad, en tanto que no se ampara a quien realmente actuó como propietario, detentando los atributos de dicho derecho, como lo es la posesión.

Dicho de ese modo, la relevancia de la presente investigación reside en la protección apropiada de un derecho de naturaleza fundamental como es la propiedad, ante los conflictos entre lo registral y lo extra registral, evitándose así el ejercicio abusivo del derecho, que se dará con la contemplación pertinente de la implicancia del principio de publicidad registral. Realizándose para ello una regla de cambio de la regulación del principio en mención.

La investigación se dividió en cuatro capítulos. En el primer capítulo se desarrollaron los aspectos metodológicos, en donde hemos utilizado los métodos inductivo, deductivo, analítico, exegético, hermenéutico, dogmático y el de la argumentación; asimismo, las técnicas de fichaje, *legisferante*, el análisis documental, y el discurso argumentativo, los cuales nos han permitido analizar de forma pormenorizada el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil. Encontrando la *ratio legis* de dicho dispositivo normativo y tomando en cuenta la objeción razonable efectuada de esa norma, se consiguió el objetivo general. En el segundo capítulo, se desarrolló el paradigma *iusfilosófico*, en donde se estableció la corriente *iusfilosófica* a la que se adhiere la investigación. También se presentó el marco conceptual, en donde se abordó lo correspondiente al Estado de Derecho, el Estado Constitucional de Derecho, las dimensiones del dominio del bien inmueble como la posesión y la propiedad, el principio de la autonomía privada, y el sistema registral; ello, a fin de comprender el principio de publicidad registral y de formular las razones jurídicas que sostienen la propuesta de introducir una regla de cambio respecto a su regulación en el Código Civil Peruano.

El tercer capítulo ha contemplado lo correspondiente a la contrastación de la hipótesis específica, en donde, a través de la argumentación, se ha logrado establecer los fundamentos jurídicos que justifican una regla de cambio respecto de la regulación del principio de publicidad registral en el Código Civil. Mientras que en el cuarto capítulo se ha elaborado la propuesta legislativa para introducir la regla de cambio respecto del artículo 2012 del Código Civil que contiene dicho principio. Por

último, se realizaron las conclusiones y la recomendación a las que se ha llegado como producto de la investigación.

CAPÍTULO I

ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. Contextualización del problema

El registro, en sentido estricto, se originó con el objetivo de facilitar el elemento probatorio de los derechos sobre los bienes, que generalmente resulta complejo, de tal manera que el propietario pueda exhibir un título fidedigno y con alto grado de certidumbre para efectos de brindar protección, conservación y circulación del derecho en cualquier ámbito jurídico, ya sea contractual, judicial o administrativo. Razón por la cual el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la intervención negativa de terceros, así como de la simplificación en el tráfico jurídico de los bienes, con la finalidad de prevenir el peligro de transferencias o cargas subrepticias que detendrían el comercio por ausencia de la propiedad y de las cargas (Gonzales Barrón, 2010). Los efectos que propicia el registro involucran, en primer término, a los inmuebles, pero este se extiende a otra clase de órdenes patrimoniales en los que se requiere la notoriedad de ciertas situaciones jurídicas, tales como el estado jurídico de los bienes muebles y la actividad de las personas naturales y jurídicas.

De tal modo, el registro se configura con base en un sistema, el nominado sistema registral, que se concibe como un conjunto de normas, reglas o principios razonablemente vinculados entre sí, los cuales reglamentan una organización registral específica que generalmente corresponde al nombre del país de origen. Cada uno de estos sistemas registrales considera los efectos y formas de las inscripciones. Cabe precisar que el sistema registral, en sentido general, se encuentra compuesto por principios, los que son la base de este, al constituir los fundamentos que encaminan al derecho registral.

En función de la regulación registral particular, el sistema registral puede ser clasificado de diversas formas, destacando la clasificación del sistema registral declarativo y el sistema constitutivo. El primero se presenta cuando el acto o el derecho real se conforma fuera del registro y su inscripción confiere publicidad registral, ampara el derecho y otorga seguridad, siendo la inscripción facultativa. En el segundo sistema, este se denota cuando el derecho real o el acto se conforma recién con la inscripción.

Bajo ese contexto, se tiene que nuestro Sistema Registral peruano es mixto; en tanto que, para efectos de la compraventa de bienes inmuebles, la inscripción es facultativa, mientras que, por ejemplo, para el origen de la hipoteca su inscripción es obligatoria. Así, dentro del territorio nacional, se presentan conflictos derivados de la transferencia de bienes inmuebles, en donde se ve involucrado el registro público. Teniendo dentro de ellos, a los que provienen de las ventas sucesivas de un bien inmueble que realiza un vendedor a diversos compradores, en donde algunos de éstos últimos únicamente realizan un contrato privado y, en mérito a ello, entrar a poseer el bien, y otros deciden comprar a través de un instrumento público con el cual acceden al registro público, sin detentar la posesión del inmueble, presentándose así la figura de pluralidad de acreedores con un solo deudor; pero también se presenta dichos conflictos en las ventas del mismo bien inmueble pero por diversos vendedores a diferentes compradores, en donde se presenta la misma situación en la forma en la que se estiman propietarios, correspondientemente, e incluso el enfrentamiento de dos sujetos por el derecho de propiedad que se consideran con tal derecho, uno por una compraventa con documento privado y otro que ha sido titulado por COFOPRI, y por el cual ha llegado a inscribir su título en el registro público. Dichas situaciones originan procesos judiciales en donde se ve inmerso el derecho de propiedad de forma directa o indirecta, tal como el mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico, etc.

En estos procesos, la parte procesal que cuenta con la inscripción de su derecho emplea esencialmente, para su protección frente a la contraparte, el principio de publicidad registral que se encuentra en el artículo 2012 del Código Civil, que lo regula como una presunción absoluta *-iure et de iure-*, por la que se asume, sin admitir prueba en contrario, que todas las personas tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, haciéndose la precisión de que el referido dispositivo normativo es empleado para sustentar una defensa de fondo o de forma, según sea el caso.

De ese modo, nuestro ordenamiento jurídico admite que existe conocimiento general de lo que se encuentra en el registro público, sin que realmente se dé ese conocimiento. Esta presunción favorece a quien ha inscrito su derecho, otorgándole, en la instancia judicial usualmente la preferencia. Lo cual consideramos que no es una decisión ajustada a Derecho, ya que puede que el comprador que no efectuó la inscripción no haya tenido conocimiento de la inscripción de la otra compraventa, ni incluso la posibilidad de conocerlo (cognoscibilidad legal). Al contar con un sistema registral declarativo en la compraventa de bienes inmuebles, los adquirientes de estos últimos celebran ese acto jurídico fuera del plano registral, de tal modo que, al inclinarse por la primacía del principio de publicidad registral, se afectaría el derecho fundamental a la propiedad.

1.2. Descripción del problema

A causa de las transmisiones de un bien inmueble que efectúa un vendedor a tantos compradores como lo crea apropiado, una parte de estos decide inscribir en el registro su derecho, aun cuando no ejerce posesión del bien, y otra parte no realiza tal inscripción, pero sí la posesión. Se presentan una serie de problemas jurídicos, en los que se encuentran en conflicto lo que publica el registro con lo ocurrido extra registralmente, llegándose a recurrir al Código Civil, donde se encuentra la regulación para resolver dichos problemas jurídicos. Se aplica así el artículo 2012 del mencionado cuerpo

normativo, que regula el principio de publicidad registral, por el que se presume, sin admitir prueba en contrario, que todas las personas tienen conocimiento de las inscripciones registrales. Haciendo la aclaración de que los efectos materiales de ese principio se denotan en el principio de oponibilidad (Art. 2022 CC), el principio de legitimación (Art. 2013 CC) y el principio de buena fe pública registral (Art. 2014 CC), dándose por ello preferencia al comprador que inscribió su derecho frente al comprador que no lo hizo, pese a que este último no conoció, en efecto, la inscripción del otro comprador o ni siquiera se encontró en la posibilidad de conocerla.

La mencionada preferencia produce repercusiones negativas para aquel comprador primigenio, que, aun cuando no inscribió su derecho de propiedad del bien inmueble, sí se comporta como propietario, ejerciendo uno de los atributos de este derecho, como es la posesión. Tomándose en cuenta que, en nuestro ordenamiento jurídico, la constitución de la propiedad y otros derechos reales se realiza extra registralmente, al adquirirse por la obligación de enajenar o por la tradición.

Si bien, a efectos de dar solución a la problemática aludida, se podría hacer uso del control difuso, por el que un órgano jurisdiccional inaplica una disposición o una norma de rango legal en un caso concreto, por valorar que, en abstracto, la regulación es incongruente o incompatible con alguna disposición o norma de rango constitucional. Esto conllevaría a que los jueces declaren la existencia de una antinomia (contradicción o incompatibilidad normativa). Siendo así, estos se encuentran en la obligación de inaplicar la ley notoriamente incompatible con la Constitución. Asimismo, podría emplearse la derrotabilidad de la cláusula de un dispositivo normativo, en donde la aplicación de la disposición (derrotada) no en abstracto, sino para un supuesto en específico, resulta ser incompatible con otras cláusulas -generalmente, principios o valores constitucionales- que no fueron considerados de manera expresa por la regulación como tal, pero que es necesario tomar en consideración para que la controversia concreta sea

resuelta acorde a Derecho. No obstante, dada la importancia del principio de publicidad registral, se requiere establecer los fundamentos jurídicos para realizar una regla de cambio respecto de la disposición normativa del Art. 2012 del CC que preceptúa el principio bajo comentario, que no es idónea en el plano fáctico, en aras de garantizar el derecho positivo; haciendo la precisión de que esa regla se ha de sustentar bajo el marco del Estado Constitucional de Derecho.

1.3. Formulación del problema

¿Cuáles son los fundamentos jurídicos que respaldan la necesidad de una regla de cambio respecto de la regulación del principio de publicidad registral en el Código Civil de 1984, a fin de brindar una protección apropiada al derecho fundamental a la propiedad en las transferencias inmobiliarias actuales?

1.4. JUSTIFICACIÓN

1.4.1. Justificación científica

La presente investigación se propuso con la finalidad de sostener argumentos constitucionales y legales para implementar una regla de cambio respecto de la disposición normativa del Art. 2012 del CC que contiene el principio de publicidad registral. Lo que se ha pretendido es incorporar un nuevo marco teórico para evitar en los procesos civiles relacionados con el derecho a la propiedad el ejercicio abusivo del derecho, ante la prevalencia de lo inscrito en el registro público frente a lo suscitado extra registralmente. Esto se hace notorio en situaciones jurídicas de ventas consecutivas, donde el titular de un bien vende a varios compradores, algunos de los cuales solo deciden

poseer el bien, mientras que otros inscriben su derecho sin ejercer la posesión.

Con la indicada regla de cambio, se ha buscado corregir tal discrepancia y garantizar una determinación justa y razonable de la propiedad. Por ejemplo, en casos donde un comprador no inscrito se encuentra en conflicto con un comprador inscrito, la nueva regla equilibraría el principio de publicidad registral con el sistema consensual de la propiedad para resolver estas disputas. Esto no solo fortalecería la seguridad jurídica, sino que también protegería el derecho fundamental a la propiedad, asegurando que las decisiones judiciales sean justas y razonables.

1.4.2. Justificación técnica – práctica

Esta investigación se circunscribió a la necesidad de enfrentar un problema jurídicamente reiterado, como es el asumir que una persona tiene pleno conocimiento de lo publicitado en el registro, ya que, de esa manera, se encuentra regulado en la disposición normativa del Art. 2012 del CC, bajo el argumento de que cualquier persona (destinatario) se encuentra en la posibilidad de conocer lo expuesto a través del registro, indistintamente de que se dé o no ese conocimiento de hecho, llamando a ello cognoscibilidad legal o general. Esto permite, de manera irrazonada, la preferencia de la publicidad registral frente a la realidad extra registral, sobre todo en aquellos casos en los que se encuentran en disputa un comprador que no inscribió su derecho con aquel comprador que sí lo hizo; pues no debe perderse de vista que no todas las personas pueden encontrarse en la posibilidad de conocer lo publicitado por el registro, lo que ha motivado el fijar los fundamentos jurídicos para realizar una regla de cambio del artículo 2012 del CC que regula el principio de publicidad registral, dentro del parámetro del Estado Constitucional de Derecho.

Teniendo que, el presente trabajo ha posibilitado beneficiar a los jueces en materia civil, los compradores originarios que solo suscriben el contrato, los que generalmente ostentan la posesión del bien inmueble. Los jueces al contar con una base legal clara y consistente al momento de resolver conflictos vinculados con la propiedad. Por otra parte, los compradores suscribientes del contrato que ejercerían la posesión tendrán mayor certeza sobre su derecho de propiedad, lo que les brindará seguridad al momento de adquirir bienes y prevendrá posibles conflictos jurídicos en el futuro.

1.4.3. Justificación personal

Ese trabajo de investigación se desarrolló a fin de que, a nivel jurisdiccional, se pueda contar con una respuesta fundada en Derecho en aquellos procesos civiles donde se encuentra en disputa la propiedad, por la pugna entre el comprador que no registro su compraventa con el que sí lo realizó, considerando nuestro contexto jurídico en el que la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles se obtiene por el consenso (sistema consensual). Asimismo, esta investigación se realizó para obtener el título de abogado.

1.5. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN

1.5.1. Delimitación espacial de la investigación

El ámbito espacial estuvo determinado por el territorio nacional. En tanto, la norma promulgada que contiene al principio de publicidad registral, objeto de la presente investigación, es únicamente peruana.

1.5.2. Delimitación temporal de la investigación

No tuvo una delimitación temporal, ya que la problemática que se posiciona está en nivel del marco constitucional y legal. La investigación se llevó a cabo con la legislación peruana vigente, como es la Constitución de 1993, el Código Civil de 1984 y el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN del Superintendente Nacional de los Registros Públicos¹.

1.6. TIPO DE INVESTIGACIÓN

1.6.1. De acuerdo con el fin que persigue

A. Básica

Muntané Relat (2010) indica que la investigación básica o también denominada investigación pura, teórica o dogmática, se caracteriza porque se origina en un marco teórico y permanece en él. El objetivo que tiene es el de incrementar los conocimientos científicos (p. 221).

La investigación fue básica, ya que buscó incrementar el conocimiento doctrinal o dogmático sobre el empleo del principio de publicidad registral contemplado en la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil, ante la problemática que se presenta por el conflicto entre lo que ocurre extra registralmente y lo que publica el registro público, y los perjuicios que acarrea dar preferencia lo que contiene el registro público.

¹ Modificado actualmente por la Resolución N° 025-2024-SUNARP/SN de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Se vieron los fundamentos jurídicos que se requieren para implementar una regla de cambio respecto de la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil, para efectos de evitar desmedro por la sola aplicación de la ficción legal de una presunción absoluta de conocimiento.

1.6.2. De acuerdo al diseño de la investigación

A. Descriptiva y Propositiva

Una investigación es descriptiva cuando esta se basa en el análisis pormenorizado del fenómeno a estudiar, logrando caracterizar la patología en concreto; la misma puede ser empleada como base para investigaciones en donde se requiere mayor nivel de profundidad (Muntané Relat, 2010).

Además, estamos ante una investigación propositiva, cuando en esta se formula una propuesta de modificación, derogación o creación de una norma jurídica. Pero también puede proponer el modo de interpretación, el modo de aplicación y el modo de integración (Tantaleán Odar, 2016).

La investigación realizada empezó siendo descriptiva porque identificó la problemática existente respecto a la aplicación de la presunción *iure et de iure* del principio de publicidad registral contemplado en la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil peruano, ante el enfrentamiento de lo que se suscita fuera del registro público y lo que contempla el mencionado registro. La investigación terminó siendo propositiva, por cuanto se hizo una propuesta legislativa de la aludida disposición normativa, con el objetivo de dar una solución óptima a la oposición de lo publicitado por el registro público con los hechos extra registrales.

1.6.3. De acuerdo a los métodos o procedimientos que se utilizan

A. Cualitativa

Cerda (2011) refiere que la investigación cualitativa hace alusión a caracteres, atributos o facultades no cuantificables que pueden describir, comprender o explicar los fenómenos sociales o acciones de un grupo o del ser humano (p. 91). Esta investigación tiene como propósito la construcción de conocimiento sobre la realidad social, a partir de las condiciones particulares y la perspectiva de quienes la originan y la viven. Por tanto, metodológicamente implica asumir un carácter dialógico en las creencias, mentalidades y sentimientos, que se consideran elementos de análisis en el proceso de producción y desarrollo del conocimiento con respecto a la realidad del hombre en la sociedad de la que forma parte (González, 2013).

La presente investigación fue cualitativa porque se planteó como objetivo la determinación de los fundamentos jurídicos que justifican la necesidad de una regla de cambio respecto de la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil, que contiene el principio de publicidad registral, ante la aplicación de este último en los casos en donde se enfrentan lo que publicita el registro público y la realidad extra registral. Utilizando para ello interpretación y defendiendo la propuesta a través de la argumentación, no siendo necesario el uso de otros métodos como cálculos, estadísticas, etc.

1.7. HIPÓTESIS

Los fundamentos jurídicos que respaldan la necesidad de una regla de cambio respecto a la regulación del principio de publicidad registral en el Código Civil de 1984, a fin de brindar una protección apropiada al derecho fundamental a la propiedad en las transferencias inmobiliarias actuales son:

- a) La aplicación del principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad propio del Estado Constitucional de Derecho, para tutelar de forma efectiva el derecho a la propiedad, evitando así decisiones irrazonables.
- b) La preponderancia del sistema consensual de transferencia de la propiedad ante los actos formales de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles.
- c) El reconocimiento de la autonomía privada como base de la adquisición de bienes inmuebles, priorizando la voluntad de las partes sobre la formalidad de la inscripción registral.

1.8. COMPONENTES DE LA HIPÓTESIS

Dentro de los componentes de la hipótesis tenemos:

- a) El principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad.
- b) El derecho a la propiedad.
- c) El sistema consensual de transferencia de la propiedad.
- d) El principio a la autonomía privada.
- e) El sistema registral.

1.9. VARIABLES

La hipótesis planteada no ha contado con variables, en tanto se ha tratado de una investigación de corte dogmático.

1.10. OBJETIVOS

1.10.1. General

Determinar los fundamentos jurídicos que respaldan la necesidad de una regla de cambio respecto de la regulación del principio de

publicidad registral en el Código Civil de 1984, a fin de brindar una protección apropiada al derecho fundamental a la propiedad en las transferencias inmobiliarias actuales

1.10.2. Específicos

- a. Explicar la incidencia del principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad propio del Estado Constitucional de Derecho en la defensa del derecho a la propiedad.
- b. Analizar la importancia de reconocer al principio de la autonomía privada en la adquisición de bienes inmuebles frente a los actos formales de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles.
- c. Determinar el efecto jurídico que se produce al dar preponderancia a los actos formales de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles frente al sistema consensual.
- d. Realizar una propuesta modificatoria de *lege ferenda* del principio de publicidad registral contenido en la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil de 1984, en base a los fundamentos jurídicos planteados.

1.11. ESTADO DE LA CUESTIÓN

La búsqueda de la información, concerniente al tema materia de investigación, se efectuó en los repositorios de la Universidad San Martín de Porres, la Universidad Privada Antenor Orrego, la Universidad de Huánuco, la Universidad Señor de Sipán, la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo y, adicionalmente, en la base de datos de la Renati - Sunedu, y la de

Alicia Concytec. Además, se utilizaron los buscadores de Dialnet y Google Académico, donde se encontraron los siguientes resultados:

Se encontró un trabajo de investigación en Derecho Registral y Notarial, de propiedad de Amado Ramírez, Arata Solís, Guevara Bringas, Guzmán Halberstadt, Pacora Bazalar (2014), titulado: “La Presunción de Conocimiento de la Publicidad Registral del Art. 2012 del Código Civil y la Protección del adquirente de Buena Fe”. Este fue trascendental para la presente investigación, en tanto que se examina lo atinente al principio de buena fe pública registral y al principio de publicidad registral. Respecto al primer principio, ha señalado que no se puede limitar el empleo de este principio al asiento, en vista de que nuestro sistema registral emplea la técnica de la inscripción, por lo que deberá utilizarse en los derechos que originaron la inscripción. En cuanto al otro principio, se ha indicado la forma en la que debe ser comprendido, aseverando que el Art. 2012 del CC no solo debe ser empleado solamente respecto del título vigente, sino también a de alcanzar a cualquier título archivado que no haya logrado en su momento calificación positiva por parte del registrador, lo que contribuyó para elaborar nuestra investigación. Las conclusiones en mención a lo expresado manifiestan:

Dado que nuestro sistema registral adopta la técnica de la inscripción, en donde el asiento registral publica parte de dicha realidad, es necesario siempre acudir al título para conocer el íntegro de esa realidad. La fe pública registral constituye un mecanismo de protección que establece ciertas condiciones propias de tráfico, en donde cobra primacía la adquisición de buena fe, para lo cual es necesario ser diligente en conocer toda la realidad del título inscrito. (p. 45)

Esta investigación, si bien habló sobre el principio de publicidad registral recogido en la disposición normativa del Art. 2012 del CC, brindando información acerca de su forma de aplicación, pero no ha revelado de modo alguno las consecuencias que se producirían por su aplicación. Se ha centrado mucho más en el principio de buena fe pública registral,

recomendando su modificación en pro de la seguridad jurídica que debe rodear al tráfico jurídico en particular en la adquisición de bienes.

Se encontraron también tesis; una de ellas es para optar al título de abogado, de autoría de Vidal Solórzano (2017), denominada: “Primera Inscripción de dominio frente al Principio de Seguridad Jurídica y Publicidad Registral en el Perú”. Esta resultó importante para el presente trabajo de investigación, por cuanto en la misma se desarrolló el principio de publicidad registral, comentó la constitución del mencionado principio en el artículo 2012 del Código Civil peruano, abordando las dos aristas que conforman del principio; esto es, la formal y la material. A partir de todo ello, se analizó su vinculación con el principio de seguridad jurídica y la primera inscripción de dominio. esta última recogida en el artículo 2018 del mismo cuerpo normativo.

Las conclusiones que se vinculan con esta afirmación manifiestan:

Existe una relación adversa entre la primera inscripción de dominio conforme está regulado en el artículo 2018 del código civil peruano y los principios de seguridad jurídica y publicidad registral. La Primera inscripción de dominio establecido en el artículo 2018 del Código Civil Peruano, desprotege el derecho constitucional de propiedad, debido a que no se le brinda la seguridad jurídica y no se permitir su debida publicidad registral. Al exigir que cierto título cumpla con el período de cinco años de antigüedad. (p. 124)

La investigación únicamente se ha centrado en discutir la falta de asociación existente entre la primera inscripción de dominio y los principios de publicidad registral y seguridad jurídica, tomando en consideración la importancia que revisten estos últimos. Se destacó el principio de publicidad registral, que rehúye la clandestinidad; no obstante, no se han desarrollado las repercusiones por la aplicación de la presunción *iure et de iure* del principio de publicidad registral contemplado en la disposición normativa del artículo 2012 del CC, ante la concurrencia de lo suscitado extra registralmente y lo publicitado por el registro en determinados casos, como el de la transferencia

de bienes inmuebles sucesivas por un mismo vendedor a diferentes compradores.

Otra tesis para optar por el título de abogado es de Zevallos Echegaray (2017), titulada: “La Trascendencia del Principio de Publicidad Registral en la transferencia de bienes inmuebles como garantía jurídica”. Esa investigación fue sustancial para el desarrollo de la presente investigación, puesto que en este trabajo se hace alusión al principio de publicidad registral y su incidencia en la inscripción de bienes inmuebles ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP. Ha indicado que el principio de publicidad registral es el que brinda seguridad jurídica a la inscripción de bienes inmuebles, en tanto que el derecho de propiedad tiene incidencia en los derechos reales y en los derechos no reales. Así, la oponibilidad *erga omnes* y la oponibilidad registral conforman mecanismos de protección a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble; sin embargo, se corrobora que las personas no suelen recurrir al registro público. La conclusión relacionada a lo señalado expresa:

La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Públicos influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado. (pp. 53-54)

En la investigación realizada, hizo falta el tratamiento del enfoque negativo ante la aplicación del principio de publicidad registral recogido en la disposición normativa del artículo 2012 del CC, pues únicamente realizó una perspectiva positiva para la protección del propietario adquirente del bien inmueble, proponiendo el cambio del sistema registral declarativo por uno constitutivo, sin tomar en consideración en sentido estricto el plano fáctico de nuestra sociedad peruana y el desmedro que acarrearía la modificación del

sistema registral en cuanto a la constitución de la propiedad en la transferencia de bienes inmuebles.

Asimismo, se halló la tesis para optar por el título de abogado de propiedad de Prado Santa Cruz (2016), nombrada como: "Afectación del Principio de Publicidad Registral por la Prevalencia del Derecho no inscrito". Esta investigación fue de relevancia para nuestra investigación, ya que en este trabajo se habló acerca del principio de publicidad registral y su desmedro ante la presencia del VII Pleno Casatorio Civil. Refiere que la publicidad es vital, en tanto que la propiedad inscrita se hace conocida cuando se publicita en el Registro, por lo que el Pleno llega a afectar el principio de publicidad registral y la inoponibilidad de lo inscrito, temas que nosotros hemos empleado para el desarrollo de nuestra investigación.

La conclusión referente a lo expresado indica:

En el análisis que se realizó al Séptimo Pleno Casatorio Civil, el cual está a favor de la propiedad no inscrita, se llega a la conclusión que con la decisión tomada en el Pleno Casatorio, motiva a las personas a no inscribir su derecho ante el Registro, lo cual afecta al principio de inoponibilidad porque se prefiere proteger quien no inscribió su derecho al afectar este principio también afecta a uno de los principios fundamentales del derecho registral que es la publicidad registral porque con la decisión tomada a favor de la propiedad no inscrita conlleva directamente a creer que los datos que publicita el Registro son inexactos. (p. 121)

En este trabajo, únicamente se abordó los aspectos negativos que se generan producto de la prevalencia de lo no inscrito frente a lo que publicita en el registro, más no se ha expuesto los efectos en sentido contrario; es decir, lo que se produciría en sentido positivo al realizarse esta suerte de prevalencia de lo no inscrito ante lo que publicita el registro, tomando en consideración el sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles y otras cuestiones relevantes, que darían paso a darle preponderancia a lo no inscrito frente a lo inscrito en el registro.

La tesis para obtener el grado académico de maestro en Derecho Notarial y Registral corresponde a Cabrejos Mejía (2017), nominada como: “Análisis Jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad”. Esa tesis se vinculó con la presente investigación, en tanto que, en base a la doctrina jurídica, desarrolló todo lo atinente al principio de publicidad registral, que fue materia análisis en el presente trabajo de investigación, y los principios de fe pública registral y de oponibilidad que complementan al primer principio. A partir de ello, se ha verificado si la Corte Suprema está realizando una adecuada interpretación y aplicación de los mencionados principios, afirmando así que los jueces no son uniformes en la interpretación y aplicación de los principios en alusión.

Como ejemplo, se presentó el caso de tercería de propiedad incoado por un comprador cuyo derecho no se registró contra el anterior propietario que sí está registrado y el embargante cuya inscripción es de fecha posterior a la venta no inscrita, en donde algunos jueces dan la razón al comprador, tomando como base que el derecho real prevalece sobre el derecho personal, y otros jueces prefieren al embargante, basándose en el principio de prioridad registral. En ese sentido, se formuló la postura de modificación del sistema declarativo de la transferencia de bienes inmuebles en uno constitutivo, dado la relevancia de la publicidad registral. Lo indicado se resume en las siguientes conclusiones:

La inscripción debe significar la forma más viable, adecuada para dar publicidad de los actos y derechos en salvaguarda de la titularidad de los mismos y brindar certeza, seguridad mediante la publicidad y lograr con ello un sistema jurídico registral coherente. La inscripción constitutiva va permitir una mayor seguridad a las transacciones económicas basadas en los bienes inmobiliarios lo cual es sumamente importante para nuestra economía. (p. 134)

Como se señaló, la investigación expuso ampliamente el desarrollo doctrinario sobre el principio de publicidad registral y los principios que giran en torno a este, como el de fe pública registral y de oponibilidad. No obstante, al igual que las demás investigaciones señaladas anteriormente, no brindó un enfoque negativo de dar prevalencia a lo inscrito frente a lo suscitado extra registralmente, tomando en cuenta diversas situaciones, como la realidad jurídica con la que contamos y otros criterios.

Una tesis adicional que se halló, para optar por el grado de abogado, le pertenece a Fernández Cortéz (2019), la cual lleva por título: “Beneficios de un Registro Constitutivo en la Transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad Jurídica”. Este trabajo fue de importancia, para el desarrollo de esta investigación, en vista de que en esta se trató el tema la transferencia de la propiedad inmueble a partir de la existencia de nuestro actual Sistema Registral Declarativo que lo regula, y la existencia de la convergencia de diversos principios registrales que se encuentran inmersos dentro de este sistema, destacando, dentro de otros, el principio de publicidad registral. En ese contexto, se ha señalado que el sistema declarativo es un sistema de clandestinidad en la transferencia de los bienes inmuebles, lo que genera inseguridad jurídica. Por ello es necesario la implementación de un sistema registral constitutivo, el cual constituye un requisito indispensable para que la transferencia o constitución de un derecho real tenga lugar, produciéndose así certeza jurídica sobre la titularidades y gravámenes que han de disminuir los litigios. Lo expresado se denota en las siguientes conclusiones:

El actual sistema declarativo de Transferencia de propiedad inmueble, ofrece un nivel de seguridad jurídica relativa, no asegurando la exclusión total del derecho de propiedad y oponibilidad del mismo frente a terceros, caracteres necesarios del derecho de propiedad, para ser considerado un derecho absoluto, así mismo es un sistema muy flexible para la transferencia del derecho en mención y brinda poca seguridad jurídica al adquirente del mismo en la medida que

prioriza la dinámica del mercado frente a la seguridad jurídica estática de los derechos adquiridos.

La inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble, por ende, es que propone que se regule principalmente aspectos notariales y registrales, respecto al tratamiento del sistema de inscripción en materia inmobiliaria. (p. 115)

El trabajo de investigación solo realizó un estudio de la situación de la transferencia de la propiedad inmueble, por efecto de nuestro sistema registral declarativo, en base al desarrollo doctrinal de este tema, aplicando encuestas a notarios, jueces y abogados sobre el tema en cuestión, y al análisis de sentencias emitidas por el órgano jurisdiccional de fecha anterior a la emisión del VII Pleno Casatorio Civil. Coligiendo de ese modo que el sistema declarativo afecta la seguridad del tráfico jurídico de bienes inmuebles, y que, aun cuando existe el VII Pleno Casatorio Civil, los órganos jurisdiccionales no han adoptado posición uniforme respecto a darle prevalencia a lo inscrito cuando se enfrenta a lo no inscrito. Empero, no ha evaluado las posiciones del órgano jurisdiccional posterior a la dación del Pleno Casatorio mencionado, y no ha dado una solución en mérito a la existencia de nuestro sistema declarativo de la transferencia de la propiedad inmueble, sin la necesidad de modificarlo.

La última tesis que se encontró es para optar el grado académico de magister scientiae en Derecho, mención en Derecho Civil, de Albarracín Machicado (2019), denominada: “La Inalterabilidad del Derecho de Propiedad del Titular Registral en la Transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles”. Esta investigación también estuvo relacionada con la presente investigación, pues habla sobre la transferencia de la propiedad inmueble y la afectación de la propiedad en el Sistema Registral Peruano, como consecuencia de la aplicación del principio de buena fe pública registral. Siendo el tema de la transferencia de la propiedad inmueble también el que se tocó en el presente trabajo de investigación, aunque desde la perspectiva de la utilización del principio de publicidad registral, en la tesis

se manifestó que se viene aplicando el principio de buena fe pública registral previsto en el artículo 2014 del CC, principio que tutela la seguridad jurídica del tercero adquirente que obtiene la propiedad de un no propietario en mérito de la publicidad registral, vulnerando la propiedad del verdadero dueño. De tal manera que es necesario contar con un sistema de transferencia de la propiedad constitutivo, ya que este protege apropiadamente las titularidades de propiedades existentes sobre los bienes inmuebles. Lo ya señalado se contempla en la siguiente conclusión:

El derecho a la propiedad tiene reconocimiento constitucional, es un derecho inviolable y el Estado lo garantiza. El Estado no puede intervenir en la propiedad fuera de los supuestos que prevé la Constitución por causas de seguridad nacional o necesidad pública. Por lo que Resulta siendo inconstitucional aplicar el principio de Fe Pública registral para proteger a un tercero adquirente en la transferencia de propiedad que no ha intervenido el verdadero propietario. Si se tiene en cuenta que en nuestro país ha sido trasplantado prácticamente la figura jurídica "Fe Pública Registral" del sistema alemán, que no es coherente con nuestro ordenamiento jurídico que ha acogido el sistema de transferencia de propiedad consensualista de herencia francesa. (p. 90)

Si bien la investigación trató sobre la transferencia de la propiedad inmueble acorde al sistema registral declarativo con el que contamos en nuestro país y los perjuicios que se producen producto de nuestro actual sistema; sin embargo, no se analizó la transferencia de la propiedad registral de los bienes inmuebles a partir del empleo de la publicidad registral contemplado en el artículo 2012 del CC, que resulta ser de vital importancia dado nuestro contexto social actual (realidad peruana) y nuestro ordenamiento jurídico.

1.12. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

1.12.1. Genéricos

A. Método Inductivo

A través de este método se observa, estudia y conoce las características generales o comunes que se manifiestan en un conjunto de realidades para generar una propuesta o ley científica de índole general. Este método propone un razonamiento ascendente que emana de lo particular a lo general (Abreu, 2014).

Este método nos ha permitido analizar los conceptos doctrinarios sobre el principio de publicidad registral que recoge la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil peruano, para construir los fundamentos jurídicos que nos permitan su modificación y su adecuada aplicación. A partir de todas las teorías planteadas, se formuló una teoría general que sostuvo la hipótesis general de la presente investigación.

B. Método Deductivo

Este método ayuda a establecer las características de una realidad en particular que se estudia a partir de los resultados de las propiedades o los enunciados que se contemplan en proposiciones o leyes de índole científica de carácter general formuladas previamente (Abreu, 2014). En el mismo sentido, Behar Rivero (2008) menciona que, la deducción en la investigación sirve para descubrir consecuencias desconocidas, de principios conocidos (p. 39).

En la investigación se utilizó el método deductivo, pues se aplicaron las concepciones del principio de publicidad registral, que se encuentra en la disposición normativa del artículo 2012 del Código

Civil, que permitieron revelar consecuencias no conocidas para desarrollar los fundamentos para la implementación de la regla de cambio de tal disposición normativa. Este método, en sentido estricto nos ha permitido objetar la regulación vigente del mencionado principio de publicidad registral y su aplicación ante el enfrentamiento de la realidad extra registral y lo que contempla el registro público, así como explicar los efectos negativos de mantener la presunción absoluta del principio en alusión.

C. Método Analítico

Referente a este método Abreu (2014) expresa:

A partir del conocimiento general de una realidad realiza la distinción, conocimiento y clasificación de los distintos elementos esenciales que forman parte de ella y de las interrelaciones que sostienen entre sí. Se fundamenta en la premisa de que a partir del todo absoluto se puede conocer y explicar las características de cada una de sus partes y de las relaciones entre ellas. (p. 199)

Se aplicó este método en tanto que este nos permitió descomponer cada uno de los elementos que componen las concepciones del principio de publicidad registral recogido por la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil. A partir de ello, se verificó la errada aplicación de este en el plano fáctico, para su correspondiente estudio, crítica y conclusión, con lo que se determinó la necesidad de una regla de cambio sobre la regulación del principio de publicidad en el Código Sustantivo, y el beneficio que implica dicha regla tanto a los jueces en materia civil como para los primeros compradores que celebran un contrato sin inscripción, que usualmente detentan la posesión del bien inmueble.

1.12.2. Propios del Derecho

A. Método Exegético

Hernández Gil (1971), refiere que:

El derecho según su ideología se ha dictado de una vez para siempre y reside en las normas. Por lo tanto, la exégesis consiste en el estudio directo y principalmente analítico de los textos, trazando los antagonismos y paralelismos entre las diversas normas. La interpretación de que se sirve es literal. Renuncian a toda opinión personal y la autoridad de la ley les subyuga. (p.74)

Dicho de ese modo, se comprende que el método exegético constituye el estudio lineal de las normas conformen aparecen en el texto legislativo. La exégesis no altera el orden de los códigos o de las leyes; por el contrario, respeta escrupulosamente los textos legales. Así, para los exégetas, toda norma es idónea para la argumentación.

Así, en el presente trabajo de investigación, se llevó a cabo un análisis exhaustivo de la redacción del artículo 2012 del Código Civil, que establece el principio de publicidad registral como una presunción absoluta, lo que genera efectos negativos en el derecho fundamental a la propiedad de los compradores que actúan conforme a nuestro sistema consensual y que, incluso por ello, pueden detentar la posesión del bien. Se presenta de tal modo un conflicto significativo entre la información extra registral y lo que se publica en el registro, especialmente en situaciones donde un titular de un bien inmueble realiza múltiples ventas a diferentes compradores. Esto hizo evidente la necesidad de implementar una regla de cambio en relación con esta disposición normativa, con el fin de resolver esas discrepancias y proteger adecuadamente los derechos de tales adquirentes.

B. Método Hermenéutico

Osuna Fernández Largo (como se citó en Hernández Manríquez, 2019), afirma que la hermenéutica es la teoría científica del arte de interpretar textos, y en derecho, sin ser el único sujeto de interpretación, especialmente se hace alusión a la interpretación de la norma jurídica en cuanto a su manifestación textual, por lo mismo la hermenéutico del derecho es una forma universal de comprensión de lo jurídico, ofrece las manifestaciones de una doctrina filosófica del derecho, en la que se elucidan los temas referidos al conocimiento jurídico y a la regulación práctica de comportamientos.

En ese sentido, se asimila que, mediante este método, se busca alcanzar el verdadero sentido de los textos interpretándolos; pero, a diferencia de la exégesis, se emplea otros elementos, como el contexto social en el que se elaboró el texto a interpretarse.

A través de este método, se ha determinado el sentido de consignar al principio de publicidad registral como una presunción absoluta del conocimiento de lo que publicita el registro en el artículo 2012 del CC, en el entendido que se brindaría una protección completa a los actos jurídicos que se celebran en nuestra sociedad, tal como la compra venta. Sin embargo, no se consideró que, en nuestro contexto social, la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles se realiza por el consentimiento entre las partes contractuales, sin requerir su inscripción en el registro, siendo esta facultativa. Esto ha permitido establecer los fundamentos jurídicos que justifican la necesidad de una regla de cambio respecto de la disposición normativa en mención del principio de publicidad registral.

C. Método Dogmático

De acuerdo a Tantaleán Odar (2016):

La dogmática jurídica es la encargada de estudiar a fondo las instituciones jurídicas, pero de modo abstracto, es decir sin verificar su materialización en la realidad. Su sustento se encuentra en los trabajos elaborados por la pandectística alemán encargada de construir instituciones jurídicas a partir de los textos legales. Por ello se asocia a la investigación dogmática o formal con las normas jurídicas estudiadas en abstracto, motivo por el que se puede decir que se trata, en esencia, del estudio de las normas jurídicas y todo lo que tenga que ver con ellas, pero siempre en sede teórica. (p. 4)

En el mismo sentido, Nuñez Vaquero (2014), asevera que: “la dogmática jurídica como método hace referencia ya no a la actividad de los estudiosos del derecho en general sino al método jurídico teorizado y empleado por estudiosos del derecho: la jurisprudencia de conceptos” (p. 251).

Así pues, en la presente investigación se hizo uso de este método, en tanto que, se analizó el principio de publicidad registral, el sistema consensual de la propiedad y el principio de la autonomía de la voluntad, así como la interrelación entre los mismos, en específico en la situación jurídica de la venta de un bien inmueble que realiza el titular de este a una variedad de compradores, donde se ve la oposición entre lo extra registral y lo registral. Esto se aborda desde una perspectiva doctrinal, lo que ha permitido verificar las repercusiones negativas que se generan en el derecho fundamental de la propiedad, producto de aplicación del mencionado principio tal y como es concebido en la disposición normativa del artículo 2012 del CC (presunción *iure et de iure*). Esto ha propiciado establecer los fundamentos jurídicos para la implementación de la regla de cambio del artículo indicado, con el objetivo de resolver tales conflictos.

D. Método de la Argumentación

Consiste en encontrar los argumentos apropiados para la justificación de la decisión jurídica, ya sea esta legislativa o judicial.

Atienza Rodríguez (como se citó en Sánchez Hidalgo, 2018) establece que existen diferentes propuestas del método argumentativo en las siguientes variantes: a) una concepción formal de la argumentación que propone la lógica deóntica como método de justificación de las decisiones jurídicas; b) una concepción material que defiende la necesidad de aportar criterios sustantivos o de contenido para justificar las decisiones jurídicas; y c) una concepción pragmática que defiende la tesis de que toda decisión aceptable socialmente se justifica por sí misma.

La presente investigación hizo uso del método argumentativo como enfoque principal para analizar el principio de publicidad registral contemplado en el artículo 2012 del Código Civil, llegándose así a identificar, examinar y explicar los fundamentos jurídicos que respaldan la regla de cambio respecto del mencionado artículo. Se verificaron para ello fuentes jurídicas relevantes, incluyendo la legislación, la jurisprudencia y la doctrina.

1.13. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

1.13.1. Técnicas de investigación

A. Técnica del Fichaje

Con la utilización de esta técnica, el investigador puede recabar y estructurar toda la literatura referente al tema que se ha planteado; así mismo, puede valorar la misma de acuerdo al grado de relevancia en la investigación.

Mediante esta técnica, se pudo esbozar un adecuado marco teórico que respaldó la implementación de una regla de cambio respecto de la disposición normativa del artículo 2012 del CC peruano, que regula al principio de publicidad registral. Se utilizó para ello, la recolección de las diversas teorías, conceptos y doctrinas formuladas por juristas e investigadores respecto al problema propuesto, con el objeto de no trastocar la información señalada en la redacción del presente trabajo, que giró en torno al mencionado principio, su contemplación en el artículo señalado, y su aplicación en el conflicto entre lo registral con lo extra registral, que surge a partir de la venta de un bien inmueble que efectúa un sujeto a diversos compradores, siendo algunos de estos los que suscriben únicamente el contrato, mientras que otros sí optan por inscribir su derecho.

B. Análisis Documental

El análisis documental trata de una operación intelectual que da lugar a un subproducto o documento secundario que actúa como intermediario o instrumento de búsqueda obligado entre el documento original y el usuario que solicita información. En la operación intelectual, se debe realizar un proceso de interpretación y análisis de la información de los documentos y luego sintetizarla. (Castillo, 2005)

Se empleó esta técnica, ya que a través del estudio de la doctrina respecto del principio de publicidad registral, otros principios registrales vinculados a este, tales como el principio de legitimación, principio de oponibilidad y principio de buena fe pública registral, así como diversas cuestiones asociadas al primer principio y la adquisición de la propiedad de los bienes inmuebles en nuestro país,

se establecieron los fundamentos jurídicos que justifican la necesidad de una regla de cambio de la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil.

C. Técnica Legisferante

Esta técnica nos permitió elaborar una propuesta legislativa a partir de los resultados obtenidos en el presente trabajo.

D. Técnica del discurso argumentativo

Se hizo uso de esta técnica partiendo del análisis del enfrentamiento de lo registral con lo extra registral en los casos en donde uno de los adquirentes de un bien ostenta un contrato de compraventa y la posesión, mientras que el otro adquirente figura como titular registral. Este último, en su defensa, utiliza el principio de publicidad registral regulado en el artículo 2012 del Código Civil, en mérito al cual se estila por lo general a dar la razón en el ámbito jurisdiccional. De esta forma, se verificó la falta de coherencia del aludido principio con nuestro sistema de transferencia de la propiedad, a partir del estudio de la legislación, jurisprudencia y doctrina, lo que reveló la trascendencia de realizar una regla de cambio en el artículo en mención, en aras de garantizar el derecho fundamental a la propiedad.

1.13.2. Instrumentos

A. Ficha de Análisis documental

Se utilizó para realizar el análisis documental, en esa ficha se registró la información respecto al principio de publicidad registral que se encuentra en la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil y todo lo relativo a este principio.

B. Fichas Bibliográficas

Para las ideas principales respecto del principio de publicidad registral contemplado en la disposición normativa del artículo 2012 del Código Civil, que se encuentra en la doctrina, se emplearon las fichas bibliográficas. En este instrumento se registraron los datos principales de las obras que contienen el desarrollo del principio en alusión.

1.14. UNIDAD DE ANÁLISIS

La unidad de análisis fue el artículo 2012 del Código Civil vigente de 1984, que contempla el principio de publicidad registral.

1.15. UNIVERSO Y MUESTRA

Este criterio no es aplicable, en tanto se ha tratado de una investigación dogmática.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Paradigma *Iusfilosófico*

En el ámbito del derecho, el paradigma se entiende como un modelo que distintos teóricos, juristas o usuarios del sistema jurídico utilizan para referirse a una visión social observable. Esto implica que el derecho refleja una imagen de cómo es la sociedad, y la visión inscrita en el sistema jurídico se relaciona con las percepciones implícitas sobre la sociedad que guían la producción y aplicación del derecho (Dodds Berger, 2011).

De tal modo, se comprende que existen diversos paradigmas, los cuales permiten la comprensión de la producción y aplicación del derecho. Sin embargo, para efectos del presente trabajo, se desarrollan los paradigmas *Iusfilosóficos* y el constitucional.

Para abordar el paradigma *Iusfilosófico*, es fundamental plantear dos preguntas: ¿qué es la filosofía? y ¿qué es la filosofía del Derecho?

En cuanto a la primera pregunta, se puede decir que la palabra filosofía, de origen griego, se descompone en "filo" (amor) y "sofía" (sabiduría), lo que implica un amor por la sabiduría. Más allá de su definición etimológica, se entiende como el conjunto de razonamientos que busca explicar el qué y el porqué de las cosas. (Martínez Gutiérrez, 2016).

Respecto a la segunda pregunta, se puede afirmar que es una rama jurídica que se apoya en otras disciplinas humanas y sociales, como la historia y la teología, pero mantiene su carácter propio que la califica como un conocimiento independiente. Su objetivo es comprender el fenómeno jurídico en la sociedad, analizando la concepción global del ámbito jurídico.

Así, la filosofía del Derecho se centra en el Derecho tal como se conoce y cómo debería ser. Por lo cual, se puede concluir que la filosofía del derecho se enfoca en el análisis lógico del lenguaje jurídico.

Para comprender al Derecho, es necesario conocer las diversas corrientes filosóficas que lo rodean, las cuales pueden considerarse unidimensionales e independientes. Dentro de las distintas escuelas filosóficas, se encuentran el iusnaturalismo, el positivismo jurídico, el postpositivismo jurídico y el realismo jurídico. En este contexto, es importante señalar que, para el desarrollo del presente trabajo, solo se abordarán el positivismo jurídico y el postpositivismo jurídico, de forma previa al aspecto de la justificación iusfilosófica de la presente investigación.

En tal sentido, es pertinente señalar de forma concreta que la corriente iusfilosófica del positivismo jurídico, se basa en tres sub tesis esenciales: la tesis de la separación conceptual entre derecho y moral; la tesis de las fuentes sociales; y la tesis de la discrecionalidad judicial.

Siendo ello así, se tiene que la tesis de la separación conceptual entre derecho y moral manifiesta que la coincidencia entre los sistemas jurídicos y las convicciones morales es solo un hecho; esto implica que el valor de una norma no determina *per se* su inclusión o exclusión del sistema jurídico. La segunda tesis de las fuentes sociales sostiene que el derecho es esencialmente una creación humana, donde ciertos hechos prácticos sociales determinan las fuentes del derecho y los criterios de validez jurídica. Y la última tesis de la discrecionalidad jurídica, refiere que los sistemas son incompletos, en tanto que un sistema jurídico siempre existirá casos que no se encuentren regulados expresamente. Por ello, ante la indeterminación del derecho, si los jueces no pueden evitar resolver el caso ni remitirlo al legislador, deben recurrir a la discrecionalidad; ello conlleva a que creen el derecho aplicable a la controversia, ya que no hay un derecho preexistente. No obstante, esta creación no es equiparable a la del

legislador, en tanto que está limitada al caso específico que el juez debe resolver y no puede ser arbitraria (Rodríguez, 2021).

De ese modo, a partir de las tesis precedentes, se han ido creando concepciones más modernas del derecho, generándose así el surgimiento del positivismo incluyente y positivismo excluyente. Teniendo en cuenta esto, el positivismo incluyente considera que, en determinados sistemas jurídicos, la existencia y el contenido del derecho pueden depender de valores y principios morales. Así, este positivismo acepta que los principios morales podrían ser jurídicamente obligatorios por su valor moral. La validez jurídica de la moral dependerá de lo que establezca una regla social, como la regla de reconocimiento de Hart², que podría fijar a la moral como condición de validez jurídica, ya sea como condición necesaria o suficiente. Por el contrario, para el positivismo excluyente, la existencia y el contenido del derecho se basan exclusivamente en hechos sociales identificables sin necesidad de acudir a la moral, pero en determinados casos se puede aceptar que los principios morales son de obligatorio cumplimiento para los funcionarios, debido a su origen social (Rodríguez, 2021).

Ahora bien, en lo correspondiente a la corriente iusfilosófica del postpositivismo jurídico, esta representa un cambio de paradigma del positivismo, transformando la percepción del Derecho hacia el Estado Constitucional de Derecho, donde los principios constitucionales y la protección de los derechos fundamentales son primordiales. Atienza (2017),

² De acuerdo con Hart (1999), las reglas son de dos tipos: primarias y secundarias. Las primeras son de suma importancia para el adecuado funcionamiento de un sistema jurídico, ya que exigen realizar o abstenerse de ciertas conductas; por ejemplo, las normas penales y las de responsabilidad civil. Para el funcionamiento de estas reglas, es necesaria la existencia de las reglas secundarias. Estas últimas son reglas sobre reglas, es decir, tratan sobre las reglas primarias. Dentro de estas, se distinguen tres tipos de reglas (secundarias): las reglas de reconocimiento, las reglas de cambio y las reglas de adjudicación. Las de reconocimiento establecen las pautas necesarias para que una regla obtenga carácter definitivo y autoridad; por lo tanto, la solución a la falta de certeza en el régimen de reglas primarias es la introducción de estas reglas. Por su parte, las de cambio facultan a introducir nuevas reglas primarias y, por ende, dejar sin efecto las reglas anteriores. Por último, las de adjudicación confieren facultades especiales y determinan quién puede juzgar (pp. 88-90)

desde la teoría de Comanducci, identifica dos enfoques del postpositivismo: uno débil, donde la constitución se ve como un conjunto de normas jerárquicamente superiores a las legislativas, y otro fuerte, que considera un concepto sustantivo de la Constitución, defendiendo que la ciencia del Derecho tiene un carácter normativo y debe alinearse con los valores constitucionales (p. 120).

El juez realiza un análisis que integra lo legal y lo constitucional, interpretando las reglas conforme a la Constitución. En este marco, se mantiene el principio de seguridad jurídica, aunque es secundario frente al principio de justicia constitucional. Los casos fáciles se resuelven aplicando una regla, mientras que los difíciles requieren un razonamiento más profundo que la mera subsunción. La propuesta de utilizar el principio de proporcionalidad es esencial ante la posible colisión de principios, subrayando la importancia de la argumentación del juez.

2.1.1. Justificación *iusfilosófica* de la tesis

Luego de haber estudiado determinadas corrientes filosóficas, corresponde en este acápite defender el paradigma iusfilosófico en el cual se basa la presente tesis.

En relación con lo anterior, cabe señalar que esta tesis se adhiere a la corriente iusfilosófica del positivismo, circunscribiéndose específicamente al positivismo jurídico incluyente. Esta perspectiva es fundamental en la presente investigación, ya que la regla de cambio (modificación) del artículo 2012, que regula el principio de publicidad registral que se propone, busca equilibrar la aplicación de las reglas jurídicas con la protección de valores esenciales. Estos valores, que constituyen los fundamentos jurídicos de la mencionada regla de cambio, incluyen el reconocimiento de la autonomía privada, la preferencia del sistema consensual de transferencia de la propiedad y

la salvaguarda del derecho a la propiedad. Esto permitirá garantizar la seguridad jurídica y la previsibilidad jurídica al aplicar el dispositivo normativo señalado, resolviendo problemas jurídicos donde se enfrentan lo extra registral y lo que publicita el registro, principalmente en supuestos como ventas sucesivas a diversos compradores, donde algunos celebran contratos privados y poseen el inmueble, y otros compran mediante escritura pública e inscriben su derecho en el registro público, sin poseerlo. También se considera en ventas sucesivas por distintos vendedores a diferentes compradores, donde ocurre lo mismo que en el primer supuesto para considerarse propietarios, y cuando dos sujetos se consideran propietarios, uno por compraventa por documento privado y posesión, en contraposición a otro que accedió al registro en virtud de una titulación ante COFOPRI.

De esta manera, se busca que el principio de publicidad registral sea acorde con las necesidades sociales y los valores fundamentales. Asimismo, la otra corriente iusfilosófica que respalda esta investigación es el postpositivismo jurídico, que coexiste con el positivismo incluyente. Aquí se emplearán los principios propios del Estado Constitucional de Derecho, como el principio de interdicción de la arbitrariedad en correspondencia con el principio de razonabilidad, los cuales guiarán la aplicación del dispositivo normativo del Artículo 2012 del Código Civil, asegurando que las decisiones judiciales sean consistentes con los valores fundamentales del sistema legal.

Por lo tanto, a partir de estas corrientes, la presente investigación no solo busca una modificación legal, sino también que la interpretación de este artículo modificado sea justa, equitativa y coherente con los principios constitucionales y los valores morales de la sociedad.

2.2. Paradigma Constitucional

2.2.1. Estado de Derecho

El Estado de Derecho surge de un Estado social tras las revoluciones europeas del siglo XIX, donde el poder absoluto del monarca fue limitado. Este cambio se remonta a 1215, cuando Juan Sin Tierra aceptó una carta de derechos que otorgó a los ciudadanos anglosajones frente al poder de los normados, generándose así, por primera vez, el derecho al debido proceso (Figueroa, 2011).

Zagrebelsky (como se citó en Quiroz Barrantes, 2018) señala que, aunque es una de las nociones más afortunadas de la ciencia jurídica contemporánea, sigue siendo genérica y embrionaria. Su valor radica en eliminar la arbitrariedad en la actividad estatal que afecta a los ciudadanos, aunque no ofrece consecuencias concretas.

El Estado de Derecho surge como una respuesta al absolutismo, donde prevalece la concentración del poder y la falta de libertades. Se presenta como una solución al abuso y despotismo, promoviendo un ejercicio racional del poder que no tolera la impunidad (Valadés, 2004).

García (como se citó en Quiroz Barrantes, 2018) señala que el Estado de Derecho es un modelo de convivencia política basado en reglas jurídicas claras que busca una relación armoniosa entre gobernantes y gobernados, asegurando que los primeros actúen con vocación de servicio. Esto protege a los ciudadanos frente a la arbitrariedad gubernamental y fomenta su desarrollo personal y comunitario. La noción originaria del Estado de Derecho comprendió lo siguiente: a) La renuncia a toda idea u objetivo transpersonal del Estado; es decir, el cuerpo político no era una creación divina ni comprendía de modo alguno un orden sacro; más bien, hacía

referencia a una comunidad al servicio del interés común a través de la creación y sometimiento a un orden jurídico; b) Los objetivos y tareas del Estado estaban dirigidos a afirmar la libertad, la igualdad, la propiedad, la seguridad y el desarrollo individual; c) La organización del Estado y la regulación de su actividad se establecía conforme a principios racionales.

El Estado de Derecho también puede definirse como:

Un principio de gobernanza en el que todas las personas, instituciones y entidades, públicas y privadas, incluido el propio Estado, están sometidas a leyes que se promulgan públicamente, se hacen cumplir por igual y se aplican con independencia, además de ser compatibles con las normas y los principios internacionales de derechos humanos. Asimismo, exige que se adopten medidas para garantizar el respeto de los principios de primacía de la ley, igualdad ante la ley, separación de poderes, participación en la adopción de decisiones, legalidad, no arbitrariedad, y transparencia procesal y legal. (Secretaría General de las Naciones Unidas, 2004, p. 25)

Dicho ello, se puede concluir que el Estado de Derecho es un modelo de convivencia política caracterizado por la separación de poderes y normas generales que surgen de la participación ciudadana a través del poder legislativo (Congreso). En este sistema, se protegen los derechos individuales y colectivos, y los actos del Estado están limitados por un orden jurídico superior: la Constitución, que se basa en el principio de legalidad y el respeto a los derechos fundamentales.

2.2.2. Estado Constitucional de Derecho

El Estado de Derecho, que consideraba la ley como la única fuente de juricidad y se basaba en exigencias jurídicas formales, fue cuestionado tras la Segunda Guerra Mundial debido a las atrocidades cometidas contra la humanidad. Esto llevó a la necesidad de una reconstrucción jurídica en Europa Continental, que no solo debía ser

normativa, sino también dogmática y estructural. Se hizo evidente que era necesario un nuevo paradigma que no solo introdujera nuevas normas, sino que también promoviera una concepción del derecho alineada con la dignidad y los derechos inquebrantables de los seres humanos. Esta nueva visión sentó las bases del Estado Constitucional de Derecho, donde las exigencias de justicia material son fundamentales (Castillo Córdova, 2022).

Así, surge el fenómeno de la constitucionalización, donde la validez de una norma no depende solo de su creación por el poder legislativo, sino de su contenido, que debe estar supeditado a las normas superiores y a los derechos fundamentales establecidos en los textos constitucionales.

En igual sentido, Prieto (como se citó en Quiroz Barrantes, 2018), señala que el neoconstitucionalismo es una forma de Estado de Derecho que surge de la convergencia de dos tradiciones constitucionales. Una de ellas ve la Constitución como un pacto que garantiza la autonomía de los individuos en un marco democrático y relativamente igualitario. Esta tradición norteamericana enfatiza la supremacía constitucional y la garantía jurisdiccional, donde el poder judicial actúa como un límite al poder político, especialmente al legislativo, asegurando el respeto a las reglas básicas de la organización política. La segunda tradición considera la Constitución como un proyecto político articulado, que va más allá de fijar reglas de juego y busca participar directamente en decisiones colectivas mediante un amplio catálogo de derechos y principios. Aquí, el poder constituyente no se limita a un documento jurídico, sino que se perpetúa en el ejercicio del pueblo, que actúa a través de sus representantes. Estos, en el ámbito legislativo, encarnan la voluntad general, que se concibe como ilimitada. Este constitucionalismo se

resuelve a través del legalismo, donde el poder político y la mayoría democrática se encargan de hacer realidad lo prometido en la Constitución, aunque a veces puedan frustrarlo.

Entonces se puede decir que, en el primer caso, la Constitución se centra en definir quién manda, cómo lo hace y hasta dónde puede ejercer su poder. En contraste, en el segundo caso, busca condicionar qué debe mandarse, estableciendo la orientación política en diversas áreas. Así, el Estado Constitucional se presenta como una forma avanzada del Estado de Derecho, ya que su esencia radica en el sometimiento del poder al Derecho. Este sometimiento se extiende también al poder legislativo, lo que lleva a considerar el constitucionalismo como un perfeccionamiento del Estado de Derecho.

Así, se puede hablar de la constitucionalización del ordenamiento jurídico como un proceso de transformación en el que este se encuentra completamente "impregnado" por normas constitucionales. Un ordenamiento jurídico constitucionalizado se caracteriza por una Constitución que es extremadamente invasora, capaz de someter la legislación, la jurisprudencia, la doctrina, la acción de los actores políticos y las relaciones sociales.

Además, la constitucionalización es un asunto de grado, lo que significa que el ordenamiento puede estar más o menos constitucionalizado, dependiendo de cuántas y cuáles condiciones de constitucionalización se satisfagan en su interior.

Guastini (2003) expresa que existen siete condiciones que debe cumplir o satisfacer un ordenamiento para ser catalogado como "impregnado" por las normas constitucionales:

- a) La Constitución rígida es aquella que es escrita y está protegida contra la legislación ordinaria, lo que significa que sus normas no pueden ser derogadas, modificadas o abrogadas sin un procedimiento especial de revisión constitucional. Esto establece dos niveles jerárquicos de legislación: la ordinaria y la constitucional, donde la Constitución prevalece sobre la legislación ordinaria. La constitucionalización es más evidente en los ordenamientos que contienen principios constitucionales, ya sean expresamente formulados o implícitos, que no pueden ser modificados ni siquiera mediante el procedimiento constitucional.
- b) La garantía jurisdiccional de Constitución implica que, aunque la rigidez constitucional esté formalmente establecida, su efectividad depende del control sobre la conformidad de las leyes con la Constitución. Este control es ejercido por órganos jurisdiccionales o semi jurisdiccionales, y se pueden distinguir tres modelos de control. El primero es el control *a posteriori* (por vía de excepción), que se realiza de manera concreta por cada juez dentro de su competencia. Este modelo permite que una ley inconstitucional entre en vigor y sea aplicada antes de que su ilegitimidad sea reconocida, y las decisiones de los jueces tienen efectos específicos en cada caso, aunque pueden ser generales si se aplica el principio *stare decisis*, como en Estados Unidos. El segundo es el control *a priori* (por vía de acción), el cual, aunque teóricamente impide que una ley inconstitucional entre en vigor, no garantiza la conformidad con la Constitución, ya que los efectos inconstitucionales de una ley a menudo solo se determinan en contextos concretos. Es relevante que el tercer modelo de control *a posteriori* (por vía de excepción), ejercido por un tribunal constitucional, no puede evitar que entren en vigor leyes inconstitucionales. Los efectos de declaración de

ilegitimidad constitucional son *erga omnes*; es decir, la ley al ser anulada en definitiva, ya no es de aplicación para ningún juez. Es el modelo al que se adscribe nuestro país.

- c) La fuerza vinculante de la Constitución está relacionada con la ideología de la cultura jurídica del país. La mayoría de las constituciones contemporáneas son "largas", ya que incluyen normas sobre la organización del Estado y declaraciones de derechos que regulan la relación entre el Estado y los ciudadanos. Estas declaraciones no solo contienen normas claras que otorgan libertades, sino también principios generales que requieren interpretación y aplicación por parte de legisladores, jueces y los órganos del Estado en términos generales. Además, las disposiciones programáticas que otorgan derechos sociales no son aplicables de inmediato, sino que dependen de la realización de programas económicos y sociales a través de leyes. Según ciertas doctrinas, las constituciones son un "manifiesto" político cuya implementación corresponde al legislador.

- d) "Sobreinterpretación" de la Constitución depende de la postura de los intérpretes, como jueces (especialmente el TC), órganos del Estado y juristas. La Constitución es inherentemente incompleta y limitada, ya que no regula toda la vida social y política, presentando lagunas que requieren interpretación. Existen dos tipos de interpretaciones: la literal o restrictiva, que limita la regulación a una pequeña parte de la vida política y social, dejando vacíos donde cualquier conducta es permitida; y la extensiva, que permite extraer normas implícitas para regular aspectos de la vida social y política, eliminando vacíos y asegurando que toda decisión legislativa esté

pre regulada por alguna norma constitucional, reduciendo la discrecionalidad legislativa.

- e) La aplicación directa de las normas constitucionales depende de la difusión de una concepción de la Constitución en la cultura jurídica y de la actitud de los jueces. Según la concepción liberal clásica, la Constitución limita el poder político del Estado y no regula las relaciones sociales entre ciudadanos, las cuales son fijadas por la legislación ordinaria. Por lo tanto, las normas constitucionales no son aplicables directamente en controversias entre ciudadanos, ya que los jueces deben aplicar la ley y no la Constitución hasta que esta sea "concretizada" por leyes. En contraste, el constitucionalismo actual sostiene que la Constitución puede moldear las relaciones sociales, permitiendo que principios generales y normas programáticas tengan efectos directos y sean aplicables por cualquier juez en diversas controversias, lo que implica una asimilación de la Constitución como un conjunto de normas vinculantes y una interpretación extensiva del texto.

- f) La interpretación conforme de las leyes es un aspecto fundamental en la técnica de interpretación legal, ya que permite que un texto normativo sea interpretado de diferentes maneras. Esto es especialmente relevante cuando una disposición legislativa puede ser vista como contradictoria con una norma constitucional. En este sentido, el juez tiene la opción de considerar la disposición como inconstitucional o, por el contrario, optar por una interpretación que la armonice con la Constitución, buscando así una interpretación adecuada que respete los principios constitucionales. Esta técnica es esencial para asegurar que la legislación se aplique de manera coherente con el marco constitucional.

g) La influencia de la Constitución sobre las relaciones políticas depende de varios elementos, como el contenido de la propia Constitución, la postura de los jueces y la de los órganos constitucionales, así como de los actores políticos. Por ejemplo, en algunas constituciones, como la alemana, el TC tiene la facultad de resolver conflictos de competencia entre órganos constitucionales. Además, la postura de los jueces puede variar, ya que pueden adoptar una postura de autocontrol respecto a las cuestiones políticas, respetando la discrecionalidad del legislador, o involucrarse en la discusión de decisiones legislativas, incluso si no son claramente inconstitucionales. Asimismo, las normas constitucionales pueden ser utilizadas de manera más o menos activa en la argumentación política por parte de los órganos y actores para justificar sus acciones y decisiones (pp. 154-164).

Consecuentemente, se puede afirmar que el constitucionalismo se distingue del Estado de Derecho, ya que en este modelo la Constitución es la fuente principal del derecho, relegando a la ley. La Constitución genera un ordenamiento jurídico completo y vinculante, donde los derechos fundamentales tienen un contenido especial que los diferencia de aquellos configurados legalmente. La interpretación de las leyes debe alinearse con la Const. y los derechos fundamentales que en ella se consagran.

En ese sentido, cabe mencionar que la enunciación del Estado Constitucional de Derecho, no quiere decir que el sistema constitucional peruano rechace los principios que subyacen al Estado de Derecho en su versión clásica; por el contrario, los refleja en él, no socava sus fines, sino que, en sentido opuesto, los robustece. Así,

el TC³ señala que los principios mencionados son directrices que siguen tan vigentes que, a partir de allí, el juez constitucional puede reconocer nuevos derechos.

Dentro de los Principios que el Estado Constitucional de Derecho le brinda vigencia al mismo, resaltan los siguientes:

A. Principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad

Este principio prohíbe cualquier actuación arbitraria del Estado, incluso del TC. Cuando este y otros jueces verifican la validez de una norma o protegen derechos fundamentales, deben hacerlo conforme a los mandatos constitucionales; por lo tanto, sus decisiones deben estar motivadas y ser razonables.

Además, establece garantías contra autoridades que infrinjan el orden jurídico y permite acudir a los órganos de justicia para corregir actos de poder que violen la ley o los derechos fundamentales.

El control sobre los poderes públicos y sobre los sujetos privados se lleva a cabo en diferentes márgenes y grados, con el objetivo de prevenir la arbitrariedad en el control de constitucionalidad. Este principio, por lo tanto, actúa como un límite al ejercicio del poder.

Por ello, el Tribunal Constitucional ha afirmado que:

10. [...] el establecimiento de disposiciones sancionatorias — tanto por entidades públicas, privadas, particulares, así como por autoridades judiciales— no puede circunscribirse a una mera aplicación mecánica de las normas, sino que en ella

³ STC N° 0895-2001-AA/TC

debe efectuarse una apreciación razonable de los hechos en cada caso concreto, tomando en cuenta las particulares circunstancias que lo rodean. El resultado de esta valoración y evaluación llevará pues a adoptar una decisión razonable, proporcional y no arbitraria.

11. En este sentido, la razonabilidad es un criterio íntimamente vinculado a la justicia y está en la esencia misma del Estado Constitucional de Derecho. Se expresa como un mecanismo de control o interdicción de la arbitrariedad en el uso de las facultades discrecionales, exigiendo que las decisiones que se tomen en ese contexto respondan a criterios de racionalidad y que no sean arbitrarias. Como lo ha sostenido este Colegiado, esto «implica encontrar justificación lógica en los hechos, conductas y circunstancias que motivan todo acto discrecional de los poderes públicos» (Cfr. Exp. 0006-2003-AI/TC).

12. Al reconocerse en los artículos 3° y 43° de la Constitución Política del Perú el Estado Social y Democrático de Derecho, se ha incorporado el principio de interdicción o prohibición de todo poder ejercido en forma arbitraria e injusta. Este principio tiene un doble significado: **(i)** en un sentido clásico y genérico, la arbitrariedad aparece como el reverso de la justicia y el derecho; **(ii)** en un sentido moderno y concreto, la arbitrariedad aparece como lo carente de fundamentación objetiva, lo incongruente y contradictorio con la realidad que ha de servir de base a toda decisión. Es decir, como aquello desprendido o toda razón de explicarlo. (Exp. N° 3167-2010-PA/TC)

B. Principio de razonabilidad

Este principio ha sido desarrollado por el TC, señalando que:

La razonabilidad es un criterio íntimamente vinculado al valor Justicia y está en la esencia misma del Estado constitucional de derecho. Se expresa como un mecanismo de control o interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos en el uso de las facultades discrecionales, y exige que las decisiones que se toman en ese contexto, respondan a criterios de racionalidad y que no sean arbitrarias. Como lo ha sostenido este Colegiado, “implica encontrar justificación lógica en los hechos, conductas y circunstancias que motivan todo acto discrecional de los poderes públicos (Exp. 0006-2003-AI/TC. F.J. 9)⁴.”

⁴ Concepción que fue citada como tal en el Exp. N° 1803-2004-AA/TC.

De igual manera, el TC, en el Exp. N° 2235-2004-AA/TC, ha referido respecto al principio en alusión que este se emplea al establecerse una medida restrictiva, mencionado así que, a través del principio de razonabilidad, se requiere que cualquier medida restrictiva esté fundamentada en la necesidad de preservar, proteger o fomentar un fin constitucionalmente valioso. La intervención del Estado en los derechos fundamentales se justifica por la protección de estos fines relevantes. Así, la limitación de un derecho fundamental cumple con el principio de razonabilidad siempre que busque garantizar un objetivo legítimo y de carácter constitucional.

El TC, en el Exp. N° 2192-2004/TC, señala que el principio de razonabilidad o proporcionalidad es fundamental para el Estado Social y Democrático de Derecho, establecido en los artículos 3 y 43 de la Constitución, y mencionado en el último párrafo del artículo 200. Aunque la doctrina distingue entre ambos principios como herramientas para resolver conflictos constitucionales y guiar al juez hacia decisiones justas, existe una similitud entre ellos. Una decisión que no respeta el principio de proporcionalidad no puede considerarse razonable. Así, el principio de razonabilidad implica evaluar el resultado del razonamiento del juez, mientras que el proceso para llegar a esa decisión se basa en el principio de proporcionalidad y sus subprincipios: adecuación, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto.

Siguiendo ese orden de ideas, de acuerdo a lo expuesto por el TC en el Exp. N° 0315-2010-PA/TC, se llega a colegir que el principio de razonabilidad es un principio relacionado con la justicia y esencial en el Estado Constitucional de Derecho. Se presenta como un mecanismo para controlar la arbitrariedad en el uso de

facultades discrecionales, exigiendo que las decisiones se basen en criterios de racionalidad y no sean arbitrarias.

2.3. Teoría de los derechos fundamentales

Según la interpretación liberal clásica, los derechos fundamentales tienen como principal objetivo proteger la libertad del individuo frente a intervenciones del poder público, actuando como derechos de defensa del ciudadano ante el Estado (Alexy, 1993).

Ferrajoli (2001) define los derechos fundamentales como aquellos derechos subjetivos que pertenecen universalmente a todos los seres humanos en cuanto a su condición de personas o ciudadanos. Un "derecho subjetivo" se refiere a cualquier expectativa positiva (de prestaciones) o negativa (de no sufrir lesiones) que una norma jurídica atribuye a un sujeto, mientras que el "status" es la condición que una norma jurídica positiva establece para que un sujeto sea titular de derechos y pueda ejercerlos (p.19).

Por su parte, el TC⁵, en el Exp. N° 1417-2005-AA/TC Lima señala que:

Comprende tanto los presupuestos éticos como los componentes jurídicos significando la relevancia moral de una idea que compromete la dignidad humana y sus objetivos de autonomía moral, y también la relevancia jurídica que convierte a los derechos en norma básica material del Ordenamiento, y es instrumento necesario para que el individuo desarrolle en la sociedad todas sus potencialidades. Los derechos fundamentales expresan tanto su moralidad básica como una jurídica básica. (p.2)

De otro lado, el TC, en el Exp. N° 01470-2016-PHC/TC Arequipa, hace alusión a la doble dimensión y el doble carácter de los derechos fundamentales, expresando que:

⁵ Para hacer mención a la definición de los derechos fundamentales, el Tribunal Constitucional cita a la Teoría General de Gregorio Peces-Barba.

Los derechos fundamentales tienen una doble dimensión, en el sentido de poseer tanto una dimensión subjetiva o referida a los sujetos titulares de estos, así como una dimensión objetiva o referida a los bienes o institutos jurídicos constitucionales que constituyen su contenido con independencia de sujetos titulares. En ese sentido, “lo subjetivo” hace referencia al “objeto” de protección. Con ello, los derechos fundamentales son, al mismo tiempo, garantías subjetivas y garantías institucionales. Los derechos fundamentales, como garantías institucionales, protegen determinados contenidos objetivos reconocidos en la Constitución, los que constituyen elementos básicos del modelo de Estado de derecho excluyéndolos del ámbito de disposición de legislador y de otros poderes públicos; así, por ejemplo, la libertad de cátedra, la libertad como instituto, etc. (p.6)

En este contexto, se puede afirmar que los derechos fundamentales tienen su origen en la condición humana, considerando su base ética, pero deben ser efectivos en la vida social. Su desarrollo es jurídico, lo que implica que su concepto debe incluir esta dimensión, complementándose con su positivización, es decir, su incorporación al Derecho positivo. Con el tiempo, se han ido incorporando derechos a las Constituciones de los Estados, como los derechos ambientales, que son de tercera generación, y el derecho de propiedad, que es de segunda generación.

Por lo tanto, al considerar que los derechos fundamentales están en la Constitución, se destacan dos aspectos principales: la positivización de estos derechos y la necesidad de que sean funcionales bajo el amparo constitucional, lo cual depende del desarrollo normativo y de las políticas para la aplicación de las normas ambientales (Peces-Barba Martínez y Fernández García, 2003).

Desde la perspectiva individual, los derechos fundamentales están vinculados a la dignidad de la persona, constituyendo su proyección positiva, inmediata y vital, así como la base de su libertad y autodeterminación (Solozabal Echevarría, 1991). En esencia, estos derechos son bienes jurídicos que permiten la materialización de la

dignidad, la cual se manifiesta en contextos personales, sociales y ambientales que favorecen su protección.

En una visión más amplia, la función protectora de los derechos fundamentales no solo se limita a identificar los derechos como bienes jurídicos, sino que también abarca las acciones del Estado a través de sus instituciones para materializarlos, como la creación de normas y políticas de protección o uso de recursos naturales. Así, los derechos en la Constitución permiten a las personas concretar sus derechos conforme a las normas constitucionales y el resto del marco normativo.

2.3.1. Contenido esencial de los derechos fundamentales

Pietro Sanchís (como se citó en Salazar Laynes, 2008) sostiene que el contenido esencial de un derecho fundamental es un concepto jurídico indeterminado, cuyo alcance y significado deben precisarse en relación con cada derecho específico. Esto implica que el contenido esencial actúa como un límite a la actividad restrictiva sobre los derechos fundamentales, estableciendo que no se puede ir más allá de ciertos límites en su restricción.

De esta manera, existe una cláusula de respeto al contenido esencial de los derechos fundamentales, la cual se traduce en un límite a la acción del legislador. Este puede restringir los derechos fundamentales siempre que respete su contenido esencial, asegurando así la protección de los mismos.

En otras palabras, el contenido esencial de los derechos fundamentales se refiere⁶ a las facultades imprescindibles para que

⁶ Esta alusión del contenido esencial de los derechos fundamentales ha sido mencionada en la jurisprudencia española, en específico se encuentra en la Sentencia 11/1981.

un derecho sea reconocido y no se desnaturalice. Cuando se menciona la esenciabilidad del derecho, se hace referencia a lo necesario para que los intereses jurídicamente protegidos sean efectivamente resguardados. Se ignora el contenido esencial cuando se imponen restricciones que dificultan su practicidad o despojan de su protección necesaria. Este contenido se delimita a través de dos vías complementarias⁷: a) tratar de acudir a su naturaleza jurídica; y b) centrándose en la búsqueda de los intereses jurídicamente tutelados para que estos sean real y eficazmente protegidos (Salazar Laynes, 2008).

También es relevante destacar, de acuerdo con lo que plantea Alexy (1993), que la estructura esencial del derecho fundamental (derecho a algo) puede entenderse como una relación de tres elementos: el primer elemento es el titular del derecho, el segundo, el destinatario del derecho, y el tercero, el objeto del derecho.

A. Teorías del contenido esencial

Existen tres teorías que ayudan a establecer cuál es el contenido irreducible del contenido esencial de los derechos fundamentales, que está inmerso en la estructura de cada uno de estos (Peter Haberle, 1997).

a) Teoría relativa

Esta teoría sostiene que la protección de los derechos fundamentales no es absoluta, permitiendo restricciones justificadas por la Constitución o implícitamente, para proteger

⁷ Las dos vías para delimitar el contenido esencial del derecho fundamental ha sido indicado por el Tribunal Constitucional Español.

otros derechos o bienes constitucionales. Este enfoque se basa en el test de razonabilidad o principio de proporcionalidad.

Según Salazar Laynes (2008), esta teoría no existe un contenido esencial del derecho que sea permanentemente identificable. El contenido esencial no es una medida fija, sino que se evalúa en función de la justificación de cualquier limitación legislativa a los derechos fundamentales, lo que implica que el intérprete debe juzgar la constitucionalidad de dicha limitación.

b) Teoría absoluta

Para esta teoría, cada derecho fundamental tiene dos dimensiones: una permanente que conforma su contenido esencial, donde la intervención del legislador está prohibida, y otra accesoria, donde se permiten las intervenciones legislativas siempre que no sean arbitrarias y estén justificadas. Schneider (como se citó en Salazar Laynes, 2008) sostiene que el contenido esencial del derecho fundamental es el mínimo ámbito de libre autodeterminación del sujeto, protegido de la acción estatal.

Esta teoría parte de que todo derecho fundamental tiene una parte elemental, que es su contenido esencial, y una parte contigua, que es su contenido accesorio. La parte esencial no permite límites, actuando como un límite a la capacidad del legislador ordinario para imponer restricciones. De acuerdo con esto, la parte esencial no puede ser limitada de ninguna manera, a diferencia de la parte accesoria, que sí puede ser afectada por regulaciones, pero estas deben estar siempre debidamente justificadas. Por lo tanto, cualquier limitación debe estar justificada y no puede afectar el contenido esencial del derecho. Así, una disposición restrictiva

será ilegítima si daña el contenido esencial, incluso si presenta razones válidas a su favor.

De la expresión “contenido esencial” no se puede concluir que cada derecho fundamental esté compuesto por una parte esencial y otra accesoria, ya que esta interpretación presenta dificultades para definir el contenido de ambas partes y no se encuentra respaldada por el texto ni por el sentido de protección de cada derecho. Según el autor mencionado, el contenido esencial del derecho es el derecho mismo, en sus características que lo definen y reconocen; es decir, el contenido esencial de un derecho es el mismo sin añadidos ni disminuciones.

De acuerdo con Salazar Leynes (2008), al restringir el ámbito prohibido a la acción legislativa solo a un “núcleo duro” y distinguir entre una parte elemental y otra accesoria de cada derecho, se permite que esta última sea objeto de libre disposición por parte del legislador. Esto relativiza la garantía de los derechos fundamentales, ya que, aunque se requiera justificación para la intrusión legislativa en la parte accesoria, no implica que no se puedan limitar los derechos en favor de otros bienes protegidos constitucionalmente. Además, la determinación del “núcleo absoluto” puede resultar complicada y subjetiva, lo que representa un riesgo para el contenido de los derechos fundamentales, olvidando su importancia central en el ordenamiento.

c) Teoría institucional

Según esta teoría, el contenido esencial de los derechos fundamentales no puede ser extraído de manera aislada de la Constitución y de otros bienes reconocidos constitucionalmente que también requieren protección. Además, el contenido esencial

de un derecho fundamental y sus límites admisibles forman una unidad.

Esta teoría se desarrolló para superar el dualismo de las teorías relativa y absoluta. A partir de la doble naturaleza de los derechos fundamentales, como derechos subjetivos de los ciudadanos y elementos objetivos del ordenamiento, se ha debatido si la garantía del contenido esencial se refiere a la dimensión subjetiva o si está destinada únicamente a preservar la institucionalidad de los derechos fundamentales.

La teoría postulada por Peter Haberle establece que los derechos fundamentales tienen un doble carácter constitucional: son derechos subjetivos de las personas y también fundamentos valorativos del orden institucional. Esta teoría permite la reconstrucción de los derechos fundamentales en relación con su contenido esencial. Por lo tanto, la garantía del contenido esencial debe conectarse con ambas dimensiones, exigiendo no solo la conservación institucional de los derechos fundamentales, sino también su respeto individualizado (Salazar Leynes, 2008).

Así, conforme a lo mencionado por Salazar Leynes (2008), la teoría institucional ha sido adoptada por nuestro TC, que sostiene que el contenido esencial de los derechos fundamentales no puede determinarse a priori sin considerar los principios constitucionales, los valores superiores y los otros derechos fundamentales que la Constitución incorpora. Para establecer este contenido, es necesario tener en cuenta no solo las disposiciones constitucionales expresas, sino también los principios y valores superiores. Además, el TC señala que la protección que otorga la Constitución a los derechos fundamentales no es absoluta, sino que está sujeta a límites, algunos explícitos en la Const. (derecho

de propiedad, derecho al trabajo) y otros implícitos, fundamentados en la coexistencia social.

2.3.2. Derechos fundamentales como mandatos de optimización

Para considerar los derechos fundamentales como mandatos de optimización, es fundamental clasificar las normas según Dworkin: normas regla, normas directrices y normas principios. Los derechos fundamentales, al ser principios, actúan como mandatos de optimización.

Esto implica que los derechos son normas que ordenan su realización en la mayor medida posible, considerando las posibilidades jurídicas existentes. Así, los principios (derechos) pueden optimizarse en diferentes grados; a mayor grado de optimización, mayor será el disfrute del derecho por parte del ser humano (Alexy, 1997).

En ese contexto, la teoría de Alexy amplía y refuerza el planteamiento de Dworkin. Alexy se basa en la metáfora Dworkiniana de la “dimensión del peso” de los principios para establecer que estos son mandatos de optimización. Según García (citado en Lopera Mesa, 2004), los principios tienen cuatro características fundamentales:

- A) Gradualidad: los principios ordenan que algo se realice en la “mayor medida posible”, permitiendo un grado variable de satisfacción dentro de las posibilidades jurídicas y fácticas, a diferencia de las reglas que no admiten graduación.
- B) Optimización: implica que el cumplimiento de los principios debe ser en el grado más alto posible, considerando las circunstancias fácticas y jurídicas.

- C) Deber ser ideal: los derechos fundamentales como principios indican hasta dónde se debe llegar en su cumplimiento.
- D) Carácter *prima facie*: se debe tener en cuenta que los principios son inicialmente válidos hasta que se demuestre lo contrario.

2.3.3. Derecho fundamental a la propiedad

Según lo señalado por el TC, en el Exp. N° 0008-2003-AI Lima, el derecho a la propiedad, según los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, se define como el poder jurídico que tiene una persona para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Esto permite al propietario utilizar su bien, obtener sus frutos y destinarlos según sus intereses, siempre en armonía con el bien común y respetando la ley. Además, tiene el derecho a recuperarlo si alguien lo toma sin justificación. Este derecho es inherente a todos los seres humanos, quienes pueden usar y disponer de sus bienes, así como transmitirlos por donación o herencia, convirtiéndose en el derecho más completo sobre un bien.

De otro lado, el TC en el mencionado expediente señala que la propiedad es reconocida en la Const. de dos maneras: se considera como un derecho subjetivo (individual), y como una garantía institucional que reconoce su función social. En efecto, se trata de un "instituto" respaldado constitucionalmente. Por lo tanto, no se puede aceptar la idea de que los derechos fundamentales son únicamente subjetivos, ya que esto proviene de la errónea noción de que son simplemente una nueva clasificación de las libertades públicas, tal como se concibieron en la Revolución Francesa.

La función social de la propiedad se refleja en la Const. a través de restricciones al uso de este derecho y de responsabilidades para el propietario, establecidas en favor del bienestar colectivo. Este

concepto requiere que se armonice el interés del propietario con el de la comunidad; para ello, el Estado debe moderar su ejercicio mediante reglamentación. La necesidad de funcionalidad social surge de la aplicación del principio de justicia; es decir, dentro de un Estado democrático y social de derecho, la propiedad no se limita a un fin individual, sino que se extiende para cumplir una misión social, ya que debe usarse también para la creación y expansión del bien común. Así, el propietario tendrá el poder de utilizar su bien para satisfacer sus propias expectativas e intereses, así como los de su familia, y al mismo tiempo, el deber de orientar su uso y disfrute en consonancia con el bien común.

La propiedad privada, como garantía institucional, no implica ignorar las garantías que permiten al propietario ejercer su derecho. Este derecho ha dejado de ser absoluto y está sujeto a limitaciones que buscan equilibrar el interés individual con el bien común. Esto es esencial para comprender la regulación del ejercicio de la propiedad en función del interés público y su función social.

Bajo ese orden de ideas, es pertinente precisar⁸ que la Constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada, señalando que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites legales. Esto alude a la función social del derecho de propiedad, que implica que, además de la protección estatal de la propiedad privada, también se pueden exigir deberes y responsabilidades en su ejercicio, considerando los intereses colectivos de la Nación. Así, el derecho de propiedad no debe evaluarse solo desde los intereses individuales, sino también en su dimensión social.

Por último, no podemos dejar de lado lo correspondiente al contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la

⁸ Precisión realizada de acuerdo a lo expuesto por el TC en el Exp. N° 06251-2013-PA/ TC, Lima.

propiedad, para lo cual es necesario mencionar⁹ que, dicho derecho está vinculado a la libertad personal, manifestando la libertad económica de cada individuo en un Estado Social y Democrático de Derecho. Asegura la existencia e integridad de la propiedad, ya sea material o inmaterial, y permite la participación en el desarrollo económico social. El artículo 70 de la Const. establece que este derecho es inviolable y que el Estado lo protege.

Mencionándose por ello que, el derecho de propiedad se caracteriza por ser: a) un derecho pleno, que otorga a su titular un conjunto de facultades que puede ejercer de manera autónoma, dentro de los límites de la ley y el respeto a los derechos ajenos; y b) un derecho irrevocable, cuya extinción o transferencia depende únicamente de la voluntad del titular, salvo las excepciones que la Constitución establece. Siendo crucial destacar que las restricciones aceptables al ejercicio del derecho de propiedad deben: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) tener como objetivo un fin legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solo puede ser restringido por las razones y propósitos que la Constitución especifica.

Siguiendo ese orden de ideas, podemos concluir que el derecho fundamental de la propiedad es de vital importancia, ya que garantiza la libertad económica y la integridad de los bienes de los individuos. Este derecho es reconocido por ser pleno e irrevocable, pero haciendo la precisión de que su ejercicio está sujeto a las limitaciones impuestas por la ley y al respeto a los derechos de otros. Además, cualquier restricción a este derecho debe ser fijada por ley, ser necesaria, proporcional y perseguir un fin legítimo, ello en concordancia con lo estipulado en la Constitución. Esto asegura que la protección de la

⁹ Tal mención, de conformidad con lo señalado por el TC en el Exp. N° 02424-2018-PA/TC, Lima.

propiedad respete la autonomía del titular y contribuya al bienestar general de la sociedad.

2.4. Dominio del bien inmueble

2.4.1. Dimensiones del dominio del bien inmueble

A. Posesión

El término posesión proviene del verbo "*possidere*", que se compone de "*sedere*" (sentarse, establecerse) y el prefijo "*pos*" (poder). Esto implica la capacidad de fijarse en un lugar, reforzando la idea de que la posesión es una institución sobre los lugares y una aprehensión física (Varsi Rospigliosi, 2019). En términos simples, poseer significa tener algo bajo nuestro poder para usarlo, disfrutarlo y aprovecharlo.

Rojina Villegas (2014), afirma que:

La posesión es una relación de hecho o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus domini* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno (p. 189).

En ese mismo sentido, la posesión se define como “la posibilidad de utilización de la cosa por una persona; se trata de un señorío material ejerciendo en nombre propio y con cierta autonomía, y que el bien sea susceptible de apropiación” (Gama, 2011, p. 75). Juristas destacados como Savigny e Ihering han estudiado la posesión. Savigny identifica dos elementos: el *corpus*, que se refiere al contacto físico con la cosa o la probabilidad de tenerla, y el *animus*, que es la intención de actuar como propietario. Ihering, en cambio, omitió el *animus* por su complejidad y amplió la protección posesoria, flexibilizando el *corpus* al sostener que quien actúa como propietario es considerado poseedor.

Nuestro CC define la posesión en su artículo 896 como “(...) el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, lo que evidencia que acoge la doctrina posesoria de Ihering y descarta el *animus domini* de Savigny. Así, la posesión implica el uso, disfrute y disposición de la propiedad; por lo tanto, quien ejerce estos poderes es considerado poseedor.

a) Naturaleza jurídica de la posesión

De la redacción del artículo 896 del CC se deduce que la posesión implica un ejercicio de hecho, ya que para ejercer los poderes del propietario no es necesaria ni suficiente la posesión de derecho, que se otorga mediante contrato o resolución judicial. Esto delimita que la posesión se protege, configurándose como un hecho determinado por la voluntad humana sobre las cosas. Al señalar que la posesión es de hecho, el legislador no indica que sea solo un hecho y no un derecho, sino que enfatiza que el ejercicio de los poderes inherentes a la propiedad debe ser fáctico.

b) Elementos de la posesión

La posesión cuenta con dos elementos claramente diferenciados:

i. El poder de hecho o *Corpus*

La posesión se entiende como el sometimiento del bien a la persona, lo que implica una relación directa entre el poseedor y el bien a través de actos materiales que

evidencian el poder físico sobre este (Gonzales Barrón, 2010). Cuando la posesión es ejercida por el titular del Derecho de propiedad o por otros en su nombre, solo se requiere el elemento “*corpus*”, que incluye el “*animus*” del poseedor al actuar como titular.

ii. La voluntariedad o *animus*

Iherin (como se citó en Varsi Rospigliosi, 2018) sostiene que la posesión es un acto voluntario, no un simple contacto físico; implica ejercer actos materiales con la intención de actuar como propietario. Según la teoría objetiva de Iherin, que adopta nuestro CC, no se requiere el *animus* o *animus rem sibi habendi*, es decir, la intención del poseedor de tener la cosa para sí. Para que exista la posesión, solo es necesaria la relación física entre una persona y una cosa, lo que permite que esta persona actúe materialmente sobre el bien, independientemente de si tiene o no derecho sobre él.

c) Objeto de la posesión

La posesión puede recaer en todo aquello que es susceptible de apropiación, ya sean bienes corporales (muebles e inmuebles) o incorporeales. Sin embargo, fenómenos difusos como el aire no son objeto de posesión.

El objeto de la posesión es más amplio que el de la propiedad, ya que algunos bienes, como los del Estado, no pueden ser adquiridos en propiedad, pero sí poseídos. Es importante que el objeto esté individualizado, sea cierto y determinado; si es incierto, debe determinarse al menos en especie y cantidad

(Varsi Rospigliosi, 2019). No se puede poseer cosas inciertas o solo indicadas por su género (Peñailillo Arévalo, 2014). Además, las partes integrantes y accesorias pueden ser objeto de posesión, ya que, al poseer un bien, se posee todo el bien y no solo una parte de este.

B. Propiedad

La propiedad, del latín "*proprietas*", se entiende como propio de una cosa y se puede conceptualizar en base a tres criterios: sintético, analítico y descriptivo. Según Gomes (como se citó en Varsi Rospigliosi, 2019), el criterio sintético se refiere a la sumisión de una persona con una cosa, el analítico implica el uso, disfrute y disposición, y el descriptivo considera la propiedad como un derecho complejo, absoluto, perpetuo y exclusivo.

Cabanellas De Las Cuevas (1993) también define la propiedad como aquello que nos pertenece, ya sea material o no, y jurídica o de otra especie. Es un atributo esencial que otorga la facultad de gozar y disponer ampliamente del objeto de ese derecho o dominio (p. 261).

Así, la propiedad se considera el derecho real por excelencia y el primer derecho patrimonial de la persona. Según los Mazeaud (1994), es el derecho real más importante debido a su complejidad y extensión, y a través de él se establece una protección perfecta y definitiva, constituyendo un derecho real pleno (p. 8).

La propiedad también puede concebirse como una situación jurídica subjetiva compuesta por una serie de poderes, facultades, deberes y obligaciones que conforman una relación

jurídica compleja. Se caracteriza por la exclusividad y la perennidad, y tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario, en atención a los intereses individuales, de manera compatible con los intereses de los no propietarios, colectivos, sociales y difusos (Gama, 2011).

En ese contexto, es importante destacar que la finalidad de que el ejercicio individual de la propiedad no interfiera con los intereses de terceros es impulsar una convivencia armónica entre propietarios y no propietarios, garantizando así que el uso de los recursos se haga en provecho de la sociedad.

En nuestro CC de 1984, el artículo 923 define la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. De tal modo, se ve consagrada la propiedad como un poder derivado del Derecho sobre bienes, ya sean corporales o incorporales, otorgando al titular atributos como usar, disfrutar, disponer y reivindicar. Usar implica servirse del bien; disfrutar se refiere a obtener frutos del mismo; disponer equivale a enajenar o deshacerse del bien; y reivindicar implica recuperar el bien que está en manos de un tercero.

En lo correspondiente a la parte final del artículo bajo comentario, se menciona que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Al respecto, Avendaño Valdez (2015) señala que, al expedirse el CC, estaba vigente la Constitución de 1979, la cual en su Art. 124¹⁰ obligaba a usar los bienes en armonía con el interés social. Sin embargo,

¹⁰ “La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad”.

la Const. vigente de 1993 ha sustituido el interés social por el concepto de bien común, según su artículo 70. Por lo tanto, el artículo 923 del CC debe interpretarse como referirse al bien común en lugar del interés social, siendo este último un concepto más específico que se refiere a un grupo social, mientras que el bien común abarca el bienestar general de todos.

a) Naturaleza jurídica

En la doctrina se ha establecido diversas posiciones sobre la naturaleza de la propiedad, teniendo así:

i. Derecho real

Es un clásico derecho real, el de mayor relevancia, del cual se derivan los demás: derecho real mayor.

ii. Derecho subjetivo

Conforme a la función social de la propiedad, se considera un derecho subjetivo. La Constitución lo reconoce como un derecho fundamental (Art. 2 inc. 16), protegido también por la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su Art. 17¹¹, que establece que toda persona tiene derecho a la propiedad. Avendaño Valdez (como se citó en Varsi Rospigliosi, 2019) sostiene que la protección constitucional abarca todos los derechos patrimoniales, ampliando los límites de la propiedad al usufructo, superficie, copropiedad

¹¹ “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”.

y crédito, protegiendo así la titularidad sobre la masa patrimonial.

b) Elementos

Los elementos que conforman la propiedad son:

i. Sujeto

El propietario, también conocido como dueño o titular, es el *dominus*. Cualquier sujeto de derecho puede ser propietario, incluyendo al concebido, la persona natural, la persona jurídica y el ente no personificado.

Siguiendo a Varsi Rospigliosi (2019), el concebido tiene plena titularidad de dominio sobre el bien, aunque hay posturas que indican que debe nacer con vida para que se le adjudique el bien, a pesar de que ya tiene un derecho sobre él. La persona natural puede ser cualquier sujeto, ya sea capaz o incapaz, nacional, desaparecido, o extranjero, con las limitaciones del artículo 71¹² de la Constitución. Tanto las personas jurídicas, públicas como privadas, pueden ser propietarias. Finalmente, el ente no personificado no puede tener un patrimonio individualizado a su nombre, funcionando en copropiedad con sus integrantes, conocido como fondo común (Arts. 125¹³ y

¹² En su segundo párrafo señala que: "(...) dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley".

¹³ "Los aportes y las cuotas de los asociados, así como los bienes que adquiera la asociación constituyen su fondo común. Mientras está vigente la asociación no se puede pedir la división y partición de dicho fondo, ni el reembolso de las aportaciones de los asociados".

126¹⁴ CC). Al no existir una individualidad jurídicamente reconocida, solo hay un fondo común que pertenece a cada integrante, constituyendo un patrimonio imperfecto.

ii. Objeto

La propiedad recae sobre bienes materiales o inmateriales, que deben ser determinados o determinables (Principio de individualización). Además, la propiedad se extiende a las partes integrantes y accesorios del bien (Principio de accesoriedad).

Los bienes se clasifican en corporales (materiales) e incorporales (inmateriales). Los corporales pueden ser muebles e inmuebles y tangibles, mientras que los incorporales incluyen la propiedad intelectual, industrial, literaria, artística y científica. Actualmente, la propiedad abarca derechos y valores patrimoniales como el fondo empresarial y el nombre comercial (Gama, 2011).

Según Varsi Rospigliosi (2019), los bienes se pueden clasificar según su existencia en presentes, que son aquellos que existen en el momento actual, y futuros, que son los que no están disponibles en ese momento. Los bienes futuros se dividen en dos categorías: los absolutamente futuros, que no tienen existencia actual y se espera que aparezcan, cuya falta de existencia puede ser por razones naturales (como una cosecha pendiente) o por

¹⁴ “El fondo común responde de las obligaciones contraídas por los representantes de la asociación. De dichas obligaciones responden solidariamente quienes actúen en nombre de la asociación, aun cuando no sean sus representantes”.

acciones humanas (como un departamento en planos o derechos de autor de un libro aún no publicado); y los absolutamente relativos, que están en la naturaleza y no dependen de la propiedad del dueño en el acto jurídico, tal como ocurre en la venta de un bien ajeno.

c) Derecho de propiedad y Derecho a la propiedad

i. Derecho de propiedad

También conocido como *ius proprietatis*, la propiedad es esencial para el proyecto de vida de una persona que necesita tener bienes y ejercer su dominio sobre ellos. Chaves de Farias y Rosenvald (como se citó en Varsi Rospigliosi, 2019) señala que la existencia misma es la primera propiedad, la cual justifica su protección, ya que sin ella no se puede desarrollar la personalidad. Así, el derecho fundamental a la propiedad se convierte en una garantía de la libertad.

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que se encuentra en el artículo 70 de la Const., el cual establece que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”. De acuerdo a la carta magna, el derecho de propiedad se

descompone en tres partes: la inviolabilidad de la propiedad, los límites en su ejercicio y el supuesto de expropiación.

La inviolabilidad de la propiedad significa que el propietario no puede ser despojado de su derecho, excepto mediante un mandato judicial. Ni particulares ni el Estado pueden vulnerar la propiedad, y el Estado debe protegerla y asegurar su respeto. Hay una relación estrecha entre la inviolabilidad de la propiedad y su reconocimiento como derecho fundamental en el Art. 2 inciso 16 de la Const., el cual puede ser protegido mediante el proceso de amparo.

En la Constitución la inviolabilidad de la propiedad en la Constitución implica que el Estado no puede despojar a los particulares de su propiedad, salvo mediante expropiación. Esto significa que el Estado debe respetar la propiedad y no puede apropiarse de ella (Avendaño Valdez, et al., 2005).

El ejercicio de la propiedad tiene limitaciones, establecidas por la ley y el bien común, que beneficia a la sociedad en general, a diferencia del interés social, que favorece a un grupo específico. Aunque la Constitución permite restricciones en el ejercicio del derecho de propiedad, este no es absoluto, ya que el propietario mantiene todas las facultades sobre su bien. Sin embargo, las limitaciones legales no pueden llegar al extremo de extinguir el derecho de propiedad, ya que eso sería inconstitucional. (Avendaño Valdez, et al., 2005).

La expropiación es la única forma en que el Estado puede privar de la propiedad. Aunque es una institución de Derecho Administrativo, afecta el Derecho Civil al extinguir la propiedad, según el inciso 3¹⁵ del artículo 968 del CC. Está fundamentada en el interés público, que debe prevalecer sobre el interés particular. Esto implica que las causas de expropiación deben estar claramente definidas en la ley y no ser arbitrarias, además de que el Estado debe pagar un precio justo por el bien expropiado.

Las causales de expropiación establecidas en la Constitución son dos: seguridad nacional y necesidad pública. La necesidad pública se refiere a lo indispensable para el interés público, como la expropiación de terrenos para construir un hospital. En cambio, la utilidad pública se refiere a beneficios que no son indispensables pero si apropiados, como la construcción de una vía expresa. La seguridad nacional se relaciona con la estabilidad del país, como en el caso de un conflicto armado que requiere la expropiación de tierras para un cuartel. (Avendaño Valdez, et al., 2005).

En este sentido, se entiende que el derecho de propiedad es una garantía que incluye diversas medidas para proteger y asegurar el derecho de una persona sobre sus bienes, como la salvaguarda del patrimonio constituido o la protección de la titularidad.

¹⁵ “La propiedad se extingue por: (...) 3.- Expropiación”.

ii. Derecho a la propiedad

Denominado también como *ius ad proprietatem*, este derecho se materializa en el inciso 16 del Art. 2 de la Const., que establece: “Toda persona tiene derecho: (...) 16. A la propiedad y a la herencia”.

En este artículo, la propiedad se garantiza como un derecho de toda persona, permitiendo la interposición de la acción de amparo ante su vulneración, según el Art. 200 de la Constitución. En este contexto, como se ha venido mencionado, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; es el derecho real más completo e importante.

Correspondiente a las facultades del propietario, usar implica servirse del bien sin un aprovechamiento económico directo, solo indirecto; por ejemplo, una persona que vive en su casa evita pagar alquiler. La facultad de disfrutar se refiere a apropiarse de los frutos que produce el bien, entendidos como los provechos económicos generados sin disminuir su sustancia, según el artículo 890¹⁶ del CC. Esto le otorga al propietario una clara ventaja económica. Disponer del bien significa que el propietario puede finalizar su propiedad, existiendo actos de disposición material y jurídica. La disposición material permite consumir o destruir la cosa, como cuando se consumen alimentos, extinguiendo así el derecho de propiedad. La disposición jurídica ocurre al vender o donar el bien, terminando la propiedad para el

¹⁶ “Son frutos los provechos renovables que produce un bien, sin que se altere ni disminuya su sustancia”.

titular, pero el derecho persiste para quien lo adquiere (Avendaño Valdez, et al., 2005).

Así, en correspondencia con lo señalado por Avendaño Valdez (2005), la propiedad no debe ser considerada de manera limitada solo a lo que establece el artículo 923 del CC, sino que debe interpretarse en un sentido más amplio, vinculado a la idea de patrimonio. Este concepto se define como una universalidad jurídica que incluye tanto activos (derechos, créditos) como pasivos (deudas). En términos económicos, el patrimonio se enfoca más en los activos, lo que permite concluir que una persona puede poseer "un patrimonio significativo".

Siendo ello así, se puede afirmar que el derecho de propiedad y el derecho a la propiedad se complementan. En tanto que el derecho de propiedad, en términos concretos, es la facultad con la que se cuenta para ejercer control sobre un bien, mientras que el derecho a la propiedad implica el reconocimiento y la protección legal de dicha facultad. De tal manera que, sin uno presente, la existencia del otro pierde sentido; en tanto que el derecho a la propiedad, sin la posibilidad de ejercerlo, no sería útil, y el derecho de propiedad, sin un marco normativo que lo respalde, podría estar sujeto a abusos. Por ende, ambos derechos son interdependientes y esenciales para el orden jurídico y la seguridad patrimonial.

Cabe precisar que, en el presente trabajo de investigación, ya sea que se mencione al derecho de propiedad o al derecho a la propiedad en el acápite de contrastación, en

términos concretos, como se verá más adelante, ambos términos son utilizables en un sentido común. Pues, aunque en el ámbito jurídico se presentan diferencias sutiles entre ambos conceptos, para efectos del desarrollo del mencionado acápite, resulta válido utilizarlos de forma equivalente, ya que, en un contexto general, ambos se refieren al derecho de una persona sobre un bien.

2.5. Sistema de transferencia de la propiedad

Conforme a la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, podemos hablar de dos clases de transferencias:

2.5.1. Transferencias de bienes muebles

De acuerdo con el artículo 947 CC, la transferencia de propiedad de un bien mueble se realiza con la tradición al acreedor, a menos que haya una disposición legal diferente. Esto implica que para que la transferencia sea efectiva, debe existir un acreedor, un contrato previo (título) y la entrega (tradición) del bien al acreedor.

El artículo mencionado establece que la transferencia de bienes muebles se realiza mediante la tradición al acreedor, salvo que haya un régimen legal diferente. Esta regla no aplica cuando se requiere la inscripción en un registro para la transferencia de dominio de bienes muebles. Así, se concluye que el artículo se aplica exclusivamente a bienes muebles y no a bienes incorporales (Arias-Schreiber, 1984).

Siguiendo esa línea, surge la duda de si quien transfiere el bien es realmente el dueño, lo que implica una restricción. El dueño debe demostrar su condición, lo cual se aborda en la información

precontractual y se resuelve conforme al artículo 912 del CC, que establece que: "El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. (...)". Esto significa el potencial adquirente puede asumir que el poseedor es el propietario del bien simplemente por ser su poseedor.

En relación con lo que menciona Arias-Schreiber (1984), se plantea el escenario en el que un eventual adquirente confía en que el poseedor de un bien es su propietario y esto no es cierto. Ante esta situación, el artículo 948 del CC ofrece una solución, indicando que: "Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. (...)". Sin embargo, hay excepciones a esta regla, ya que el derecho no protege al tercero adquirente de buena fe en casos de bienes perdidos o adquiridos con infracción de la ley penal, de acuerdo con el citado artículo. Esto establece un marco de protección para los adquirentes que actúan de buena fe, a menos que se encuentren en esas situaciones específicas.

2.5.2. Transferencia de bienes inmuebles

El Art. 949 CC establece que la simple obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario, salvo que haya una disposición legal o pacto en contrario. Esto implica que, la obligación de transferir es suficiente para que opere la transferencia de propiedad, la cual se vierte en un contrato. A diferencia de los bienes muebles, no se requiere un modo específico para esta transferencia.

De tal forma, se evidencia que la transferencia de la propiedad de inmuebles está influenciada por el Código Francés de 1804 (Código Napoleónico), que establece que la propiedad se transfiere por el consenso. La obligación de entrega se considera idealmente cumplida; la tradición no transfiere el dominio, sino que permite al adquirente usar el bien. La obligación nace y muere sin interrupción, existiendo una tradición de derecho implícita (Ramos, 2010). Así, para el transferente de derechos reales, solo es necesario el contrato, sin requerir la tradición; el consentimiento permite la transferencia, y la inscripción en registros públicos (SUNARP) es solo declarativa, no constitutiva de derechos, salvo en el caso de la hipoteca.

Para comprender el régimen de transferencias inmobiliarias, es necesario analizar otras normas además del artículo 949 del CC. Por ejemplo, el artículo 1135¹⁷ CC establece que, en caso de concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito. Esto implica que, aunque jurídicamente el derecho de propiedad se transfiere por consenso, no se garantiza la exclusión de terceros. Así, un comprador, aunque se le considere "propietario" por el contrato, tiene un derecho de propiedad precario, ya que, si hay varios acreedores, se prioriza al de buena fe (objetiva) que tenga el título inscrito primero (supuesto primero) (Bullard González, 2007).

La facultad de exclusión en un derecho de propiedad es crucial debido al riesgo latente en las transferencias, donde el adquirente podría no obtener la capacidad de excluir a terceros o hacerlo de manera imperfecta. Si este riesgo no se mitiga, el potencial comprador podría

¹⁷ "Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua".

optar por no adquirir o hacerlo a un precio inferior al valor real del derecho. Por lo tanto, un sistema de transferencia de propiedad debe garantizar una posibilidad de exclusión total (Bullard González, 2007).

En el caso de bienes inmuebles, la protección registral es fundamental, ya que garantiza una posibilidad de exclusión más efectiva al identificar claramente a quien tiene la titularidad para excluir, es un signo de cognoscibilidad público y no clandestino. Esto se traduce en que la regulación del artículo 1135 es adecuada porque otorga preferencia a quien tiene un mejor signo de cognoscibilidad, es decir, al que accedió primero al registro y actuó de buena fe (objetiva). De este modo, se prioriza la seguridad del tráfico sobre el derecho de propiedad obtenido conforme al artículo 949, ya que un verdadero derecho de propiedad requiere evidencias claras para su oponibilidad *erga omnes* (Mesinas Montero, et al., 2008).

El artículo 2014 del CC complementa al artículo 949 al establecer que: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”. Esto asegura que no solo se protege el derecho del primer inscrito, sino también el de los terceros que contratan con él. Así, se garantiza el derecho de propiedad de aquellos que, sin saberlo, contratan con un no propietario que aparece como tal en el registro, independientemente de la existencia de acreedores concurrentes.

El análisis del artículo 2014 del CC revela que, aunque busca proteger al tercero registral, su eficacia se limita en casos de prescripción

adquisitiva de dominio. Según el segundo párrafo del artículo 952¹⁸ del CC, una sentencia que declare la prescripción adquisitiva es un título válido para la inscripción de la propiedad, lo que puede desplazar a quien adquirió de buena fe. Esto implica que el comprador debe verificar no solo la información registral, sino también el estado posesorio del bien, lo que conlleva riesgos y costos adicionales (Mesinas Montero, et al., 2008).

Cabe remarcar que, como tal, la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles se da *per se* por el solo consenso. La cuestión de la seguridad puede ser otorgada por el registro, pero la inscripción en este último no es un requisito para que uno sea reputado como propietario, al ser el sistema registral declarativo y no constitutivo. En ese contexto, es pertinente mencionar que, ante la existencia de dos personas que dicen ostentar derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble (mejor derecho de propiedad), no se puede preferir al que inscribió su derecho en los registros públicos; sino, por el contrario, habrá de preferirse a aquel que compró primero (preferentemente con documento de fecha cierta) y posea el bien, en virtud del comentado Art. 949 CC, al ser la inscripción declarativa. Teniéndose que, en caso de encontrarse ante un tercero registral de buena fe, será esta buena fe entendida en el sentido objetivo; esto es, que sea diligente y despeje toda duda respecto del verdadero titular del bien inmueble, tal como se ha establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional y Procesal Civil del 2022, que se mencionará más adelante.

¹⁸ “(...) La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”.

2.6. Principio de la Autonomía Privada

Para abordar el principio de autonomía privada, es fundamental definir qué se entiende por autonomía. Esta palabra proviene del griego *autós nómos*, que significa que los particulares se dan leyes entre sí. Así, la autonomía de los privados se refiere a la libertad que tienen frente al Estado para regular sus propias relaciones.

De tal modo, la autonomía privada se entiende como un principio contractual, también conocido como autonomía de la voluntad. Según Kant (1921), “la autonomía de la voluntad describe la circunstancia de que cuando un sujeto se comporta moralmente, él mismo se da las leyes a las que se somete, pues dichas leyes tienen su origen en la naturaleza de la propia razón” (p. 58). Sin embargo, es importante aclarar que el término más aceptado es autonomía privada, ya que la voluntad por sí sola no crea nada; es el Estado, en ejercicio del *ius imperium* otorgado por el pueblo, el que permite a los particulares establecer sus propias normas privadas, lo que les otorga la posibilidad de contratar y vincularse jurídicamente.

Para De La Puente y Lavallo (2000), “la autonomía privada es el poder reconocido por las personas para regular, dentro del ordenamiento jurídico sus propios intereses y crear libremente relaciones jurídicas entre sí” (p. 755).

Así, el principio de la autonomía de la voluntad, o autonomía privada, se establece como el fundamento de la Teoría Clásica del Contrato. Este principio sostiene que la ley debe evitar intervenir en las relaciones entre particulares, dado que cada individuo tiene la capacidad de crear, por su propia voluntad, una situación jurídica específica que el derecho positivo debe respetar (Arias- Achreiber Pezet, 1994).

De esta manera, se puede afirmar que la autonomía privada es el poder que el ordenamiento jurídico otorga a las personas para que, en ejercicio de su libertad, puedan celebrar contratos y determinar libremente el contenido de los mismos, estableciendo así relaciones contractuales válidas. Sin embargo, es importante señalar que esta facultad no es ilimitada, ya que existen restricciones que evitan que esta capacidad infrinja otros aspectos del contrato, ya sea por el interés general o porque dichos límites son establecidos por leyes imperativas.

2.6.1. Elementos del Principio de la autonomía privada

La autonomía se entiende en el orden jurídico estatal en dos funciones: como fuente de normas jurídicas y como fundamento de relaciones jurídicas reguladas. Así, se distingue entre una autonomía que crea normas y otra que establece relaciones jurídicas. Aunque los individuos no pueden generar normas de derecho, sí pueden crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, lo que implica que su poder se manifiesta en dos direcciones: constitución de relaciones y reglamentación. En el contexto de la autonomía privada, se considera como la capacidad de gestionar la esfera jurídica propia, permitiendo a las personas elaborar reglas jurídicas privadas y llevar a cabo acciones que generen, modifiquen o extingan dichas reglas (Delgado Echeverría, 2005).

En ese contexto, de acuerdo a De Trazegnies (1995), se puede señalar que el Principio de la Autonomía Privada se encuentra íntimamente ligado al concepto de libertad y por ello supone el ejercicio de dos clases de libertades: la libertad de contratar y la libertad contractual, agregándose una tercera a estas: la libertad como objeto.

A. Libertad de contratar

Esta libertad se manifiesta antes de celebrar el contrato, permitiendo a las partes decidir si lo hacen y con quién. Se conoce como libertad de conclusión o de autodecisión, otorgada por el Estado para que las personas elijan si contratar y a su contratante. Así, la libertad de contratar comprende a su vez dos libertades: i) la libertad de decidir si celebrar un contrato y ii) la libertad de elegir al otro contratante. Nadie está obligado a contratar, salvo delegación expresa, manteniendo la intención de contratar por medio de otra persona. En cuanto a la elección del contratante, es la facultad de decidir con quién se celebra el contrato (Soto Coaguila, 2003).

La libertad de contratar es un derecho fundamental recogido en el artículo 2, inciso 14 de la constitución, que establece que toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no contravenga leyes de orden público. Esto implica que la persona puede contratar siempre que el objeto del contrato no exceda esos límites, estableciendo así una barrera a la libertad de contratación.

Al respecto, el TC en el Exp. N° 02175-2011-PA/TC¹⁹ señala que: “a. Libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata (...)”

De tal modo, se pueden identificar dos derechos que conforman la libertad de contratar. El primer derecho se relaciona con el inciso 24 del artículo 2 de la Constitución, que establece que toda persona tiene derecho a la libertad, lo que implica que nadie está

¹⁹ Citando el pronunciamiento que ha realizado en la STC 01405-2010-PA/TC, fundamento 12.

obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que no prohíbe. Esta es la noción de libertad individual, que permite a las personas actuar según su libre albedrío dentro del ordenamiento jurídico.

Es importante no confundir esta noción de libertad con la de licitud; lo lícito es aquello que no está prohibido por la ley, pero no todo lo lícito es honesto, ya que algunas acciones autorizadas por la ley pueden estar en contra de la moral. En este sentido, la libertad individual se traduce en la libertad de contratar, permitiendo a las personas crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales con fines lícitos. Así, el contrato surge de la interacción entre el particular que decide formarlo y el Estado, que limita el poder particular para que se desarrolle dentro de ciertos parámetros (De La Puente y Lavalle, 2000).

El segundo derecho, siguiendo lo mencionado por Rubio Correa (2008), se relaciona con el derecho del agente a contratar, siempre que no contravenga las leyes de orden público. Esto implica que el agente está autorizado a contratar conforme a las disposiciones imperativas del sistema jurídico y a los principios que las sustentan. En términos simples, el agente debe actuar en la contratación de acuerdo con las normas de carácter imperativo.

B. Libertad contractual

Esta libertad, conocida como libertad de configuración interna o autorregulación, permite a las partes contratantes determinar libremente el contenido del contrato, estableciendo así las cláusulas que regirán su relación contractual.

En cuanto a esta libertad, el TC en el citado Exp. N° 02175-2011-PA/TC²⁰ expresa que: “Libertad contractual –que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución-, también conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato”.

A través del ejercicio de esta libertad, las partes definen cómo será el contrato, adaptándolo a sus intereses (Soto Coaguila, 2003). Esta libertad está contemplada en el artículo 1354 del CC, que establece que “las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”.

La autonomía privada se resume en la libertad, que implica el derecho de autodeterminación del individuo para "gobernar" sus relaciones. Según Dieter Medicus (como se citó en Gutiérrez Camacho, et al., 2008), la autonomía privada permite a cada persona ejercer su libertad según su propia voluntad en las relaciones jurídicas privadas, dominando así su autonomía y no decisiones ajenas.

De esa forma, en conformidad a lo mencionado por Gutiérrez Camacho (2008), se puede señalar que la autonomía privada se manifiesta en la libertad contractual, que es la facultad que el ordenamiento jurídico otorga a los particulares para autorregular sus relaciones jurídico-económicas. Esto permite a los individuos crear normas para sus negocios y decidir libremente sobre su

²⁰ Al hacer referencia a los pronunciamientos realizados en las SSTC 00026-2008-PI/TC y 00028-2008-PI/TC (acumulados), fundamento 52; STC 2185-2002-AA/TC, fundamento 2.

patrimonio, estableciendo el contenido de sus convenios sin la intervención del Estado, siempre que no contravengan la ley.

C. Libertad como objeto

De Trazegnies (1995) refiere al respecto que:

Mientras las dos primeras libertades son de carácter procedimental o subjetivo (se refieren al procedimiento para establecer el acuerdo de voluntades y a la disposición de las partes), la tercera es de carácter sustantivo u objetivo (se refiere al contenido mismo del acuerdo -que sea compatible con la noción de libertad-independientemente de la voluntad libre de las partes). (p. 247)

El mencionado autor, también señala que la libertad como objeto del contrato implica que no se puede establecer, ni siquiera por consenso, una limitación grave de la libertad en cuestiones fundamentales para el funcionamiento de una sociedad libre.

Esta libertad impone restricciones al acuerdo de las partes y al contenido del contrato, permitiendo solo aquellos contratos que sean válidos y exigibles. Por ejemplo, aunque las partes regulen libremente su acuerdo, no se puede establecer la compra de personas (esclavitud).

2.6.2. Límites de la autonomía privada

La autonomía privada, como todo principio, no es absoluta. Reconocerla como tal implicaría un arbitrio individual sin límites, lo cual es incompatible con el orden social, que requiere restricciones. El desafío es establecer límites que no otorguen una libertad desmesurada ni sean tan restrictivos que extingan la autonomía. Por lo tanto, la autonomía implica un concepto de límite que actúa como control de la licitud y posibilidad de las operaciones negociales,

prohibiendo prácticas que contravengan normas legales imperativas, el orden público y las buenas costumbres.

Dicho de ese modo, las limitaciones a la autonomía privada pueden agruparse en dos categorías:

A. Limitaciones Legales

Las limitaciones a la autonomía privada son impuestas por el Estado a través de normas legales imperativas. La Const., en su artículo 2 inciso 14, limita la libertad de contratación al establecer que no puede contravenir normas de orden público. Asimismo, el CC, en el artículo V ²¹ de su Título Preliminar, sanciona con nulidad absoluta los actos jurídicos contrarios a leyes de orden público y buenas costumbres. El artículo 1354 del mismo código también prohíbe contratos que atenten contra normas legales imperativas. Por lo tanto, la autonomía privada está limitada por normas imperativas, el orden público y las buenas costumbres.

Las limitaciones impuestas por normas de carácter imperativo son aquellas que deben ser acatadas por los particulares sin posibilidad de sustitución o modificación, ya que no se admite pacto en contrario. Estas normas pueden ser preceptivas, que ordenan el cumplimiento de ciertas conductas, o prohibitivas, que excluyen ciertas acciones. Ejemplos de normas imperativas incluyen el artículo 1688 ²² del CC, que establece un plazo

²¹ “Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.”

²² “El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”.

máximo de 10 años para el contrato de arrendamiento, y el artículo 312²³, que prohíbe a los cónyuges contratar entre sí sobre bienes de la sociedad conyugal. Las normas dispositivas, en cambio, tienen un carácter supletorio y se aplican en ausencia de pacto o para llenar lagunas en la voluntad de las partes (Soto Coaguila, 2003).

Por último, tenemos una segunda categoría de limitaciones a la autonomía privada: lo correspondiente al orden público y a las buenas costumbres.

Cuando se habla de orden público, este es comprendido, en palabras de Rubio Correa (2008) como:

Un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible, y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado, ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas y coactivas, de ser necesario recurrir a ellas. (p. 105)

En resumen, el orden público se compone de normas imperativas que protegen los principios jurídicos y éticos fundamentales del sistema legal.

En relación a las buenas costumbres, estas se consideran como sinónimo de la moral. Galgano (como se citó en Soto Coaguila, 2003) señala que son el conjunto de convicciones éticas predominantes en un momento histórico específico dentro de la comunidad jurídica. A partir de ellas, se reprueban actos específicos que son execrables, aunque no estén sancionados por ninguna ley imperativa, incluidas las del orden público.

²³ “Los cónyuges no pueden celebrar contratos entre sí respecto de los bienes de la sociedad”.

B. Limitaciones del mercado

Aquí, la autonomía no se encuentra limitada por el Estado a través de las normas legales, sino que esta se encuentra limitada por los particulares que, para un tráfico fluido prescinden de la etapa de negociación del contrato (Soto Coaguila, 2003).

Por lo tanto, es importante resaltar que la autonomía privada puede verse restringida por las dinámicas comerciales y la relación entre los particulares en la negociación de contratos.

2.6.3. Manifestación de la autonomía privada en la adquisición de bienes inmuebles

Para hablar de la autonomía privada en la adquisición de bienes inmuebles, es necesario mencionar la autonomía contractual, que refleja esta adquisición. La autonomía contractual permite a las partes ejercer su voluntad y libertad jurídica para contratar cuando y como quieran, siempre respetando los parámetros legales. Se expresa en dos libertades: la libertad de contratar y la libertad contractual. Sin embargo, la autonomía privada es más amplia, ya que abarca la capacidad de las partes para actuar según su voluntad en diversos ámbitos, mientras que la autonomía contractual se enfoca en los acuerdos contractuales.

Se menciona la autonomía contractual, ya que, según el artículo 949 del CC, la celebración del contrato genera la inmediata transferencia de la propiedad de un bien inmueble. Es importante destacar la distinción entre el título de adquisición y el modo de adquirir; en el caso de bienes inmuebles, el título es la obligación de transferir, y el modo es el efecto traslativo. Esto significa que existe una causa remota de adquisición, que es el contrato consensual (como la compraventa), y

una causa próxima o modo, que es la aplicación del artículo 949 (De La Puente y Lavalle, 2000). Este contrato puede ser verbal o escrito, de acuerdo con el artículo 141²⁴ del CC, que permite la manifestación de la voluntad de forma oral o escrita.

Al transferirse la propiedad, se deben considerar las libertades: la libertad de contratar, que permite a las partes decidir con quién y cuándo contratar, y la libertad contractual, que les otorga el derecho a crear el contenido del contrato dentro de los límites legales. Así, la autonomía privada, y específicamente la autonomía contractual, es la base del contrato, aunque requiere de la buena fe para sostenerse.

Partiendo de la concepción del Derecho Romano, la buena fe implica actuar con probidad, lealtad y honradez, lo que brinda protección del ordenamiento jurídico. Así, se establece como un principio directriz de los negocios jurídicos, evaluándose en cada caso específico. Desde el Derecho Romano hasta hoy, la buena fe se ha convertido en un criterio moralizador del tráfico jurídico, generando confianza y creando un mejor clima para el desarrollo de los negocios jurídicos.

La buena fe tiene dos aristas según el artículo 1362 del CC: a) Buena fe subjetiva, que se refiere al desconocimiento de un hecho y es un estado psicológico que determina el trato que recibe el sujeto; implica la convicción de actuar conforme a derecho sin lesionar derechos de

²⁴ “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral, escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, digital, electrónico, mediante la lengua de señas o algún medio alternativo de comunicación, incluyendo el uso de ajustes razonables o de los apoyos requeridos por la persona”.

Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o conductas reiteradas en la historia de vida que revelan su existencia.

No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.”

terceros. b) Buena fe objetiva, o corrección, es una cláusula general que, según Bianca (como se citó en Espinoza Espinoza, 2011), actúa como criterio para determinar la prestación, ampliando los intereses que el deudor debe perseguir y estableciendo un comportamiento adecuado sin exceder límites de sacrificio.

La autonomía privada y la buena fe son principios contractuales fundamentales, según los Arts. 1354, 1361, 168 y 1362 del CC, así como en los Arts. 2 (inciso 14) y 62 de la Constitución. En la adquisición de un bien inmueble, las partes deben actuar no solo basándose en la autonomía privada y el principio de *pacta sunt servanda*, sino también respetando la buena fe contractual. Como menciona Alterini (como se citó en Soto Coaguila, 2003), esta buena fe debería ser la pauta de conducta en la vida jurídica, considerándose tanto en la celebración como en la formación del contrato, lo que permite integrar y corregir el contenido del negocio y especificar los alcances de la vinculación jurídica entre los contratantes.

2.7. Sistema Registral

El sistema registral se define como un conjunto de normas, principios y reglas interrelacionadas que regulan una organización registral específica. Este sistema, que lleva el nombre del país de origen, considera los efectos y formas de las inscripciones. Así, se entiende como el conjunto de normas que regulan la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como su régimen y organización (Sanz Fernández, 1947).

El registro se establece bajo la premisa de la “certeza” del derecho, siendo necesario contar con un título que actúe como un mecanismo seguro para proteger los derechos subjetivos patrimoniales. Esto permite que el propietario tenga un título fehaciente que garantice la disposición,

conservación y protección de su derecho. Así, el titular dispone de una prueba sólida que le otorga inmunidad ante intromisiones de terceros, facilitando la circulación de bienes y previniendo riesgos de transferencias o cargas ocultas. Por lo tanto, el registro se considera un instrumento de publicidad que garantiza la prueba y protección de los derechos en cualquier momento, asegurando su existencia y circulación.

De esta manera, coincidimos con lo expuesto por González Barrón (2022), quien define el Derecho registral en su sentido más estricto como el conjunto de principios y normas que regulan la protección de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso jurídico que implica la creación de un sistema de publicidad institucional, conocido como sistema registral.

2.7.1. Clasificación del Sistema Registral

Una forma de explorar la diversidad de sistemas registrales es examinar cómo se estructuran los registros, asignando a los diferentes asientos una fuerza publicitaria y un valor de inscripción según su eficacia constitutiva o declarativa. Así, los sistemas registrales en cada país se componen de registros que contienen elementos diferenciadores. Por lo tanto, existen varios tipos de sistemas registrales:

A. Para los efectos de las inscripciones

a) Declarativos

Estos se presentan cuando el derecho real o el acto se conforma fuera del registro y, al inscribirse, se concede publicidad registral, se da protección a su derecho y se brinda

seguridad; es decir, se puede inscribir si se desea (opcional). Este sistema es propio de los países de Italia y Francia.

b) Constitutivos

Aquí, el derecho real o el acto se conforma con la inscripción, ya que los derechos reales recién nacen con la inscripción de estos en el registro. En nuestro país, este sistema se presenta respecto a la hipoteca, la cual se constituye como derecho real a partir de su inscripción en el registro de propiedad inmueble. Este sistema es acogido como tal por Alemania, Suiza, Australia y Austria.

c) Convalidantes

Este se da cuando, al inscribir en registros públicos, el acto queda convalidado, como en el caso de la inscripción de la compraventa en Australia.

d) No Convalidantes

Este es contrario al sistema convalidante, ya que la inscripción del acto en los registros públicos no lo convalida. Por ejemplo, en nuestro país, si un título que padece de nulidad se inscribe, este sigue siendo pasible de ser declarado nulo.

B. Por la forma de la organización

a) De folio real

En este sistema, el registro se estructura tomando como base fundamental la finca (predio), abriéndose a cada una de ellas un folio con un número diferente, en el que constan, con separación, los diferentes actos, contratos y derechos constituidos sobre cada finca, acorde al principio de especialidad. Así, este tiene por objeto la individualización de los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, y determina que cada inscripción se realice en partida separada (Huárniz Castillo, 2019). Este modelo se presenta en los países de Alemania, Suiza, Austria y España.

b) De base personal

En este ya no se toma como referencia la finca (predio), sino que se trata de un archivo de documentos contemplados por unas fichas. De este sistema son ejemplos los países de Francia, Italia y en la mayoría de los Estados Unidos. Se mantiene en lo fundamental la base personal del registro, donde las propiedades van asociadas a una persona, ya sea natural o jurídica, que es el propietario o titular del dominio del inmueble.

C. Por la forma de la extensión de los asientos

a) De transcripción

En estos sistemas se copia o transcribe de forma íntegra el documento. Para evitar la copia, se archiva el documento, pero

el sistema resulta siendo el mismo; la transcripción hace alusión a la forma de extender el asiento. Este modelo es propio de los países de Bélgica, Francia e Italia.

b) De inscripción

Aquí, los asientos se realizan en base a la extracción y, en algunas ocasiones, de la transcripción de algunos aspectos del título, pero no de la totalidad del título. Se tiene que algunos no son inscribibles, por cuanto existen pactos de carácter personal que impiden ello.

D. Por la traslación de dominio

a) Causal

En estos sistemas, la causa de la traslación queda vinculada a la inscripción.

b) Abstracto

Aquí, la causa de traslación se desvincula ya de la inscripción. Este sistema es predominante en Alemania, donde la traslación de dominio se encuentra desconectada de la causa y del negocio.

2.7.2. Sistemas Registrales Internacionales

A. Sistema Alemán

La estructura del registro inmobiliario alemán se establece con su Código Civil de 1900, que regula el derecho inmobiliario. En este sistema, la formalidad de la inscripción es un requisito esencial para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se comprueba la adquisición, el adquirente solo tiene un derecho

personal contra el enajenante o propietario para extender la inscripción (Pardo Márquez, 1966).

En este sistema, el acto formal de inscripción es esencial para garantizar el derecho contra terceros, lo que proporciona plena seguridad a las operaciones comerciales de un inmueble. Este sistema está fundamentado en principios que sustentan el derecho inscrito, como el principio de buena fe pública, que otorga a la inscripción una fuerza inatacable y probatoria. Así, con la inscripción se verifica el derecho del propietario o de quien tenga un derecho inmobiliario que pueda oponerlo.

En consonancia con lo indicado por Huárniz Castillo (2019), este sistema cuenta con un registro que tiene presunción de exactitud y protege a terceros con una inscripción constitutiva. En los registros del norte, la inscripción produce plena eficacia formal y sustantiva, por lo que no es suficiente el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales, ni el registro de una propiedad puede esperar un período determinado. Este sistema opera con folio real, abriendo un registro particular para cada finca que concentra su historial jurídico. Además, es un sistema de inscripción *numerus clausus*, donde los derechos inscribibles están tasados y limitados, tipificados y no pueden ser modificados por la voluntad. Las reglas básicas o principios registrales constituyen la sustancia jurídica del sistema.

B. Sistema Australiano o Torrens

Este sistema surge de la necesidad de centralizar las operaciones en el registro, destacándose por la separación total entre el contrato causal y sus efectos reales en la transmisión de

inmuebles. El proceso de inmatriculación implica un título real invulnerable.

Aquí, el registro se lleva por fincas; sin embargo, el folio real y el libro de registros se forman archivando los certificados de título y concesiones de la corona. Existe un duplicado del certificado de título, donde la inscripción del archivo va seguida de la entrega a un interesado de un ejemplar duplicado. Para las operaciones en el exterior del Estado, se utiliza este duplicado en lugar del libro-registro (título real), que cuenta con una inscripción constitutiva. Según la jurisprudencia, se reemplaza la transmisión por deed o título por la transmisión por registración. Destaca el principio de invulnerabilidad, la presunción *iuris et de iure* de validez, integridad, exactitud y posesión, y cuenta con un fondo de seguro o indemnización para quienes, por aplicación del sistema, hayan sido privados de su propiedad (Huárniz Castillo, 2019).

Caicedo Escobar (2001) identifica las siguientes características esenciales del sistema:

- (i) Su objetivo es la creación o transferencia del dominio y de los derechos reales, siendo que los medios jurídicos establecidos tienen un carácter constitutivo y cumplen inherentemente una función de publicidad.
- (ii) Las formas constitutivas de dominio se otorgan mediante publicaciones.
- (iii) Existe una plena seguridad jurídica, ya que el adquirente original no puede verse afectado por defectos de un propietario anterior, haciendo innecesaria la fe pública, la cual implica una adquisición.

- (iv) La protección del registro es total y se extiende al título de propiedad emitido por el registro, que posee el valor y las características de un título real.
- (v) La transmisión y gravamen son simples, lo que facilita la transferencia de la propiedad.

C. Sistema Francés

Tradicionalmente, se conocía en la doctrina como sistema de transcripción, un término que hoy no resulta tan preciso. Este sistema se reguló inicialmente en el Código Civil de 1904 y en la Ley de Transcripciones del 23 de marzo de 1855, que abordó los problemas del consensualismo del código de 1804. En ese entonces, la transmisión del bien vendido al comprador dependía únicamente del consentimiento de las partes, sin requerir la transcripción, lo que confería al sistema un carácter absoluto, consensual e informal. Posteriormente, la ley de transcripciones fue modificada por varias leyes, destacando la reforma más significativa introducida por el Decreto Ley del 04 de enero de 1955, junto con otras normativas de 1955 y 1959.

Trujillo Blas (2023), sostiene al respecto que el sistema ha dejado de lado la denominación de transcripción, reemplazándola por la de publicación de actos. Actualmente, el registro es obligatorio, y la falta de inscripción conlleva la inoponibilidad del acto y sanciones como multas administrativas. Además, se impone la obligación de reparar el daño por la falta de publicidad y la inadmisibilidad de demandas ante el órgano jurisdiccional que deban ser publicadas. Esta obligación es tan relevante que los bienes inmuebles sin matrícula registral se integran al sistema, permitiendo así la visibilidad del derecho de propiedad y

evaluando significativamente los intereses de la colectividad, lo que origina un dominio en armonía con el interés social.

D. Sistema Español

Este sistema se originó con la ley hipotecaria de 1861, que ha sido modificada en la actualidad para adaptarse a los cambios socioeconómicos y facilitar su integración en la comunidad europea. La inscripción tiene un efecto declarativo, ya que da publicidad al derecho inscrito, con la excepción del derecho real de hipoteca, que tiene efecto constitutivo y es obligatorio.

El registro de propiedad tiene como objetivo otorgar seguridad en el tráfico inmobiliario. La principal ventaja de inscribir un bien inmueble es la publicidad que se otorga frente a terceros y la presunción de buena fe del adquirente. Su actuación se desarrolla en dos planos: el primero protege los derechos de los titulares, y el segundo permite que los terceros conozcan el verdadero estado del bien, salvaguardando así sus intereses.

En este contexto, se destacan los principios registrales, que, según Ortiz Fernández (2021) son una síntesis técnica del ordenamiento jurídico hipotecario, aunque no son fuentes del derecho registral. Para entenderlos adecuadamente, deben interpretarse de manera conjunta. Entre las diversas clasificaciones doctrinales, es importante mencionar el principio de publicidad, que fundamenta al resto de los principios y se presenta en dos vertientes. El autor menciona que la primera dimensión de la publicidad material se divide en dos: la negativa, recogida en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, que establece que los títulos no inscritos no pueden perjudicar a los que sí lo están, protegiendo así a estos últimos (principio de inscripción).

La segunda dimensión es la positiva, mencionada en el artículo 38 de dicha ley, que se basa en la presunción iuris tantum de veracidad del contenido registral (principio de legitimación) y en la presunción de exactitud e integridad del sistema de inscripción (principio de buena fe pública registral). Por otro lado, la publicidad formal se relaciona con la exterioridad y el conocimiento por parte de terceros de las inscripciones en el registro, tal como indica el artículo 221 de la Ley Hipotecaria.

2.7.3. Sistema Registral Nacional

El sistema registral peruano se originó en 1888 con la Ley del 2 de enero, que estableció el registro de propiedad y reguló el proceso de inscripción, adaptando oficios de hipotecas de España para combatir la clandestinidad de hipotecas subrepticias mediante la publicidad registral. Sin embargo, su funcionamiento fue deficiente, ya que mantuvo una técnica registral que no se ajustaba a la realidad actual, lo que resultó en un tráfico inmobiliario casi nulo.

Originalmente, las inscripciones se realizaban en grandes tomos de libros de aproximadamente 600 fojas, donde cada seis o siete páginas formaban la partida registral, correspondiente a un solo inmueble y su propietario (Principio de especialidad). Actualmente, en el sistema de SUNARP, existe la partida electrónica registral, donde las partidas se identifican mediante una codificación generada al momento de su ingreso, permitiendo inscripciones ulteriores bajo el mismo número.

En ese sentido, Soria Alarcón (2012) sostiene que:

En esta forma la propiedad predial queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, así como se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción,

resultando en una rica y liberal fuente de crédito, fomentando su desarrollo. (p. 58)

Desde la perspectiva de los efectos de las inscripciones, nuestro sistema registral es mixto. Es declarativo, ya que reconoce un estado jurídico previamente establecido. En el caso de la compraventa, la inscripción en el registro de la propiedad no es obligatoria ni constitutiva, permitiendo que la propiedad se transfiera solo con el consenso entre las partes, efectuándose así dicha transferencia fuera del registro por el simple consenso. Consecuentemente, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no efectuarla (Art. 949²⁵ CC).

Sin embargo, también es constitutivo en el caso de la hipoteca, que requiere inscripción según el artículo 1099²⁶ CC; si no se inscribe, el acreedor solo tendrá una obligación personal, no real. Por lo tanto, la inscripción de la hipoteca es necesaria para que se constituya el derecho real de garantía. De manera similar, el patrimonio familiar también adquiere efectos legales desde su inscripción. Por otro lado, la inscripción en el libro de las sociedades mercantiles es obligatoria, ya que las sociedades solo obtienen personería jurídica con dicha inscripción (Vivar Morales, 1994).

Además, es importante señalar que nuestro sistema es no convalidante; por lo tanto, un título que presenta nulidad puede ser declarado nulo, incluso si ha sido inscrito.

²⁵ “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

²⁶ “Son requisitos para la validez de la hipoteca: 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble”.

Así, se puede sostener que el sistema registral en Perú está integrado por varios sistemas, incluyendo el Alemán, el Francés, el Australiano o de Torrens, y el Español, lo que implica que no se puede hablar de un sistema peruano en sentido estricto. Este sistema está compuesto por principios registrales, los cuales se explicarán a continuación.

A. Principios Registrales

Los principios registrales, en sentido estricto, son parte de los principios generales específicos y de los principios jurídicos. Constituyen la base del sistema registral, ya que establecen las reglas del derecho registral y son fundamentales para la existencia del registro. Así, los principios registrales caracterizan el sistema registral de cada Estado, y no todos los Estados adoptan los mismos principios, quedando a su criterio. García García (1998) menciona que “los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o deben tener un determinado sistema registral” (p. 65).

En palabras de Gonzáles Barrón (2022):

Los principios registrales son los criterios fundamentales de solución de diversos problemas surgidos en torno a la conservación e intercambio de derechos patrimoniales, en los que se utiliza como base la inscripción en el registro. Es muy discutida la utilidad de los principios registrales, pues si bien algunos opinan que facilita el conocimiento de la disciplina, así como la aplicación por parte de registradores o jueces, sin embargo, otro sector considera que su importancia es relativa, pues los principios no serían otra cosa que reglas técnicas que deciden cuestiones esenciales en el tráfico patrimonial, pero sin llegar a la categoría de principios generales. En nuestra opinión, la mejor solución es la segunda, pues los principios registrales son reglas técnicas para el adecuado funcionamiento de la publicidad y sus efectos, pero no pueden convertirse en dogma de fe. (p. 80)

En este sentido, es importante mencionar que nuestro sistema registral incluye diez principios registrales, los cuales están establecidos en el CC y en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

a) Clases de Principios

En la misma línea de Gonzáles Barrón (2022), se puede afirmar que los principios registrales se dividen en dos tipos: a) sustantivos, que amplían los efectos de los derechos o resuelven conflictos mediante la publicidad; b) formales, que son requisitos para la inscripción, relacionados con la labor del registrador. Ejemplos de principios formales incluyen rogación, titulación auténtica, especialidad, calificación y tracto sucesivo. En cuanto a los principios sustantivos, destacan legitimación, oponibilidad registral, inscripción declarativa, fe pública registral y prioridad, siendo importante señalar que la legitimación no otorga derechos, sino que facilita la prueba a través de la presunción, mejorando así la situación del titular inscrito.

De tal modo, tenemos los siguientes principios registrales:

i. Principio de rogación y titulación auténtica

La inscripción se lleva a cabo a solicitud del interesado, según el artículo III ²⁷ del Título Preliminar del RGRP, que regula el principio de rogación. Esto implica que los asientos

²⁷ “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud del 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 (...)”

registrales se efectúan a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o por un tercero interesado con un título en instrumento público, salvo disposición contraria. La rogatoria abarca todos los actos inscribibles en el título, excepto reservas expresas. En caso de discrepancia entre el formulario de solicitud y los documentos del título, prevalece el contenido de estos últimos. Así, se establece que las inscripciones no se realizan de oficio, sino mediante un pedido escrito y formal, considerando la solicitud de inscripción.

En cuanto a la titulación auténtica, este término proviene de la legislación española. Según el TUO del Título Preliminar del RGRP,²⁸ se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente o del beneficiado con la inscripción solicitada, a menos que indique lo contrario en la solicitud. Para efectos del procedimiento, cualquiera de ellos puede actuar indistintamente. Si hay un conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de este último.

ii. Principio de Legalidad

Este principio se aplica no solo al ámbito registral, sino también en términos generales en toda la administración, dentro del procedimiento. En el procedimiento registral, la SUNARP es un ente público descentralizado que forma parte de la administración pública, donde el principio de legalidad

²⁸ En específico en su artículo III.

es fundamental para el correcto funcionamiento de las instituciones que lo integran.

Este principio está contemplado en el artículo 2011²⁹ del CC, y la Ley N° 27444,³⁰ que establece que las autoridades administrativas deben actuar respetando la Constitución, la ley y el derecho, dentro de sus facultades y fines conferidos. Según Santamaría Pastor (como se citó en Pimentel Bayona, 2017), este principio se relaciona con la potestad, entendida como la capacidad de su titular para influir en terceros mediante la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas o la alteración de cosas existentes.

Según García De Enterría y Fernández (2005), el principio de legalidad establece que los títulos inscribibles deben cumplir con requisitos legales esenciales para obtener publicidad. Solo se deben inscribir los títulos válidos y legalmente perfectos, es decir, aquellos que son jurídicamente válidos y eficaces. Por lo tanto, el registrador debe comparar el título presentado con el sistema jurídico para verificar su correspondencia.

iii. Principio de Tracto Sucesivo

De acuerdo con el artículo 2015³¹ del CC y el artículo VI³² del Título Preliminar del TUO del RGRP, el principio de tracto

²⁹ “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)”.

³⁰ En específico la Ley 27444 recoge al principio de legalidad en su artículo IV inciso 1.1.

³¹ “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

³² “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión salvo disposición en contrario”.

sucesivo establece que ninguna inscripción, excepto la primera, se extiende sin que esté inscrito el derecho del cual proviene o el acto previo necesario, salvo disposición en contrario. Este principio se fundamenta en que la seguridad del registro se basa en la secuencia de actos que llegan a acceder al registro, garantizando que la inscripción de un derecho esté respaldada por la anterior. Así, se asegura que el historial jurídico de cada predio mantenga una continuidad ininterrumpida respecto a los sucesivos titulares registrales, donde el transferente actual es el adquirente del pasado y el titular registral actual será el transferente del futuro.

iv. Principio de Especialidad

Este principio se contempla en el artículo 2017-A del CC, que señala que se abrirá una partida registral independiente para cada bien o persona jurídica, así como una única partida por cada persona natural en el Registro de Personas Naturales, donde se inscribirán los diversos actos correspondientes. Esta disposición garantiza una organización clara y ordenada de los registros, facilitando la consulta y la seguridad jurídica en las transacciones. También se establece en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del RGRP, que indica que: "por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno".

Desde esta perspectiva, este principio busca definir con precisión los bienes a inscribir, sus titulares y los derechos

que les afectan, lo que resalta la necesidad de claridad en el registro para acceder a situaciones jurídicas bien definidas.

De acuerdo a lo esbozado por Gonzáles Barrón (2022), la especialidad registral implica que la publicidad de actos y contratos se organiza tomando como unidad los bienes inmuebles específicos. Así, el registro vincula las titularidades jurídicas a través de hojas que representan cada predio. Por tanto, este principio actúa como un instrumento de organización de la información jurídica, agrupando inscripciones por predio en un sistema de “folio real”. Esto permite que la información registral sea clara y accesible para terceros, ya que solo se necesita consultar la hoja correspondiente para conocer la situación jurídica del bien.

v. Principio de legitimación

Este principio está contemplado en el artículo 2013³³ del CC y en el artículo IV³⁴ del Título Preliminar del TUO del RGRP, y reconoce al titular como verdadero dueño y poseedor del derecho inscrito, imponiéndole todos los deberes correspondientes.

³³ “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

³⁴ “Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles”.

Conocido como “credibilidad general del asiento”, este principio establece que el asiento produce efectos hasta que se declare inexacto o inválido. El asiento registral actúa como prueba especial de la propiedad y otros derechos reales, permitiendo que el titular registral solo necesite presentar la certificación registral para ser reconocido como tal. Así, quien cuestione la “exactitud” del registro debe asumir la carga de la prueba (Art. 196³⁵ del Código Procesal Civil), liberando al titular registral del *onus probandi*.

En este contexto, la legitimación es la validación que hace la norma jurídica sobre la capacidad de realizar un acto jurídico con eficacia. Este principio es crucial para el Derecho registral, ya que confiere fuerza y presunción de veracidad a la información en el registro; sin él, solo habría un registro administrativo simple. Además, el sistema respalda este principio como un acto preparatorio de control, apoyando la labor del fedatario en la formalización de los actos.

vi. Principio de Prioridad

El principio de prioridad es fundamental en el Sistema Registral Peruano, ya que las garantías que ofrece dependen del momento en que se presenta el título para su registro. Este principio, expresado en el aforismo latino "*prior in tempore, potior in jure*" (primero en el tiempo, mejor en el derecho), es un principio general del derecho aplicable a todo el ordenamiento jurídico.

³⁵ “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.

Este se clasifica en:

Prioridad Preferente

Según lo establecido en el artículo 2016³⁶ del CC, Según lo establecido en el artículo 2016 del CC, el principio de prioridad se relaciona con el tiempo de presentación de los títulos. Si un título se presenta antes que otro, pero este último se inscribe primero, no es necesaria la rectificación del asiento ni un asiento aclaratorio para hacer valer el derecho correspondiente, ya que está protegido por el Principio de Prioridad Preferente (Resolución N° 258-2020-SUNARP-TR-L).

Así, en virtud de dicho principio, los efectos de los asientos, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación. Este principio también se encuentra recogido en el Art. IX³⁷ del Título Preliminar del TUO del RGRP.

Prioridad Excluyente o de Impenetrabilidad

El principio de prioridad excluyente, consagrado en el Art. 2017 del CC, establece que “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha

³⁶ “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

³⁷ “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

anterior”. Este principio también se preceptúa en el artículo X del Título Preliminar del TUO del RGRP, que señala que “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.

Su objetivo es establecer nuevas reglas para derechos reales inscritos y no inscritos, y solo es aplicable en sistemas registrales no constitutivos. En los sistemas constitutivos, los derechos reales solo existen con la inscripción, por lo que no surge el problema de incompatibilidad. Así, en caso de conflicto entre un derecho real inscrito y otro no inscrito, el registro se cierra para cualquier título incompatible. En resumen, un título incompatible con otro ya inscrito no podrá ser inscrito, lo que implica un cierre registral.

vii. Principio de Buena Fe Pública Registral

El principio de buena fe pública registral está consagrado en el Art. 2014³⁸ del CC y en el Art. VIII³⁹ del RGRP. Este principio establece que un tercero de buena fe que adquiera a título oneroso un derecho de una persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo, mantiene su

³⁸ “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

³⁹ “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”

adquisición una vez inscrito su derecho. Esto ocurre incluso si posteriormente se anula, rescinde o resuelve el derecho del otorgante por causas que no constan en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume hasta que se demuestre que conocía la inexactitud del registro.

La SUNARP, en la Resolución N° 113-2015-SUNARP-TR-A, ha señalado que para que el principio de buena fe pública registral tenga efecto, son imprescindibles: la adquisición válida de un derecho con previa inscripción, la inexpresividad registral sobre causales de ineficacia, la onerosidad en la transmisión, la buena fe del adquirente y la inscripción a su favor. Además, indica que el TC destacó que el principio considera que no siempre hay coincidencia entre el registro y la realidad, lo que implica que las causas no registradas no perjudican al adquirente que inscribió su derecho.

Gonzáles Barrón (2022) explica el principio con el siguiente ejemplo: si A le vende un bien a B, pero la compraventa es nula por un vicio, y luego B transfiere el inmueble a C, el acto entre B y C es válido porque el vicio no estaba registrado ni era conocido por C. La validez del segundo acto trae como causa la nulidad del primero. Sin embargo, al ser una cadena de transmisiones, la nulidad del primer título hará que C pierda su derecho, ya que nadie puede transmitir más derechos de los que posee. A pesar de esto, el principio de buena fe pública registral puede proteger a C como tercero de buena fe.

En este contexto, se puede señalar que quien obtiene la condición de tercero registral tiene un efecto doble en

relación con los adquirentes que no realizan la inscripción (a estos los excluye la inscripción de acuerdo con el Principio de Prioridad Excluyente) y en relación con todas las demás personas.

Al respecto, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2022 planteó la siguiente pregunta: ¿La protección que otorga la Fe Pública Registral conforme prevé el artículo 2014 del CC está referida a la buena fe subjetiva de tercero adquirente o es necesario que el demandante pruebe que el tercero adquirente no actuó con buena fe objetiva? La mayoría⁴⁰ concluyó que la protección debe interpretarse como relacionada con la buena fe objetiva del adquirente. Esto implica que no es suficiente con su creencia; debe desvirtuar cualquier sospecha sobre la inexactitud del registro. Por lo tanto, el adquirente de buena fe tiene la carga de actuar diligentemente antes de realizar un negocio jurídico, lo que incluye investigar en los registros públicos sobre la situación jurídica tanto subjetiva (quien es propietario) como objetiva (que el bien no esté gravada) y acudir al predio en cuestión.

En el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022, se establece que la buena fe registral del Art. 2014 del CC requiere: i) que el adquirente obtenga el derecho a título oneroso; ii) que actúe de buena fe al celebrar el acto jurídico y al inscribirlo, presumiéndose esta buena fe a menos que se pruebe su conocimiento de la inexactitud del registro; iii) que el otorgante esté registrado con capacidad para otorgar el derecho; iv) que el adquirente inscriba su derecho; y v) que

⁴⁰ Se obtuvo 102 votos a favor de esta ponencia (segunda).

no haya causas en los registros que anulen o resuelvan el derecho del otorgante. Además, en la Exposición de Motivos Oficial del CC se indica que “la buena fe para constituirse en tercero registral es ignorar la inexactitud en lo publicado por el registro; si hay razones de nulidad que no aparecen en el Registro, deben ser desconocidas por quien busca ampararse en este principio” (Buena Fe Pública Registral).

viii. Principio de inscripción

Este principio determina el valor y las consecuencias de la inscripción en relación con la existencia y configuración del derecho real, estableciendo su importancia para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario. Así, resalta la necesidad de que los actos tengan efectos jurídicos y estén inscritos en el registro (Pimentel Bayona, 2017).

Este principio está regulado en el artículo 2018 del CC, que establece que para la primera inscripción de dominio se deben presentar títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

Se distinguen así dos cuestiones fundamentales: la inmatriculación, que es el acto de incorporar un predio al registro y se realiza con la primera inscripción de dominio, y la primera de dominio, que es la inscripción donde se consigna el derecho del titular. En nuestro país, un predio no puede ser registrado sin que se inscriba el derecho del titular, lo que garantiza la descripción y ubicación del bien, así como la acreditación del derecho de propiedad del titular, que es el objetivo del artículo mencionado.

Avendaño Arana (2012) sostiene que la propiedad se prueba mediante la prescripción adquisitiva, que consiste en adquirir la propiedad u otro derecho real a través de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario. Los inmuebles se adquieren tras diez años de posesión, y si hay justo título y buena fe, el plazo se reduce a cinco años (Art. 950 CC). Así, la exigencia de títulos por cinco años se relaciona con el plazo de la prescripción adquisitiva corta, ya que esta es la que acredita la propiedad. En el caso de los títulos supletorios,⁴¹ no se requiere la antigüedad de cinco años, ya que durante el proceso judicial se puede probar la propiedad.

ix. Principio de Oponibilidad

El artículo 2022 del CC establece que, para oponer derechos reales sobre inmuebles a otros derechos reales, el derecho que se opone debe estar inscrito antes que el de quien se opone. Si los derechos son de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común.

El artículo mencionado establece la oponibilidad de derechos inscritos frente a los no inscritos, así como la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, aplicable a conflictos⁴² sobre bienes muebles e inmuebles en el Sistema Nacional

⁴¹ Como se sabe los títulos supletorios son provenientes de procesos judiciales y notariales que buscan que se otorgue el título de propiedad al propietario que carece de documentos que acrediten tal derecho.

⁴² Conflictos de derechos que se presentan con relación a bienes muebles, inmuebles y otros que se presentan en los diversos registros. Dentro del Sistema Nacional de Registros Públicos, se cuenta con cuatro registros: de Personas Naturales, de Personas Jurídicas, de Propiedad Inmueble y el de Bienes Muebles.

de los Registros Públicos, considerando las particularidades de cada bien o persona. Regula dos supuestos: el primero, entre derechos reales inscritos, donde se da preferencia al que fue inscrito primero; el segundo, entre derechos de diferente naturaleza, donde se aplica el derecho común. En ambos casos, la oponibilidad resalta la necesidad de que terceros reconozcan y respeten los derechos ajenos (González Barrón, 2022).

De esta manera, el mencionado artículo 2022 del Código Civil representa una clara expansión de los supuestos incluidos en el artículo 1135 del mismo código, ya que no solo aborda los conflictos que surgen entre títulos derivativos de derechos reales que son total o parcialmente incompatibles en una misma partida, sino que también se ocupa de los derechos que coexisten o conviven de manera pacífica.

Así, según González Barrón (2022) el supuesto de hecho de la norma actúa en:

- a) Conflicto de derechos reales ocurre cuando diferentes sujetos reclaman la propiedad u otro derecho real sobre el mismo bien, cada uno basándose en títulos independientes que teóricamente les otorgan derechos. Dado que el objeto es único y la prerrogativa es exclusiva, surge una contradicción en las titularidades. Este dispositivo normativo tiene un ámbito de aplicación más amplio que el principio de inscripción declarativa, sin limitaciones por la naturaleza del título, las obligaciones generadas o su origen. Sin embargo, no se aplica en casos de prescripción adquisitiva (art. 952 CC) ni en

expropiación, ya que el pago anula derechos anteriores y levanta gravámenes.

b) La concurrencia de derechos reales se presenta cuando un derecho mayor genera uno menor, manteniendo siempre un margen de “pertenencia” para el titular del “mayor derecho”, como en el caso de la propiedad que produce usufructo. En contraste, el conflicto surge de títulos concurrentes contradictorios, donde no hay coexistencia pacífica; así, no es lo mismo que el propietario establezca una hipoteca (coexistencia) a que dos personas con títulos de usufructo disputen el derecho tras recibir títulos contradictorios del transmitente (conflicto).

c) En el caso de conflicto o concurrencia de derechos reales en la misma partida registral, el dispositivo normativo resuelve el conflicto de título según la “antigüedad de la inscripción”. Sin embargo, este criterio solo es aplicable dentro de una misma partida registral, ya que las inscripciones en diferentes partidas no pueden compararse. Por lo tanto, la norma no se aplica en la duplicidad de partidas, donde ambas unidades registrales se neutralizan recíprocamente, sin generar certeza, lo que lleva a recurrir a las reglas civiles para resolver el conflicto de propiedad, como se establece en los artículos 949 y 950 del CC. (pp. 339 – 341).

Este principio tiene mayor incidencia en el registro de bienes inmuebles, donde surgen conflictos como la doble venta. En este caso, un comprador puede tener un documento de fecha cierta y posesión del bien, pero no inscribe su derecho. Por

otro lado, el segundo comprador, aunque no tiene posesión, posee un documento público y sí inscribe su derecho. Esto puede dar lugar a procesos judiciales como la nulidad de acto jurídico o reivindicación, siendo el más relevante el de mejor derecho de propiedad.

En ese sentido, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2022 ha realizado el siguiente cuestionamiento: ¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad, quién inscribió su derecho en los registros públicos y no posee el inmueble o el que posee el inmueble y no inscribió su derecho en los registros públicos? La mayoría⁴³ optó a establecer que debe preferirse al que compró (preferentemente con documento de fecha cierta), y tiene la posesión, aun cuando no haya inscrito su derecho en los RR.PP, pues en nuestro país el registro tiene carácter de declarativo (art. 949 del CC).

En este contexto, se evidencia una concurrencia de acreedores, aplicando el artículo 1135 del CC, que establece que cuando un bien inmueble tiene varios acreedores, se prefiere al acreedor de buena fe con el título inscrito primero. Si no hay inscripción, se prefiere al acreedor con el título de fecha anterior, y dentro de este último, al que tenga el documento de fecha cierta más antigua. Así, el orden de prelación es: i) acreedor de buena fe con inscripción; ii) acreedor con título de fecha anterior sin inscripción; iii) título con documento de fecha cierta más antigua. En el anteproyecto de Reforma del Código Civil⁴⁴, se mantiene

⁴³ Se obtuvo 82 votos a favor de esta ponencia (primera).

⁴⁴ Res. Min. N° 0300-2016-JUS.

esta preferencia, destacando la buena fe y el orden de prelación.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022 indicó que, ante un mejor derecho de propiedad, se debe comparar el título del demandante con el del demandado, considerando aspectos como el registro, la posesión y documentos con fecha cierta, siempre bajo el principio de buena fe. Esta buena fe (transversal) es exigible según el artículo 1135 del CC y su proyecto de reforma. La comparación no debe limitarse a verificar si los títulos llegaron al Registro o su naturaleza pública o privada, ya que una comparación restrictiva puede resultar en decisiones injustas. Si ambos adquirieron el bien de la misma persona, se aplica el artículo 1135 sobre doble venta; si lo hicieron de diferentes personas, se recurrirá al artículo 949 y al artículo 2022. En conclusión, el segundo comprador debe ser preferido solo si actúa de buena fe.

x. Principio de Publicidad Registral

La publicidad registral es un sistema institucional de divulgación que busca hacer visibles ciertas situaciones jurídicas para proteger derechos y asegurar el tráfico jurídico. Este servicio es proporcionado por el Estado como una función pública en beneficio de los particulares.

González Barrón (2022) menciona que, dentro de los puntos característicos de la publicidad registral se encuentran:

- a) La publicidad registral se exterioriza institucionalmente a través de un conjunto de reglas y procedimientos organizados bajo una dirección específica y regulados por

el derecho. Esto implica que la publicidad es sistemática, a diferencia de publicaciones esporádicas en diarios o revistas, ya que se trata de hechos notorios comunicados por una oficina pública.

- b) La publicidad registral se caracteriza por ser continuada y permanente, a diferencia de las notificaciones o la información de periódicos y revistas, ya que se desarrolla de manera ininterrumpida.
- c) La publicidad registral otorga notoriedad a derechos subjetivos que son protegidos por el ordenamiento jurídico, exteriorizando así situaciones jurídicas concretas.
- d) Exteriorización conocible, que se denota cuando la publicidad registral permite que los hechos inscritos sean de conocimiento general, brindando a los interesados la posibilidad de informarse, aunque no tengan la obligación de hacerlo. Esto implica que no se requiere un conocimiento pleno de los hechos, solo la posibilidad de conocerlos, ya que la ignorancia no exime a nadie de las consecuencias de los hechos inscritos (oponibilidad).
- e) Exteriorización accesible: el Art. 2012 CC establece una presunción absoluta de conocimiento, lo que implica que las personas deben tener mecanismos para acceder a la información considerada conocida. Por ello, el sistema ofrece diversas fórmulas de acceso, como copias, certificadas o manifestaciones (publicidad formal).
- f) Exteriorización con eficacia sustantiva: la publicidad registral brinda certidumbre y protección a las situaciones

jurídicas inscritas. Su esencia es ser una proclamación de verdad, aunque los efectos de la publicidad varían según el ordenamiento jurídico. La inscripción genera efectos de garantía que no existen sin ella (pp. 48 – 52).

El principio de publicidad registral otorga sentido al registro de la propiedad, ya que actúa como un instrumento técnico para hacer públicas las relaciones inmobiliarias. Su objetivo principal es asegurar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, protegiendo a quienes adquieren confiando en el contenido del registro (González Barrón, 2022).

Como se ha venido mencionando, en nuestro derecho, la propiedad se adquiere mediante la obligación de enajenar (Art. 949 CC) o a través de la tradición. La inscripción es voluntaria, lo que implica que los cambios reales pueden ocurrir fuera del Registro de la Propiedad, creando una doble vida en los derechos reales: una registral y otra extra registral. Esta doble vida genera falta de conformidad, ya que, si un acto jurídico se origina fuera del registro, se considera inexacto. En cambio, cuando se registra, se logra una identidad entre la vida real y la registral, y el principio de publicidad otorga certeza a las declaraciones registrales, que se presumen exactas.

Así, la publicidad registral responde a la necesidad de evidenciar diversas situaciones jurídicas, proporcionando la certidumbre necesaria para establecer relaciones jurídicas, como en el caso de la compra de un inmueble, donde es esencial confirmar que el vendedor sea el propietario, haciendo innecesarias las averiguaciones adicionales.

El Principio de publicidad tiene dos vertientes:

Publicidad Material

La publicidad, según el artículo 2012 del CC, establece que "se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". Esto implica que la cognoscibilidad general permite a los destinatarios conocer lo registrado, y como señala Manzano Solano (1991), la cognoscibilidad legal sustituye al conocimiento efectivo, generando consecuencias jurídicas independientemente de que exista conocimiento de hecho. Así, se asegura el tráfico jurídico priorizando la eficacia material de la publicidad registral. siendo la base sobre la que reposan los demás principios.

Dicho de ese modo, la idea es que los terceros, solo por tener la posibilidad de conocer las situaciones jurídicas publicadas, pueden verse afectados por ellas, incluso sin haberlas conocido efectivamente. Esto sugiere que la institución registral y su publicidad se basan en generar una posibilidad de conocimiento, no en un conocimiento efectivo. Así, un tercero adquirente puede beneficiarse o perjudicarse por el contenido del registro, independientemente de su conocimiento. Esto difiere de la publicidad fáctica, que se basa en el conocimiento verdadero (Delgado Scheelje, et al., 2008). La cognoscibilidad general, por sí sola, solo implica la posibilidad de conocer lo registrado, sin efectos registrales, adquiriendo relevancia solo con la presunción *iure et de iure*,

que convierte esa posibilidad en una presunción absoluta de conocimiento.

Es importante señalar que los efectos materiales de la publicidad registral dependen de la cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento. Estos efectos se reflejan en principios registrales específicos, como el principio de oponibilidad (Art. 2022 CC), el principio de legitimación (Art. 2013 CC) y el principio de buena fe pública registral (Art. 2014 CC).

La publicidad material se encuentra también en el título preliminar del TUO del RGRP, en su art. I, que establece que “El Registro otorga publicidad jurídica a los actos o derechos inscritos. La inscripción incluye también las anotaciones preventivas, salvo que el Reglamento las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a terceros, aunque no hayan tenido conocimiento efectivo.”

Publicidad Formal

Esta publicidad se encuentra preceptuada en el artículo II del Título Preliminar del TUO del RGRP, que establece: “El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y obtenga información del archivo Registral. El personal del Registro no podrá mantener en reserva la información, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.”

Por esta clase de publicidad, según Delgado Scheelje (2008), se entiende como los medios utilizados para divulgar y expandir el conocimiento de situaciones o acontecimientos, que adquieren un estado de públicos. Así, la publicidad se opone a la clandestinidad, ya que implica divulgación y conocimiento, mientras que la segunda se refiere a la ocultación. La finalidad de esta publicidad es generar un conocimiento real de lo publicado para todos los destinatarios. La esencia registral no se lograría sin esta expresión del principio de publicidad, que permite a los interesados conocer el contenido del registro. Este tipo de publicidad busca facilitar el acceso a los registros a quienes tengan un interés legítimo en conocer la situación de su propiedad y sus gravámenes.

CAPÍTULO III

CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

El presente trabajo de investigación, conforme al fin que se persigue, ha sido de tipo básica, y de acuerdo con el diseño de investigación, ha sido descriptiva y propositiva, mientras que, según los métodos o procedimientos que se utilizan, ha sido cualitativa. Así, se ha verificado la forma en la que se aplica en las decisiones jurisdiccionales la presunción absoluta del principio de publicidad registral del artículo 2012 del Código Civil, ya sea para resolver el fondo de la causa o para resolver una defensa de forma (excepción), en la problemática del enfrentamiento entre lo que ocurre fuera del registro público con lo que este publicita, en aquellos casos de ventas sucesivas del bien inmueble por un solo vendedor a diversos compradores, en los que uno de estos últimos se considera propietario del mismo por la celebración de un contrato privado de compraventa y la ostentación de la posesión, y otro se considera propietario en mérito a la compraventa por escritura pública por la cual accedió al registro público a realizar la inscripción de su derecho. También se analizan los casos de ventas realizadas por diferentes vendedores a distintos compradores, en los que suscita una cuestión similar a la del primer caso para que los compradores se consideren propietarios del inmueble; asimismo, en el caso de que un comprador por documento privado estime ser propietario del inmueble frente a aquel que se tituló en COFOPRI como propietario, y por ello inscribe en registros públicos tal derecho. A partir de ello, se ha establecido la necesidad de una regla de cambio del referido dispositivo normativo, con la finalidad de brindar una protección adecuada al derecho de propiedad, fijándose para ello los fundamentos jurídicos que respaldan dicha regla de cambio.

A efectos de realizar la contrastación de la hipótesis, se han empleado las técnicas del fichaje, el análisis documental, la legisferante y la del discurso argumentativo, las cuales han permitido fijar los fundamentos jurídicos que sostienen la señalada regla de cambio, a partir del estudio de la legislación, jurisprudencia y doctrina, y elaborar la propuesta legislativa del artículo 2012 del Código Civil.

En este sentido, se debe mencionar que la investigación planteó como problema: ¿Cuáles son los fundamentos jurídicos que respaldan la necesidad de una regla de cambio respecto de la regulación del principio de publicidad registral en el Código Civil de 1984, a fin de brindar una protección apropiada al derecho fundamental a la propiedad en las transferencias inmobiliarias actuales? Para lo cual se consignó como hipótesis, a efectos de dar respuesta a la formulación del problema, la siguiente: Los fundamentos jurídicos que respaldan la necesidad de una regla de cambio respecto a la regulación del principio de publicidad registral en el Código Civil de 1984, a fin de brindar una protección apropiada al derecho fundamental a la propiedad en las transferencias inmobiliarias actuales son: a) La aplicación del principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad propio del Estado Constitucional de Derecho, para tutelar de forma efectiva el derecho a la propiedad, evitando así decisiones irrazonables. b) La preponderancia del sistema consensual de transferencia de la propiedad ante los actos formales de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles. c) El reconocimiento de la autonomía privada como base de la adquisición de bienes inmuebles, priorizando la voluntad de las partes sobre la formalidad de la inscripción registral.

El desarrollo de la investigación ha tenido como pauta los objetivos específicos planteados, los cuales se han llegado a definir, a partir del análisis del artículo 2012 del Código Civil que recoge el principio de publicidad registral, y el estudio del contexto en el que se aplica, recurriendo para ello a la legislación, la doctrina y jurisprudencia referente a los casos de mejor derecho de propiedad, y nulidad de acto jurídico en donde se ve la problemática descrita anteriormente, en donde se llega por lo general a dar preferencia a lo que publicita el registro, así como nuestra postura ante dicha problemática.

3.1. La aplicación del principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad propio del Estado Constitucional de Derecho, para tutelar de forma efectiva el derecho a la propiedad, evitando así decisiones irrazonables

Como se ha venido mencionando a lo largo de la presente investigación, el Estado Constitucional de Derecho es aquel donde se ve reflejado la constitucionalización del ordenamiento jurídico. Esto es, un proceso de transformación de un ordenamiento jurídico hasta al punto en el que esté completamente impregnado de las normas de índole constitucional. En términos más concretos, se estima a la Constitución como una norma que cuenta con la máxima jerarquía sobre todas las demás que forman parte del ordenamiento jurídico, lo que implica, a la vez, la subordinación y la vinculación de las mismas a la norma suprema, teniendo de ese modo al constitucionalismo como una reforma del Estado de Derecho.

Ahora bien, el Estado Constitucional de Derecho tiene las siguientes Características:

Una Constitución rígida, la garantía jurisdiccional de la Constitución, la fuerza vinculante de la Constitución, la sobreinterpretación de la Constitución, la aplicación directa de las normas constitucionales, la interpretación conforme a las leyes; y, la influencia de la Constitución sobre las relaciones políticas.

Denotándose por ello en el Estado Constitucional de Derecho, la preminencia de los principios que subyacen en el Estado de Derecho, los cuales han sido fortalecidos aquí. Estos principios son pautas con las que el juez puede reconocer nuevos derechos, destacando, dentro de estos, el principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad, mediante el cual se evita que el accionar del Estado sea abusivo, incluyendo aquí al Tribunal Constitucional,

cuando este, junto con los otros jueces, corrobora la validez de una norma o cuando se enfrenta a un conflicto de derechos fundamentales para protegerlos de acuerdo a la Constitución. Por tanto, sus decisiones deben ejercerse con criterios racionales y objetivos, y no fundarse en caprichos, llegando a complementarse este principio con el de razonabilidad, dado que este actúa como un mecanismo de control o interdicción de la arbitrariedad en el uso de las facultades discrecionales, requiriendo que las decisiones adoptadas en ese sentido obedezcan a criterios que racionalizan y no sean abusivas⁴⁵.

Dicho de ese modo, ante los problemas que se propician por la transferencia de bienes inmuebles que puede realizar un sujeto a tantos compradores como estime apropiado, se encuentran algunos que deciden únicamente hacer el ejercicio de la posesión sobre el bien, mientras que otros deciden inscribir en el registro público su derecho, aun cuando no posean el bien. Esto origina distintos procesos judiciales, como el de nulidad de acto jurídico, otorgamiento de escritura pública y mejor derecho de propiedad. Motivo por el cual se hace necesario emplear en estos casos el principio de interdicción o prohibición a la arbitrariedad, en correspondencia con el principio de razonabilidad, con el fin de cautelar el derecho de propiedad que está inmerso, directa o indirectamente, en estos procesos, como se pasará a detallar a continuación. A efectos de verificar la aplicación de los aludidos principios, se hará referencia a tres casos en particular que suelen presentarse en la práctica judicial⁴⁶, los cuales nos ayudarán en el desarrollo de toda la contrastación de hipótesis. Los casos son los siguientes:

⁴⁵ Conforme lo ha expuesto el TC al indicar que: "(...) la razonabilidad es un criterio íntimamente vinculado a la justicia y está en la esencia misma del Estado Constitucional de Derecho. Se expresa como un mecanismo de control o interdicción de la arbitrariedad en el uso de las facultades discrecionales, exigiendo que las decisiones que se tomen en ese contexto respondan a criterios de racionalidad y que no sean arbitrarias. Como lo ha sostenido este Colegiado, esto "implica encontrar justificación lógica en los hechos, conductas y circunstancias que motivan todo acto discrecional de los poderes públicos" (Cfr. Exp. N° 0006-2003-AI/TC)". (Exp. N° 03167-2010-PA/TC Arequipa)

⁴⁶ Casos que han sido elaborados en base a la casuística real, tales como los presentados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2022.

Paulo es propietario de una casa, conforme constaría en la escritura pública del 2 de octubre de 1964, la cual ha inscrito en registros públicos el 5 de septiembre de 1990. Este decide vender dicha casa a Liliana a través de un documento privado de compraventa con fecha 7 de julio de 2011, cuyas firmas han sido legalizadas por un juez de paz el 9 de julio de 2011. Así, ella decide ingresar a poseer el bien inmueble en mención. Posteriormente, Paulo vende nuevamente la casa, esta vez a Martín, con quien suscribe una escritura pública el 3 de enero de 2015. Este último decide inscribir su derecho de propiedad en los registros públicos y, confiando en que ya es titular registral, va a tomar posesión, dándose con la sorpresa de que otra persona (Liliana) está en posesión del bien.

Ante dicha situación, Martín decide iniciar un proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad en contra de Liliana. Para ello, sostiene que, al haber inscrito su propiedad en registros públicos, tiene mejor derecho de propiedad. De acuerdo con el artículo 2012 del CC, se presume de forma absoluta que todos tienen conocimiento de lo contenido en el registro. Por lo tanto, al figurar como nuevo propietario en el registro de propiedad inmueble, se comprende que Liliana sabe que, en efecto, él es el propietario. Esto estaría conforme al artículo 2014 del CC, que sostiene que ha adquirido el derecho de propiedad de quien figuraba como tal en el registro. Además, el artículo 2013 del CC presume como cierto el asiento registral y produce todos sus efectos, en tanto que no se rectifique o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral. Adicionalmente, también es de aplicación el artículo 1135 del CC por tener inscrito su derecho.

Por su parte, Liliana sostiene que es la propietaria del bien porque es quien adquirió primero el bien inmueble de quien tenía facultad para hacerlo. En aplicación del artículo 949 CC se considera propietaria, ya que de este se desprende que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del bien. Además, agrega que ha entrado a poseerlo.

En tal sentido, cabría determinar: ¿Quién tiene mejor derecho de propiedad?

Si bien no existe una postura uniforme ante la presencia del conflicto descrito, se suele dar preferencia a quien inscribió en registros públicos, aun cuando no detenta la posesión del bien inmueble⁴⁷. Se refiere para ello que, de acuerdo al artículo 1135 CC, ante la concurrencia de diversos acreedores, se debe de preferir en primer término⁴⁸ a aquel que de buena fe inscribió. Así, al ser Martín el primero de los acreedores que inscribió su derecho con buena fe, entendida esta fe como una de tipo subjetiva, es decir, la creencia de que quien le vendió aparecía en el registro como propietario aun cuando en los hechos otra persona ostenta la posesión en mérito a un título legítimo.

Por lo tanto, Martín debe ser preferido por ser un tercero de buena fe, al haber adquirido el derecho del bien inmueble de quien aparecía habilitado en el registro como tal, concorde el artículo 2014 CC. Se presentan los presupuestos para su aplicación como: a) El adquirente sea a título oneroso; b) El adquirente actúa de buena fe, al momento de la celebración del acto jurídico como al momento de su inscripción (presunción *iuris tantum*); c) El otorgante aparece registralmente con capacidad para otorgar el derecho de acuerdo al principio de legitimación del Art. 2013 CC; d) el adquirente inscribe su derecho; y, e) Que ni de los asientos registrales ni de los títulos archivados en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho del otorgante, siendo indiferente la realidad extra registral del bien materia de *Litis*.

⁴⁷ Tal decisión se ha visto en: a) Exp. N° 0876-2011-0-0905-JM-CI-01 de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Lima; b) Exp. N° 40644-2009-0-1801-JR-CI-28 de la Tercera Sala Civil de la Corte de Justicia de Lima; c) Exp. N° 0375-2006-0-0401-JR-CI-04 Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa; d) Casación N° 3312-2013 Junín (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2022)

⁴⁸ Por la existencia de una persona que inscribió; pues, ante la falta de la inscripción se opta por otros supuestos el título que sea de fecha anterior, para ello se toma en cuenta el título que consta en documento de fecha cierta más antigua, concorde a los términos del citado Art. 1135 CC.

Por lo que al realizar Martín su inscripción, se lo debe de reputar como propietario desde dicha inscripción de su derecho, de conformidad al Art. 2012 CC, que contempla la presunción *iure et de iure* del conocimiento del contenido de las inscripciones.

No obstante lo indicado, estimamos que esa solución no es la más razonable; pues, la salida que se ha otorgado es propia de un Estado Legal de Derecho, en donde se realiza una mera aplicación de la ley; esto es, una decisión basada solamente en las exigencias de tipo formal, sin importar como tal que se respeten derechos de naturaleza fundamental. En ese contexto, consideramos que una respuesta apropiada al conflicto descrito es la preferencia en sentido estricto del derecho fundamental a la propiedad, asimilado con un poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el mismo que por contar con dicha naturaleza es una garantía institucional al reconocérsele su función social que se origina por la aplicación del principio de justicia; siendo que dicha función garantiza, valga la redundancia, la inviolabilidad a la propiedad privada y el ejercicio de esta en armonía con el bien común, la cual se encuentra contemplada dentro del Art. 70 de la Const., sin perder de vista incluso el fin económico de la propiedad que no solo implica que el derecho en mención sea explotado en su propio beneficio individual, sino que el bien sea empleado acorde a su fin natural en la economía que le es consustancial, en tanto que únicamente de esa manera se está resguardando el bien común; destacándose así que, desde la función social y económica de la propiedad, ésta no termina en un quehacer individual; al contrario, ésta se extiende hasta que logra un cometido social, vinculado con el bien común, ello dentro de un Estado Constitucional de Derecho.

Siendo ello así, se debe aplicar el Art. 949 CC, que preceptúa que la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de este, correspondiéndole así el mejor derecho de propiedad del

bien sub iudice a Liliana; pues fue la primera que adquirió el bien inmueble y, si bien no inscribió en el registro de la propiedad su derecho, ello no implica que no ostente mejor derecho de propiedad que Martín, en tanto que el citado artículo revela que la transferencia de la propiedad de un bien inmueble requiere el solo consenso que suele encontrarse en un contrato. Teniéndose en consideración, además, que nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmueble es consensualista, como el sistema francés; así, para adquirir la propiedad del bien se necesita en concreto la celebración de un contrato, siendo la obligación de transferir la que permite la transferencia, no requiriéndose la tradición como en los bienes muebles. Aquí, el consentimiento viene a reemplazar a la tradición, al comprender las partes que esta tradición se efectúa cuando se obligaron.

Denotándose de tal modo la presencia de la autonomía privada, ya que por medio de ésta las partes regulan sus intereses jurídicos, como la transferencia de la propiedad, verificándose el desarrollo de la libertad de contratar al tomar la decisión de celebrar el contrato. La libertad contractual se manifiesta al establecer la obligación de transferir la propiedad del bien inmueble y otras cuestiones, como el precio del bien, que está en concordancia con lo recogido en el 1529⁴⁹ CC que define a la compraventa. Asimismo, la libertad como objeto se corrobora al asegurarse que la celebración del contrato sea sobre un bien físicamente posible, sin que las cláusulas estipuladas transgredan el ordenamiento jurídico, el cual, dicho sea de paso, se encuentra dentro de un documento de fecha cierta (contrato).

En tal sentido, al adquirirse la propiedad por el solo consenso entre las partes, la entrega del bien es únicamente la expresión del traspaso de la posesión del bien, con el objetivo de que el propietario puede ejercitar su poder jurídico sobre el bien. Por otra parte, la inscripción de la propiedad no es necesaria para adquirirla; esto es, no es constitutiva, sino declarativa de derechos.

⁴⁹ “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

Agregando a ello que Liliana está ejercitando uno de los atributos de la propiedad, como es la posesión, situación que lo vincula más directamente con la función social del bien.

Es pertinente mencionar que, aun cuando el artículo 1135 del CC dispone que ante el conflicto de la concurrencia de acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, ante la existencia de la inscripción del derecho de propiedad, se debe preferir al que primero lo inscribió de buena fe. Con lo cual se entendería *prima facie* que Martín, al haber inscrito su derecho de propiedad (Art. 2012 CC) por la corroboración de que quien le habría transferido la propiedad del inmueble, que sería quien figuraba como propietario (Arts. 2013 y 2014 CC), debería considerársele como propietario del bien sub *Litis*; sin embargo, ante la transferencia de la propiedad de forma primigenia a Liliana por el solo consenso que se encuentra en el contrato que suscribió con su transferente-vendedor (Paulo), se la debe considerar con mejor derecho de propiedad; pues, la inscripción del derecho de propiedad en registros públicos no es constitutiva, como se señaló, más aún cuando esta buena fe consideramos que debe ser una de tipo objetiva (transversal); es decir, no ceñirse solamente a lo que contempla el registro, sino que, adicional a ello, se debe verificar la realidad del bien, esto es, desconocer que el deudor se ha obligado previamente a entregar el bien a un sujeto distinto (primer comprador) y, que el mismo ya tomó posesión; debe actuar con diligencia (promedio), de conformidad a lo expuesto en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2022.

Agregando a lo expresado que Paulo, cuando celebra el acto jurídico de compraventa con Martín, ya no era propietario del bien materia de *Litis*, al haber transferido la propiedad del bien antes a Liliana. Dicho de ese modo, con mayor razón no se lo puedo considerar como propietario del bien a Martín; ello no resulta aceptable de ningún modo, pues de hacer lo contrario implicaría un abuso del derecho y una arbitrariedad al avalar la prioridad de la propiedad obtenida de quien realmente ya no tenía el estatus de propietario.

Por tanto, aun cuando Martín figure como propietario del bien sub judice en registros públicos de acuerdo al Art. 2012 CC, no se lo puede reputar como tal; pues, la cognoscibilidad legal que recoge el citado artículo, entendido no como el conocimiento efectivo del registro, sino como la posibilidad de informarse de lo contenido en el registro, para efectos de presumir de forma absoluta el conocimiento de lo que publicita el registro, no conlleva a establecer que Liliana y todas las personas lo puedan considerar como propietario. Aunado a ello, no a todos les es fácil encontrarse en la posibilidad de conocer lo que contempla el registro, tomando en consideración la realidad de nuestro país que carece en su mayor parte de “cultura registral”, tal como en las zonas rurales (pero no exclusivamente en éstas), teniéndose así por costumbre que la transferencia de la propiedad se realice fuera del registro, y una muestra de ello es que el 12,2%⁵⁰ de la población rural y el 3.5%⁵¹ de la población urbana no sabe ni leer ni escribir, lo que hace inferir que no tienen idea de la existencia del registro. Siendo ello así, ni siquiera están en la posibilidad de acceder al registro. Aun cuando la publicidad formal garantiza a todas las personas que accedan al aludido registro sin expresión de causa, ya sea de modo presencial o virtual, en donde se brindará a través de medios electrónicos o soporte de papel información sobre el archivo registral, correspondientemente, según se puede extraer de los Art. 6⁵² y 7⁵³ del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral – Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP-SN, en nada beneficiaría a este sector por su condición que valga la precisión se encuentra en desventaja; por tanto, al no ser el dicho “acceso general” al

⁵⁰ Según la fuente de Enaho (2016-2022)

⁵¹ Enaho (2016-2022)

⁵² “La publicidad formal se brinda a través de medios electrónicos o en soporte papel, garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral y, en general, de la información del archivo registral”.

⁵³ “Toda persona debidamente identificada puede solicitar sin expresión de causa los servicios de publicidad formal que el registro proporcione, salvo disposición en contrario, y previo pago del derecho registral”.

registro, simple y eficaz a todas las personas, la ficción del Art. 2012 CC es una simple arbitrariedad (González Barrón, 2022).

En tal sentido, consideramos que el Art. 2012 CC no tiene como destinatario a una generalidad indeterminada, sino, de manera especial, a quienes participaron directamente en el tráfico jurídico; esto es, en el acto jurídico donde se creó, reguló, modificó, o extinguió un derecho, que para el caso en concreto sería Paulo y Martín, mas no a Liliana ni a todas las personas distintas a las primeras mencionadas.

Así, al haberse valorado que quien ostenta como tal la calidad de propietaria es Liliana, siendo dicha decisión propia de un Estado Constitucional de Derecho, en donde la Constitución prevalece para dar protección a los derechos de todas las personas; pues la misma no está fundada como tal en la aplicación de la ley, sino en valores y principios inmanentes a la Constitución que protegen al derecho fundamental de la propiedad. Por lo que, al dar prevalencia a lo inscrito en el registro frente a la realidad extra registral, constituiría un abuso del derecho⁵⁴ que no puede ser tolerado en un Estado Constitucional de Derecho.

En lo que corresponde al segundo caso, se tiene que Mario es propietario de una casa de dos pisos, tal y como se aprecia de su escritura pública de fecha 18 de abril del 2012, la cual se encuentra inscrita en registros públicos. Él decide vender dicha casa a Pamela a través de un documento privado el 25 de julio de 2015, llegando a legalizar las firmas ante un juez de paz el 19 de agosto de 2015. Posterior a ello, ingresa a poseer de modo inmediato el bien

⁵⁴ El artículo 103 de la Constitución indica que "*la Constitución no ampara el abuso del derecho*", disposición concordante con lo establecido en el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, según el cual, "*la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho*". Sobre ello, el Tribunal Constitucional ha ha definido *el abuso del derecho como "desnaturalizar las finalidades u objetivos que sustentan la existencia de cada atributo, facultad o libertad reconocida sobre las personas"*; e indica que "*los derechos no pueden usarse de forma ilegítima (...), sino de manera compatible con los valores del propio ordenamiento*" (STC 00296-2007-PA/TC, fundamento 12).

inmueble. El 3 de marzo de 2017, nuevamente Mario vende el bien inmueble realizándolo, en esta oportunidad a Deysi mediante escritura pública. Esta última decide inscribir la compraventa en el registro de la propiedad, pero no decide poseer el bien inmueble. A su vez, ésta vende el bien inmueble a Patricio mediante escritura pública el 28 de mayo de 2018, quien también inscribe su derecho de propiedad en registros públicos y decide ir a poseer el bien conjuntamente con su familia. No obstante, al momento de ingresar a la casa, se percata de que quien está viviendo en el inmueble es Pamela.

En dicha circunstancia, Patricio recurre al órgano jurisdiccional solicitado que se declare con mejor derecho de propiedad, acción que la dirige en contra de Pamela. Para ello, refiere que su título es oponible al de Pamela, pues ha inscrito su derecho de propiedad en el registro de la propiedad inmueble. Por ende, se lo debe reputar como propietario conforme al artículo 2012 CC, que presume de modo absoluto que todos tienen conocimiento de lo que contiene el registro. Así, desde dicha inscripción. Pamela y cualquier otra persona lo debe considerar como propietario. A su vez, sostiene que su tracto sucesivo es válido al haber adquirido el bien inmueble de quien figuraba como propietario en el registro, de acuerdo al Art. 2014 CC, al igual que el Art. 2013 CC, al presumirse como cierto lo que contempla el asiento registral, mientras no se rectifique o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral. Agregando por último que se aplica en consonancia el artículo 2022 CC, ya que al estar inscrito el derecho de propiedad se opone al Pamela, que no está inscrito.

Mientras que Pamela expresa que es propietaria del bien inmueble al haberlo adquirido antes que Patricio, de aquel que está habilitado para realizar la transferencia de propiedad; siendo de aplicación el Art. 949 CC que preceptúa que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del bien. Además, añade que ha actuado con buena fe y por ello ingresa a poseerlo.

Al igual que el caso anterior, correspondería establecer: ¿Quién tiene mejor derecho de propiedad?

De la misma forma que en el anterior caso, se tiene que no existe un criterio uniforme para darle solución al conflicto mencionado. No obstante, también se estila preferir a quien inscribe en los registros públicos, pese a que este no ejerce la posesión del bien inmueble⁵⁵. Expresando que Patricio ha actuado con buena fe (subjetiva), ya que ha adquirido la propiedad de quien aparecía en el registro como propietario, teniendo como suficiente la revisión de los que publicita el registro (creencia), más no como tal la realidad extra registral, según lo que recoge el principio de buena fe pública registral en el Art. 2014 CC. Esto está en correspondencia con el principio de legitimación del Art. 2013 CC al haber verificado que el asiento registral que publicitaba como propietario a Mario no había sido rectificado ni mucho menos declarado inválido por el órgano judicial o arbitral.

De esa manera, se debe dar preeminencia al derecho de propiedad inscrito de Patricio frente al derecho de propiedad no inscrito de Pamela, de conformidad al principio de oponibilidad registral del Art. 2022 CC, que establece que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone; y el Art. 2016 CC que regula al principio de prioridad, que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro por el tiempo.

Así, al haber inscrito su derecho en el registro de propiedad se lo debe considerar como propietario desde la indicada inscripción, de acuerdo al Art. 2012 CC que contempla la presunción *iure et de iure* del conocimiento del contenido de las inscripciones.

⁵⁵ Dicha decisión se ha visto en: a) Casación N° 473-2017 Lima Norte; b) Casación N° 833-2018 Cajamarca.

Sin embargo, consideramos que la solución señalada no es sensata; en tanto que ella es reflejo de la sola aplicación de la ley, sin considerar como tal la importancia de los derechos de índole fundamental, esto es, una decisión perteneciente al Estado de Derecho. En tal sentido, estimamos que una solución razonable al caso planteado es aquella en donde se privilegia los derechos fundamentales, para el caso en concreto el derecho a la propiedad, que como se ha venido indicando a lo largo del presente trabajo de investigación es un derecho pleno, por otorgar al titular ese conjunto de atributos (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) que éste puede ejercer de forma autónoma, mientras los realice dentro de los parámetros fijados por el ordenamiento jurídico, respetando los derechos ajenos.

Dicho de ese modo, sería de aplicación –de igual forma que en el caso anterior- el Art. 949 CC, el cual regula lo correspondiente a la transferencia a la propiedad inmueble, indicando que la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario del mismo. Esto es, que la transferencia opera de pleno derecho con la sola celebración del contrato; siendo este último el título que no es otra cosa que la causa generadora del derecho, el cual es suficiente para adquirir a la propiedad, no siendo necesario para ello un modo como la tradición o la inscripción registral del derecho. En términos concretos la propiedad se adquiere por el simple consentimiento - solo consenso-, lo cual está en correspondencia con el Art. 1529 CC que regula a la compraventa, manifestando que en este artículo que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Siendo que, en el caso en concreto Pamela ha adquirido la propiedad del bien sub judice, al haberse vinculado contractualmente -antes que Patricio- con Mario, quien se encontraba habilitado para realizar la transferencia de propiedad; y, si bien no ha registrado su derecho de propiedad, ello no implica que no sea propietaria. Pues, como se ha revelado en el presente trabajo de

investigación, la inscripción es declarativa y no constitutiva de derechos, teniendo así que la inscripción es facultativa. Por ende, con la sola presencia del consentimiento se adquiere la calidad de propietario.

Es menester señalar que el mencionado título que, en términos concretos, es el contrato, el cual da cuenta de la autonomía privada de las partes; pues, a través de estas, las partes en ejercicio de su libertad, pueden llegar a regular sus propias relaciones jurídicas de la forma y manera deseada, tal como la transferencia de la propiedad ya mencionada. Denotándose en la autonomía privada la expresión de los tres tipos de libertades: Libertad de contratar; la libertad contractual; y, la libertad como objeto. La libertad de contratar se aprecia en el momento que Pamela decidió contratar con Martín la venta del bien inmueble materia de *Litis*, mientras que la libertad contractual se expresa con la regulación de la transferencia de la propiedad del bien inmueble, el precio de este -entre otras cuestiones relativas al bien- y la libertad como objeto, al verificarse que las estipulaciones del contrato de compraventa versan sobre un bien inmueble plenamente determinado, además que las mismas no atentan contra el ordenamiento jurídico; precisando que el contrato es un documento de fecha cierta.

Cabe adicionar que Pamela ha actuado con buena fe objetiva; esto es, ha actuado diligentemente verificando la realidad física del bien, y no se ha quedado en la buena fe subjetiva que tiene Patricio que solo se concentra estado psicológico de la creencia. Siendo que Pamela, en mérito a la buena fe objetiva, ha llegado a ejercer uno de los atributos de la propiedad, como es la posesión efectiva del bien inmueble, la cual no ha podido ser realizada por Patricio.

Por lo que, aun cuando Patricio pretenda sostener que debe ser considerado tercero de buena registral de conformidad al Art. 2014 CC, al haber adquirido de quien se encontraba habilitado en el registro para realizar la transferencia

(Art. 2013 CC); entendiéndose así en primer término que debería preferírsele a él como propietario antes que a Pamela. No obstante, como se vuelve a reiterar la buena fe que se requiere para ser protegido como tercero de buena fe, debe ser objetiva, es decir, que este no solamente requerirá de conocer lo que publicita el registro, sino el haber actuado con precaución antes de celebrar la compraventa, corroborando la realidad extra registral del bien, esto es, averiguar si alguien está poseyendo el bien inmueble como propietario o simplemente como posesionario, recabando toda la información que esté a su alcance, que no denote una imposibilidad para celebrar tal acto jurídico; ello acorde a lo establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2022; pues, a través de este clase de buena fe es que se llega uno a comportar como un verdadero propietario, llegando a efectivizar sus atributos como la posesión. En tal sentido no podría oponerse (Art. 2022 CC) el derecho de propiedad de Patricio al derecho de propiedad de Pamela, ante la ausencia de buena fe objetiva del primero.

Siguiendo ese orden de ideas, aunque Patricio aparezca como propietario del bien materia de *Litis* en registros públicos según lo estipulado en el Art. 2012 CC, no se lo debe considerar con dicha calidad, tomando en consideración lo mencionado. Sumando a ello que, la cognoscibilidad que regula el citado artículo que es de tipo legal como se ha venido mencionando, no resulta ideal con nuestra realidad; puesto que, no todas las personas se encuentran en la posibilidad de llegar a conocer lo que publicita el registro; pues, aun cuando el acceso al registro no resulta tan complicado, bastando acceder a este con la manifestación de querer hacer ello, sin emitir razón justificatoria alguna para ello, en mérito a la publicidad formal como se ha mencionado; no obstante, existe cierto sector de la población tanto del ámbito rural como urbano que resultan ser analfabetos, no llegando así a saber de la existencia del registro, ni las implicaciones que trae el mismo, no teniendo así este sector la oportunidad de poder acercarse a ejercitar la publicidad formal dado su grado de instrucción, para que le sea efectivo como tal la aplicación de esta

presunción *iure et de iure* del conocimiento de los registros; más aún si se toma en cuenta que es totalmente aceptable en la sociedad que la adquisición de la propiedad se realiza por el solo consenso, esto es, extra registralmente; no evidenciándose una fuerte cultura registral, lo que se denota en el tipo de sistema registral con el que contamos, que no es otro que el declarativo.

En ese sentido, se recalca nuestra opinión de que quien efectivamente pudo estar en la posibilidad de conocer el registro, y por ende tener pleno conocimiento de lo que publicita el mismo, son aquellas personas que como tal han celebrado un acto jurídico y lo han registrado.

Desde esa perspectiva, se tendría que este acceso al registro “genérico o universal” no sería sencillo y efectivo para todas las personas, por lo que, la presunción *iure et de iure* bajo comento sería desmedida y abusiva. Concluyendo así que no se puede preferir el título de Patricio sobre el título de Pamela, en tanto que ello atentaría contra el derecho a la propiedad.

Es importante resaltar que, si bien se suelen emplear diversos principios registrales para dar protección a lo contenido en el registro frente a lo suscitado de forma extra registral, cuando se encuentra en disputa el derecho de propiedad, tales como el principio de oponibilidad registral (Art. 2022 CC), principio de legitimación (Art. 2013 CC) y el principio de buena fe registral (Art. 2014 CC); no obstante, no debe perderse de vista que la importancia y la razón de ser de éstos recae en el principio de publicidad registral (Art. 2012 CC), el mismo que también es aplicado en dicho conflicto. Por lo tanto, la solución gira en torno de este último principio, más aún si se toma en cuenta que los efectos materiales o sustantivos de la publicidad se ven reflejados en los otros principios ya señalados, ello acorde a lo indicado en la Casación N° 473-2017 Lima Norte⁵⁶.

⁵⁶ “Que, el artículo 2022 del Código Civil, establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de Publicidad Registral, (...)”

Es menester mencionar que, en lo que respecta a la alusión de predominio del derecho de la propiedad por efecto de la inscripción registral sobre el derecho que no se encuentra inscrito, dicha referencia es carente de todo sentido de justicia, en vista de que el registro no genera la transferencia de la propiedad -por lo menos- en nuestro país; pues, como se insiste, el Sistema Registral peruano, en lo que compete a la transferencia de bienes inmuebles por compraventa, es declarativa y no constitutiva de derechos (propiedad), siendo que la propiedad solo se adquiere por el simple consenso realizado entre las partes contratantes. Por lo tanto, no se puede preferir como propietario a aquella persona que solamente tiene inscrito su derecho, en tanto que en estas situaciones en donde se encuentran confrontados lo registral con lo extra registral, se debe tomar en cuenta a parte del registro, quien fue el que realizó primero la compraventa del bien, si se trata de un documento de fecha cierta, la posesión que se generaría por efecto de la tradición, que aunque esta última no produce la transferencia de la propiedad -como se mencionó-, al ser solo una manifestación del traspaso del bien, permite ejercitar el aludido poder jurídico. El ejercicio del atributo bajo comento, robustece la calidad de propietario.

En consonancia con ello, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Cajamarca, en el Exp. N° 00015-2012-0-0602-JM-CI-01 sobre mejor derecho de propiedad, ha expedido la Sentencia de Vista N° 71-2024-SCT, contenida en la resolución número cincuenta y cuatro, de fecha 12 de marzo del 2024, en donde se da preferencia al título de propiedad de la UGEL de Cajabamba, frente al título basado en el registro público de SERPOST, prefiriéndose así la titularidad fáctica (los hechos), esto es, la forma en la que la UGEL venía detentando la posesión del inmueble, que produce riqueza y beneficio a la colectividad cajabambina, conforme a los términos de la indicada Sala Civil, denotándose así claramente la función social de la propiedad. En esta

previstos en los artículos 2012, (...) del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos".(p. 7)

sentencia se comparte nuestra postura de que el registro público no es determinante para establecer la calidad del propietario; pues, según lo refiere la sentencia, aun cuando la propiedad inscrita en registros públicos tiene como finalidad la de brindar mayor seguridad jurídica, ello no significa que sea real. Por tanto, la propiedad debe ser poseída por el titular registral para darle la calidad de propietario; sin embargo, en la realidad el poseedor puede ser diferente al titular registral, en vista de que el registro no es una verdad absoluta, por lo que la normatividad deja de lado la titularidad formal, netamente simbólica y sin correlato económico, y prefiere la titularidad fáctica, la que produce riqueza y beneficio colectivo.

Por último, en el tercer caso, se tiene que Darío es padre de Saúl. El primero es propietario de un lote de terreno rústico de 3 hectáreas, conforme consta en la escritura imperfecta de fecha 19 de febrero de 1978. En marzo de 1995 éste decide vender su predio a Pablo, a través de un documento privado de fecha 18 de mayo del 1995, con firmas legalizadas por el juez de paz en la misma fecha; así, Pablo entra a poseer el mencionado predio. El 26 de julio del 2008, muere Darío, de tal modo Saúl solicita la sucesión, llegando a ser declarado único y universal heredero de su padre Darío. En tal sentido, Saúl llega a titularse el 12 de agosto del 2009 como único propietario del mencionado bien inmueble, a través del procedimiento de formalización de la propiedad realizado por COFOPRI, título que ha sido inscrito en registros públicos el 21 de mayo del 2010. Así, Saúl ingresa al bien inmueble el 22 de agosto del 2020, indicándole a Pablo que es propietario del bien por contar con un título de propiedad en registros públicos.

Ante dicha circunstancia, el 16 de enero del 2021, Pablo solicita jurisdiccionalmente la nulidad del acto jurídico contenido en el título expedido por COFOPRI el 12 de agosto del 2009, por las causales contempladas en el artículo 219, incisos 4 y 8 del CC, consistentes en fin ilícito y, en el caso del artículo V del Título preliminar, cuando el acto jurídico es contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres,

correspondientemente. Dicha acción está dirigida contra Saúl. La referida demanda es admitida 28 de febrero del 2021, y se corre traslado de ésta a Saúl, quien deduce la excepción de prescripción extintiva con el escrito del 7 de marzo del 2021, manifestando que, de conformidad al artículo 2001 del CC, la acción de nulidad de acto jurídico prescribe a los diez años, por lo que dicha acción ha prescrito el 21 de mayo del 2020, de acuerdo al artículo 2012 del CC que contempla al principio de publicidad registral, que contiene la presunción absoluta de lo que publicita el registro, al haber sido el título de propiedad inscrito con fecha 21 de mayo del 2010. Mientras que Pablo indica que la excepción debe ser declarada infundada; pues, él recién tuvo conocimiento del acto jurídico materia de cuestionamiento desde el 22 de agosto del 2020, fecha en la que Saúl le indica que es propietario y le muestra el título cuestionado.

Así, se debe determinar si ¿corresponde o no declarar fundada la excepción de prescripción extintiva?

En esta clase de situaciones referente a la defensa de forma como la excepción de prescripción extintiva, con la que se cuestiona la condición de la acción del interés para obrar, por ser el pedido de tutela del actor al estado extemporáneo, al haberse propuesto la pretensión después de haber vencido el plazo que la norma material le otorgó para ejercitarla; no existe mayor controversia; pues, aquí se da preferencia a lo que publicita al registro⁵⁷ frente a la realidad extra registral.

Para ello, se suele indicar que, si bien Pablo señala que el 22 de agosto del 2020 tuvo conocimiento del acto jurídico contenido en el título de propiedad expedido el 12 de agosto del 2009; no obstante, debe tomarse en cuenta que el título cuestionado se encuentra inscrito en registros públicos. Por lo tanto, sería de aplicación el Art. 2012 CC, que contiene la presunción *iure et de iure*

⁵⁷ Tal como se logra denotar en la Casación N° 6196-20 Arequipa.

de que todos tienen conocimiento del contenido de los registros, con lo cual no se podría alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de las inscripciones. De tal modo, se debe considerar como fecha para contabilizar el cómputo del plazo de prescripción la de la inscripción del título en registros públicos, esto es, desde el 21 de mayo del 2010. Es decir, que desde dicha fecha pudo ejercitarse la acción de conformidad al Art. 1993⁵⁸ CC; por ende, el plazo para ejercitar la acción de nulidad que sería de 10 años según lo preceptúa el Art. 2001 CC, ha transcurrido en exceso, al haberse presentado la demanda el 16 de enero del 2021. Siendo ello así el pedido de tutela de Pablo resulta extemporáneo.

Aun cuando se tiende a aceptar que el plazo prescriptorio en los casos en los que se cuestiona un acto jurídico inscrito en registros públicos, se debe contabilizar a partir de la inscripción en el registro, en base al principio de publicidad registral contenido en el Art. 2012 CC, que presume de forma absoluta que todos tienen conocimiento de lo que publicita el registro; sin embargo, consideramos que dicha respuesta no se ajusta a Derecho; pues, como se ha venido mencionado a lo largo de la presente investigación, para que se estime sin admitir prueba en contrario que todos tienen conocimiento de lo que publicita el registro, todas las personas sin distinción alguna deben tener la posibilidad de acceso al registro, de modo sencillo y eficaz. Esto no es aplicable para todos, ya que, dada la condición de determinado sector de la sociedad, como por ejemplo el del analfabetismo, no tiene conocimiento sobre el registro como tal y su implicancia. En consecuencia, no podrán tener la posibilidad de saber (cognoscibilidad) lo que publicita el registro.

A modo de comparación, se debe mencionar lo expresado por el TC en el Exp. N° 03389-2021-PA/TC Huará, respecto de la publicación de las normas⁵⁹, en donde sostiene que ello resulta una exigencia constitucional relacionada

⁵⁸ "La prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción y continúa contra los sucesores del titular del derecho."

⁵⁹ En referencia a la Sentencia 00017-2025-AI/TC, fundamento 13.

directamente con el principio de seguridad jurídica, en tanto que solo se podrán garantizar las posiciones jurídicas de los ciudadanos, su posibilidad de ejercer y defender sus derechos, y, por ende, la efectiva sujeción a los mismos y los poderes públicos al ordenamiento jurídico, siempre y cuando los destinatarios de las normas lleguen a contar con la oportunidad de conocerlas efectivamente.

En consecuencia, si la exigencia de la publicidad de la norma que dota de seguridad jurídica, por el hecho concreto del oportuno y efectivo conocimiento del dispositivo normativo, cuanto más es imprescindible que el principio de publicidad registral brinde protección a aquellas personas que no se encuentran en las mismas condiciones fácticas de acceder al registro (posibilidad). Por tanto, a estos sujetos no se los puede privar de un derecho de índole fundamental como lo es la propiedad, recogida en el Art. 70 de la Const., el cual, valga la precisión, recoge la obligación del Estado de proteger tal derecho. Es importante recalcar que la calidad de propietario no lo otorga el registro, sino el consentimiento de las partes que se denota dentro de un contrato (autonomía privada), el mismo que ha posibilitado comportarse como un propietario ordinario, al detentar el atributo de tal derecho, como es la posesión.

De tal modo, dicha ficción resulta ser una mera arbitrariedad, al no haber relación entre el resultado (presunción de conocimiento de la generalidad) y el medio (imposibilidad de conocer) (González Barrón, 2022). En tal sentido, no sería factible aplicar dicha presunción, más aún cuando se tiene por costumbre celebrar un contrato que puede ser tanto escrito como verbal, para efectos de regular sus relaciones jurídicas, como el de la transferencia de la propiedad. Es por ello que, ante esta última clase de actos jurídicos, el registro es declarativo, destacando así que quienes tendrían pleno conocimiento del acto jurídico inscrito serían quienes lo habrían celebrado.

Por ello, se estima razonable, para el caso en concreto que el plazo de prescripción sea computado desde el día en que efectivamente tuvo conocimiento del acto jurídico materia de cuestionamiento, que sería desde el 22 de agosto del 2020, fecha en la que Saúl le da a conocer a Pablo de la existencia del mencionado acto jurídico. Por lo cual, desde esa fecha habría podido ejercitar la acción de nulidad de acto jurídico, de acuerdo al Art. 1993 CC. Así, el pedido de tutela aún se encuentra dentro del plazo, al no haber transcurrido los 10 años que señala el Art. 2001 CC.

Dicha solución está acorde al Estado Constitucional de Derecho, pues se tutela los derechos fundamentales, de conformidad a lo señalado en la Constitución. En el caso en concreto, se está priorizando el derecho de naturaleza procesal de tutela jurisdiccional (en su manifestación de acceso a la jurisdicción).

Siguiendo ese orden de ideas, en clara aplicación del principio de interdicción o prohibición de la arbitrariedad, en correspondencia con el principio de razonabilidad, no se debe privilegiar un acto formal como el de la inscripción registral del derecho de propiedad, que se sustenta en el principio de publicidad registral contemplado en el Art. 2012 CC, ello en vista de que esta ficción legal es una mera formalidad que, aunque como tal esté inspirada en una cuestión de difusión dirigida a hacer cognoscible ciertas situaciones jurídicas para la tan mencionada tutela de derechos y la seguridad en el tráfico, no obstante, esta no resulta ser acorde a nuestra realidad, por cuanto en nuestro derecho la propiedad no se adquiere ni con la tradición ni mucho menos con la inscripción, como se repite, al ser esta última facultativa acorde a la estructura de nuestro Sistema Registral, que es declarativa en cuanto a la compraventa de bienes inmuebles. Así, la propiedad se adquiere con la sola obligación de enajenar conforme a los términos del precitado Art. 949 CC, por ende, las transmisiones en el ámbito real se producen fuera del Registro de la Propiedad; por tal razón, no se puede dar preferencia a quien únicamente hace

alusión a su calidad de propietario registral, sino a aquel quien adquirió de forma previa la propiedad del bien inmueble por efecto del consentimiento, independientemente de que haya inscrito su derecho, más aún si en efecto tal sujeto viene detentando uno de los atributos de un propietario ordinario como es la posesión. Siento tal razonamiento fundado en criterios objetivos, contándose con una justificación lógica que permiten que la decisión sea justa y proporcional, alejándonos de la simple aplicación instintiva de los dispositivos normativos.

3.2. La preponderancia del sistema consensual de transferencia de la propiedad ante los actos formales de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles

Los tres casos descritos en el acápite anterior comparten en común la transferencia de la propiedad de los mismos bienes inmuebles, tanto extra registral como registralmente. Esto implica un enfrentamiento entre ambas acciones, es decir, entre lo que ocurre fuera del registro y lo que publicita el registro; pues, dos o más personas no pueden considerarse propietarios exclusivos de un bien, a menos que se trate de la figura de copropiedad. En otras palabras, un bien puede pertenecer a una sola persona o a un conjunto de personas en forma exclusiva y excluyente, no siendo jurídicamente posible señalar que existen dos derechos de propiedad simultáneos. Por lo que, ante la confluencia entre títulos de propiedades excluyentes entre sí de distintas personas (naturales o jurídicas) respecto a un mismo bien, únicamente uno de ellos prevalece, no como tal porque sea el mejor, sino porque el que decae carece de eficacia jurídica.

En ese sentido, es pertinente mencionar, tal y como se vio en el punto anterior, que, de acuerdo al Art. 949 CC, contamos con un sistema consensual para la

adquisición de la propiedad, ya que el referido artículo preceptúa que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario, salvo disposición legal distinta o pacto en contrario. Con lo que se comprende que únicamente se requiere el consentimiento de las partes contratantes; en otras palabras, solo se necesita el contrato de compraventa para que el derecho real de propiedad se trasmita, no siendo imprescindible la entrega del bien inmueble (*traditio*) ni la inscripción de dicho acto jurídico en el registro público.

Así, el consentimiento vertido en el contrato de compraventa, en el que el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien al comprador a cambio de que éste último pague su precio en dinero, conforme lo regula el artículo 1529 CC, es el que efectivamente permite que uno sea considerado como propietario de un bien inmueble, puesto que el mismo es el que, en primer término, se encarga de perfeccionar el contrato, según lo que estipula el Art. 1352⁶⁰ CC, lo cual ha sido reconocido en la Casación N° 597-96 Callao⁶¹ y en la Casación N° 1617-99 Lima⁶², donde se resalta que basta el intercambio de voluntades (*consensus*) para perfeccionar la transferencia de la propiedad inmobiliaria, descartando a la inscripción del inmueble en el Registro Público como un elemento constitutivo para la adquisición de la propiedad.

Otro punto a tomar en cuenta en el sistema consensual es que, al basarse en el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, agiliza la transferencia de la propiedad, permitiendo así que esta se concrete de manera más rápida y eficiente. Al cotejarlo con el sistema registral, que se detallará en un momento

⁶⁰ “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”.

⁶¹ “Conforme al artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de transferir un bien inmueble hace al acreedor propietario del bien, por lo que si se demuestra que se constituyó dicha obligación se presume que ha operado la transferencia de dominio”.

⁶² “El Artículo 949° del Código Civil recoge la teoría francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o “solo consensus”, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo la inscripción de un inmueble en el Registro Público”.

en lo que compete a su relación con la constitución de la propiedad de bienes inmuebles, este puede implicar demoras y costos adicionales asociados a la inscripción registral; nos referimos al pago por todo el trámite administrativo para llegar a acceder el registro, y por la dilación en este.

Por ende, en muchos casos, el sistema consensual implica menores costos de transacción en comparación con el sistema registral. Ello se debe a que el primero no requiere la realización de trámites formales ni el pago de tasas asociadas a la inscripción, lo que facilita el acceso a la propiedad, sobre todo para las personas de escasos recursos o que no cuentan con la capacidad para cumplir con los requisitos formales del sistema registral.

Siguiendo el contexto apuntado, es pertinente señalar que, si bien la tradición, que es posterior al pacto recogido en el contrato de compraventa, aun cuando no traslada el dominio del bien inmueble, sí permite comportarse como propietario en sentido estricto, al poner al adquiriente en aptitud de servirse del bien; esto es, le permite ostentar la posesión del bien, el mismo que es un atributo de propiedad. Entrega (tradición) que se llega a concretar a partir de la celebración del contrato.

En relación con la posesión, compartimos lo expuesto por Gonzales Barrón y Martínez Sanchiz (2019), de que este es un mecanismo poderoso que denota la efectividad del derecho real a la propiedad, por cuanto este no se reduce a un derecho abstracto (de papel), sino a un derecho que cumple su contenido social, a través del goce y disfrute del titular. Teniendo que, conforme lo establece el Art. 923 CC que el derecho de propiedad es el medio para poder ejercitar la posesión que resulta el fin. Por tanto, la solución lógica y racional, implica atribuir la propiedad cuando además del consenso, se detenta la posesión; de ese modo, la propiedad se adquiere por apropiación posesoria, incluso en bienes con dueño.

Ahora bien, en lo que atañe al registro público, si bien se puede señalar *prima facie* que la inscripción de la compraventa del inmueble, es un instrumento

seguro para proteger el derecho real a la propiedad, al permitirle a aquel que accedió al registro contar con un título fidedigno que resguarde la disposición, conservación y protección de su derecho, por la publicidad que otorga el mismo; sin embargo, ello solo se verifica en abstracto; ya que en el plano fáctico no sucede así, en tanto que al solo requerirse el consentimiento para adquirir la propiedad, los sujetos solo celebran la compraventa dejando de lado al registro, siendo este facultativo, lo que quiere decir que queda a criterio de las partes el realizar o no la inscripción de la compraventa.

Por lo que, siendo ello así, no se puede considerar que la seguridad que otorga el registro sea plena, puesto que, aun cuando se realice la inscripción del derecho de propiedad, no se puede ignorar la realidad jurídica extra registral, como es la de haberse adquirido la propiedad de forma primigenia por el consenso entre las partes contractuales. De esa manera, se tiene que aquel que celebró el contrato de forma previa a aquel que inscribió su compraventa en el registro, se convirtió en propietario del inmueble. Sumado a ello, la condición de ostentar la posesión a partir de la tradición que se produce de forma posterior al consentimiento, destacando que, si bien -como se mencionó- la tradición no es necesaria para el desplazamiento de la propiedad, le permite el ejercicio del mencionado atributo de la propiedad, el cual le otorga un afianzamiento a su calidad como propietario, simplificándose así por el control material del bien, la prueba de la propiedad y agiliza las transacciones. Por consiguiente, estimamos que la protección que otorga el registro no es absoluta sino relativa; pues, para que ésta sea completa, debe existir concordancia entre la realidad física y lo registrado, solo de esa forma existiría coherencia y exactitud registral.

Así pues, en los casos de venta de bien inmueble por un sujeto a diversos compradores, en los que uno de los últimos se considera propietario por la celebración de un contrato de compraventa y por la posesión en virtud de dicho acto jurídico, y otro se considera propietario por haber inscrito su compraventa

del bien (de forma posterior al primer comprador); así como en el caso de la venta del inmueble por distintos vendedores a diversos compradores, en el que se presenta la misma figura del primer caso respecto a los compradores para considerarse propietarios, y el caso en el que un sujeto se considera propietario por la celebración de la compraventa y la posesión, y otro sujeto se considera con esa calidad por haber accedido al registro público por contar con un título emitido por COFOPRI, en donde se observa el enfrentamiento de lo extra registra con lo registral, se debe preferir como propietario aquel que vertió su consentimiento en el contrato de compraventa, y por el cual llegó a comportarse en efecto como propietario ejercitando el atributo de la posesión, frente al sujeto que efectuó su compraventa de forma posterior al primero y únicamente inscribió la misma, en vista de que solo figura formalmente como propietario en el registro, pero ello no implica que la indicada inscripción lo convierta realmente en propietario sino llegó a comportarse como uno, revelándose así que el registro solo funciona como apariencia de propiedad.

Por tanto, se entiende que la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario no estaría completamente protegida con la sola presunción de verdad de lo que publicita el registro, teniendo que en algunos casos el registro si juega un rol preponderante, mientras que en otros no, como en los casos bajo análisis. Lo descrito da cuenta de la errada aplicación de la presunción absoluta que se encuentra en el Art. 2012 del CC, en los mencionados casos en lo que, como se indicó precedentemente, a nivel jurisdiccional se da preferencia al contenido de la inscripción registral, tanto al resolver el fondo de la causa como al resolver una defensa de forma, independientemente de la realidad fuera del registro, y de si se dio o no el conocimiento de dicha inscripción por todas la personas, o si se tuvo o no la posibilidad de tener ese conocimiento (cognoscibilidad general), la cual genera una afectación al derecho fundamental a la propiedad.

En esa línea, se hace patente que tanto Liliana como Pamela se convirtieron en propietarias de primer orden de sus respectivos inmuebles, con el documento privado de compraventa de fecha 7 de julio del 2011, el cual ha sido legalizado por un juez de paz el 9 de julio del mismo año, en lo que respecta a las firmas; y, con el documento privado el 25 de julio del 2015, con firmas legalizadas por un juez de paz el 19 de agosto del 2015, correspondientemente. Por lo cual, aun cuando Martín y Patricio aparezcan como propietarios de un bien inmueble respectivo en el registro público, ello no conlleva a aseverar que lo sean; pues, éstos se registraron como propietarios cuando ya existían propietarios de forma, previa los mismos que vienen ejerciendo la posesión de los bienes. Dicho de ese modo, el registro de su compraventa no sana o convalida la transferencia que efectuaron. Admitir lo contrario sería perjudicial para quienes sí se comportan como propietarios en *strictu sensu*, lo cual no puede ser admitido en un Estado Constitucional de Derecho, en donde se privilegia el respeto de los derechos fundamentales.

De la misma forma, consideramos que en el tercer caso, Pablo aún se encontraría habilitado para ejercitar su derecho de acción con la postulación de la demanda de nulidad contra el acto jurídico que pone en desmedro su derecho de propiedad, por cuanto fue el primero que llegó a adquirir la propiedad por medio de su manifestación de la voluntad para dar su consentimiento con la de su vendedor en el documento privado del 18 de mayo de 1995, con firmas legalizadas por el juez de paz en la misma fecha, y por el cual ha entrado a poseer el bien inmueble. No llegando a enterarse del acto jurídico objeto de cuestionamiento con la sola presunción absoluta de lo que el registro publicita, sino con la puesta en conocimiento de dicho acto jurídico de modo efectivo, esto es, cuando le da a conocer su contraparte, no siendo así su petición extemporánea.

En base a lo anterior, podemos concluir que el diseño de nuestro Código Civil vigente privilegia la inscripción registral por el Art. 2012, la cual, aun cuando

se cree que dota de seguridad jurídica por el hecho de brindar notoriedad (publicita) a determinadas clases de situaciones jurídicas para salvaguardar los derechos y la seguridad del tráfico jurídico; no obstante, nosotros hemos podido corroborar que esta seguridad no es del todo plena, ello por la falta concordancia de lo que sucede fuera del registro con lo que publicita éste último, dada nuestra realidad jurídica, y por la cual se ha optado que el Sistema Registral sea declarativo y no constitutivo en lo que respecta a la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles, que es por la celebración del contrato (Art. 949 CC), dejándose así a la discrecionalidad del adquirente del inmueble si realiza o no la inscripción de su compraventa, lo que no se hace más que confirmar que el registro no resulta relevante para efectos de establecer la propiedad.

Ello se confirma, con la razón subyacente del mencionado artículo 949 CC que representa el sistema consensual de la transferencia de la propiedad inmueble, que no es otra que el respeto de la autonomía de la voluntad de las partes, con las que estas regulan sus intereses jurídicos, tal como la transferencia a la propiedad. Por ende, en mérito a este artículo, se debe dar prioridad al sujeto que celebró primero la compraventa, frente a aquel que solo empleo el registro público por lo que preceptúa actualmente el Art. 2012 CC, ya que, como se apreció, el primero garantiza de forma directa el derecho fundamental a la fundamental a la propiedad, el cual, por su naturaleza da forma y contenido a la “soberanía popular” y a la “voluntad popular”. Esto no solo representa un límite de la democracia política, sino también a la sustancia democrática⁶³.

No debemos perder de vista que el derecho de propiedad que se encuentra contemplado en el Art. 70 de la Constitución, reconoce la función social y económica de dicho derecho, esto es, no solo el derecho del propietario de generar un beneficio propio por la explotación del bien, sino también en el

⁶³ Esto último en referencia a los derechos fundamentales constitucionalmente establecidos (Ferrajoli, 2006).

deber de aprovechar el bien conforme a la esencia que le es inherente; es decir, según su destino natural en la economía, respaldando así el bien común, función que la apreciamos en los casos descritos, donde los compradores primigenios venían ejercitando la posesión, respectivamente. De ahí que, con más razón, podemos llegar a afirmar que no se puede anteponer el principio de publicidad registral que se encuentra en el Art. 2012 CC al sistema consensual de la propiedad de inmuebles, al ser facultativa la inscripción de la transferencia, como se ha venido indicando, y por ello, este dispositivo normativo no puede derrotar la razón subyacente del Art. 949 CC que ampara el derecho fundamental a la propiedad, el mismo que respaldado por el Estado Constitucional de Derecho, ya que, pretender lo contrario implicaría una violación de este derecho, que significa una lesión de las personas que son los titulares y también a la soberanía popular.

Lo expuesto aquí permite corroborar que el sistema consensual de la transferencia de la propiedad inmueble es uno de los fundamentos jurídicos para implementar la regla de cambio del principio de publicidad registral que se encuentra recogido en el Art. 2012 CC, con el objetivo de que se corrija esa falta de coherencia del dispositivo normativo que atenta contra el derecho fundamental a la propiedad, de tal modo que este derecho se vea cautelado adecuadamente sobre todo en los casos que se originan por el enfrentamiento entre lo extra registral y lo que publicita el registro, ya detallados en el presente trabajo de investigación.

3.3. El reconocimiento de la autonomía privada como base de la adquisición de bienes inmuebles, priorizando la voluntad de las partes sobre la formalidad de la inscripción registral

Al momento de resolver problemas jurídicos en donde se ven en enfrentados la realidad extra registral con lo que contempla el registro, y en donde se

encuentra en disputa el derecho de propiedad, por el cual una de las partes procesales arguye que cuenta con tal derecho por su compraventa y posesión de forma previa a su contraparte, y ésta última que alega la calidad de propietario por su inscripción registral, es fundamental tomar en cuenta al principio de la autonomía privada. Pues, como hemos podido denotar a lo largo del presente trabajo de investigación, para que opere la transferencia de la propiedad únicamente se requiere el consentimiento de las partes, el cual se encuentra en el contrato de compraventa. Dicho de ese modo, sin este principio que se expresa como autonomía contractual en el rubro de contratos, nunca tendría existencia el contrato de compraventa, en tanto que con este las partes contratantes tienen la oportunidad para desenvolver su voluntad, su querer, su libertad jurídica de contratar, como quieran y con quien gusten, tomando como parámetro la factibilidad y la licitud, que no son otras que las manifestaciones de la libertad de contratar, la libertad contractual y la libertad como objeto, respectivamente.

Así, se puede establecer que la autonomía privada, que es la causante de la transferencia de bienes inmuebles, tiene grandes ventajas, en tanto que esta facilita y agiliza el tráfico jurídico, ya que únicamente requiere la celebración del contrato de compraventa, conforme a los parámetros referidos, sin la necesidad de recurrir al registro público, el cual -como se ha mencionado- no es obligatorio sino facultativo en la adquisición de bienes inmuebles; siendo que esta inscripción puede llegar a ser costosa, lenta y burocrática, lo que frenaría las transacciones comerciales cotidianas. Por ende, se tiene que la autonomía privada hace que la compraventa de bienes inmuebles sea accesible para todas las personas, independientemente de su conocimiento legal o de sus recursos económicos.

También se debe resaltar que, esta autonomía brinda protección a la buena fe, la misma que sustenta el contrato, la cual entendemos debe ser de tipo objetiva, la que no se limita a la sola creencia, sino que le es exigible al adquirente despejar toda sospecha respecto a la titularidad del bien inmueble.

En consecuencia, deberá comprobar que quien se encuentra en posesión no sea otro más que su transferente a título oneroso, de manera previa a la celebración del contrato. Por tanto, asimilamos que este principio de autonomía privada protege esa adquisición, incluso si posteriormente que el vendedor no figura como titular registral, en vista de que lo que le permitió comportarse como propietario fue el empleo de esta, indistintamente del registro. Aquí, es pertinente señalar que la buena fe también es exigible al adquirente vía registro, pero conocida como buena fe registral (Art. 2014 CC), la cual creemos que ha sido malentendida por cierto sector de los operadores jurisdiccionales, al señalar que solo es necesario verificar que el transferente a título oneroso conste como titular registral, sin importar sin el plano fáctico ello no es así, quedándose así solo en el estado psicológico de la creencia, lo que genera desmedro al derecho de propiedad, por lo cual la inscripción registral no brinda una protección adecuada al verdadero propietario, el que sí se comporta como tal, al detentar la posesión. Por ende, esta buena fe registral también debe ser objetiva, asumiendo así la carga de actuar con diligencia antes de la celebración del contrato con el que se dispone el bien inmueble, averiguando no solamente lo que publicita el registro sobre la situación jurídica subjetiva (quien es propietario) y objetiva (no esté gravada), sino acudir a verificar *in situ* al bien, verificando que no esté siendo poseído por una persona distinta al transferente, en clara correspondencia a lo que expresa el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2022.

Bajo el contexto apuntado, es importante resaltar que al reconocer la autonomía privada que hace posible la transferencia del bien inmueble con la celebración del contrato de compraventa, el cual permitirá la entrega del bien, con la cual se ostenta el atributo de la posesión, esta se presenta como un claro indicativo para uno pueda ser considerado propietario, generándose así una presunción de propiedad, lo que significa que, a menos que se demuestre lo contrario, se considera al poseedor como dueño legítimo. Por lo tanto, la autonomía privada refuerza esta presunción, facilitando las transacciones y

protegiendo a quienes actuaron con buena fe objetiva. Tal posesión, no resulta ser relevante para la inscripción registral, lo que es carente de sentido, ya que, si uno no se comporta con dicho atributo, que da cuenta del cumplimiento de la función social y económica de la propiedad, no estamos de acuerdo con que sea considerado propietario por una simple formalidad.

En ese escenario, podemos entender que, en los casos bajo análisis, primero, en relación a las situaciones de Mario y Patricio, éstos se convirtieron en propietarios cuando ya existían propietarios de forma anterior a ellos. De esa forma, la inscripción que realizaron de las transferencias de sus bienes inmuebles, correspondiente, no corrige ni las valida, más aún si en su acceso al registro no procedieron con buena fe objetiva, actuando de modo diligente inspeccionando los bienes inmuebles, a fin de constatar si estos se encontraban siendo poseídos por alguien distinto a sus transferentes. Por ende, sostenemos nuevamente que Liliana y Pamela cuentan con mejor derecho de propiedad sobre sus respectivos bienes inmuebles que los otros sujetos mencionados, al haber obtenido los inmuebles de forma previa a partir del ejercicio de su autonomía contractual que manifestaron en los contratos de compraventa, expresando por ello su consentimiento de adquirir los bienes *sub Litis*. Conduciéndose, además, con precaución al momento de celebrar los contratos de compraventa, constatando que sus transferentes se encontraban poseyendo los inmuebles como propietarios, lo que a ellas también le permitió detentar la posesión y comportarse como verdaderas propietarias, esto es, actuaron como buena fe objetiva, verificando la realidad extra registral que es más objetiva que el registro público.

Asimismo, volvemos a ratificar, en consonancia a lo desarrollado en este punto, que, en el caso de nulidad del acto jurídico, Pablo todavía se encontraría habilitado para activar al órgano jurisdiccional con esa pretensión con la que pretende defender su derecho de propiedad. Por cuanto, a diferencia del otro sujeto, el cual no empleó la autonomía contractual primero, siendo únicamente

que apareció en el registro público como propietario por titulación de COFOPRI, Pablo si manifestó dicha autonomía con la suscripción del contrato de compraventa del 18 de mayo del 1995 (documento privado), con firmas legalizadas por el juez de paz, con la misma fecha, en donde consta su consentimiento, procediendo con buena fe objetiva, lo que habilitó a entrar a poseer el bien inmueble, llegando solo a conocer del acto jurídico materia de *Litis* con la mención de que le hizo su contraparte, y no con la presunción absoluta del conocimiento del registro, en tanto que no intervino directamente en el tráfico jurídico, esto es, en el acto jurídico cuestionado.

Se debe colegir así que la autonomía privada debe ser priorizada frente a la presunción absoluta del conocimiento del registro público que establece el artículo 2012 CC, en tanto que este dispositivo normativo, al considerar a la publicidad registral como presunción absoluta, ignora las situaciones donde la voluntad de las partes, plasmadas en acuerdo privados, no se reflejan fielmente en el registro. Mostrándose así que la aplicación estricta del Art. 2012 CC vulnera el derecho de propiedad, especialmente en los casos mencionados, que son ejemplos de transacciones complejas, donde la inscripción registral no muestra la totalidad de los acuerdos, esto es, los acuerdos extra registrales, puesto que, aun cuando son válidos entre las partes, no constan en el registro (desfases entre la realidad jurídica y la información registral), lo que impide reflejar la verdadera situación jurídica, asimilándose que estos errores en la información registral, así como las demoras en la inscripción de los actos jurídicos, generan inseguridad; pues ello propicia incluso actos fraudulentos, ya que, en mérito en la sola presunción absoluta, se puede aprovechar para aparentar una situación jurídica falsa y perjudicar a terceros de buena fe.

Esto nos demuestra que el principio de publicidad registral, tal y como está recogido en el actual Art. 2012 CC como una presunción absoluta, no es justa, equitativa, ni congruente con los principios constitucionales de interdicción a

la arbitrariedad y el principio de razonabilidad, y los valores esenciales del reconocimiento a la autonomía privada y el respeto al sistema consensual de la transferencia de la propiedad inmobiliaria, por lo cual, se requiere una regla de cambio (modificación) del señalado dispositivo normativo, que garantizará la seguridad jurídica y la previsibilidad jurídica, al aplicarlo en los problemas jurídicos en los que se enfrentan lo extra registral con lo registral como los casos señalados, a fin de proteger adecuadamente el derecho fundamental a la propiedad.

Entonces, la propuesta de modificación que planteamos y que se verá en el otro acápite busca equilibrar la seguridad jurídica del registro con la protección del derecho de propiedad, señalando para ello que la presunción absoluta debe ser atenuada, para permitir que la voluntad de las partes que permite la personificación del consentimiento prevalezca en ciertos casos, evitando de esa manera que el registro se convierta en un instrumento de injusticia, ya que hemos visto que existen fundamentos bajo los cuales esta flexibilización es viable y necesaria, para salvaguardar el derecho de propiedad. Buscamos por ello establecer un marco jurídico que proteja tanto la seguridad jurídica del tráfico jurídico como a los derechos individuales, no siendo lo único que se quiere la modificación del dispositivo normativo del 2012 del CC, sino también que la interpretación del artículo modificado sea acorde a los principios constitucionales y los valores morales de la sociedad.

CAPÍTULO IV

PROPUESTA *LEGE FERENDA*

4.1. Proyecto de Ley que modifica el artículo 2012 del Código Civil de 1984

A propuesta del congresista que firma, y en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa otorgado por el artículo 107⁶⁴ de la Constitución Política del Perú y el artículo 74⁶⁵ del Reglamento del Congreso de la República, se presenta el siguiente proyecto de ley.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1: Modificación del artículo 2012 del Código Civil, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 2012

Se presume, **sin admitirse prueba en contrario**, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Texto modificado del artículo 2012:

Se presume, **salvo prueba en contrario**, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

⁶⁴ “El presidente de la República y los diputados tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes. También tienen el mismo derecho en las materias que les son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los colegios profesionales. Asimismo lo tienen los ciudadanos que ejercen el derecho de iniciativa conforme a ley.”

⁶⁵ “Por el derecho de iniciativa legislativa, los ciudadanos y las instituciones señaladas por la Constitución Política tienen capacidad para presentar proposiciones de ley ante el Congreso”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa legislativa tiene como objetivo modificar el artículo 2012 del Código Civil vigente que data del año 1984, estableciendo que el conocimiento de todas las personas sobre las inscripciones en el registro público no es una presunción absoluta (*iure et de iure*), la cual no admite prueba en contrario, sino que es una presunción relativa (*iuris tantum*), que sí admite prueba en contrario. Esta afirmación se justifica de la siguiente manera:

En nuestro país, al igual que en muchos otros países, se considera que el registro se basa en la premisa de la “certidumbre” del derecho. Para lograr esto, es esencial contar con un título que funcione como un medio seguro para actuar y proteger los derechos patrimoniales subjetivos. La prueba en este contexto es algo compleja, ya que se busca que el propietario pueda presentar un título fehaciente que brinde un alto grado de certeza para la subsistencia, disposición y protección del derecho en todos los ámbitos. Por esta razón, el titular posee una prueba fehaciente que puede utilizar para cualquier acción, ya sea pública o privada. Además, el registro busca proporcionar una situación de inmunidad frente a posibles ataques de terceros, facilitando así la circulación de bienes y previniendo riesgos en las transferencias o cargas ocultas que obstaculizan el comercio por la falta de seguridad en la propiedad y sus cargas. Este tipo de protección o seguridad se genera en los inmuebles, pero también se extiende a otros bienes o actividades que requieren notoriedad, lo que demuestra que el registro actúa como un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía.

Así, se puede entender la publicidad registral como un sistema que permite la divulgación de ciertas situaciones jurídicas, con el objetivo de proteger los derechos y la seguridad en las transacciones.

Actualmente el Código Civil de 1984, en su artículo 2012, establece al principio de publicidad registral, señalando que el contenido de las inscripciones se entiende que es conocido por la generalidad (todos), sin que se admita prueba en contrario. Esta presunción establecida por ley ordena tener por cierto el hecho presumido en cuanto se haya acreditado el hecho que le sirve de antecedente; siendo este hecho antecedente la inscripción en los Registros Públicos, para presumir que todos los ciudadanos conocen el contenido de la inscripción, pese a que ello sea materialmente imposible, de tal modo no se puede probar lo contrario por imperio de la ley.

La referida presunción absoluta es totalmente disímil a que esta tuviera la calidad de presunción relativa; pues esta última sí admite prueba en contrario. Es decir, por imperio de la ley se presume o se tiene por cierto un determinado hecho una vez que se haya acreditado el antecedente o el elemento indicador. No obstante, la ley sí admite prueba en contrario; de tal modo que, para el caso del principio de la publicidad registral en alusión, una vez que se haya verificado la inscripción de un acto jurídico en los Registros Públicos, se presume que absolutamente todos los ciudadanos conocen esta inscripción. Sin embargo, aquel a quien se le atribuye el conocimiento de lo que publicita el registro acredita que no conoció de la inscripción y que ni siquiera estuvo en la posibilidad de conocer la inscripción (cognoscibilidad legal); la presunción quedaría desvirtuada, aclarando que la cognoscibilidad legal es el tipo de conocimiento que importa en el principio en alusión. Esta presunción genera una inversión de la carga de la prueba.

Puede notarse, entonces, que la presunción absoluta del principio de publicidad registral no resulta ser apropiada; pues la sola posibilidad de conocer lo exteriorizado por medios del registro (cognoscibilidad legal o general), que sustituye al conocimiento efectivo, no resulta ser más que una mera arbitrariedad. Ya que, si bien la publicidad formal permite que cualquier persona acceda al registro sin ninguna expresión de causa, ya sea de forma

virtual o presencial, lo que haría suponer que el acceso al registro es sencillo y efectivo; no obstante, ello no es así, tomando en cuenta que, dada la realidad de nuestro país, no existe una cultura registral generalizada, tal como se puede ver en la zona rural y agraria -aunque no exclusivamente en estas-; pues en estas zonas y en todas las demás, en la adquisición de bienes inmuebles, que es en donde más se ve en acción el registro, se suele optar únicamente por celebrar un contrato de compraventa para ser reputados como propietarios, considerando que la adquisición de la propiedad es consensual conforme al Art. 949 CC. Esto radica básicamente en que esta opción se les torna más sencilla, al no tener un nivel de instrucción. Lo que permite inferir que ni siquiera tienen alguna noción de la existencia del registro, ni mucho menos de la finalidad de este. Bajo ese contexto, la mencionada publicidad formal en nada ayudaría al sector que no tiene instrucción, por lo cual, se tiene que el “acceso general” al registro, no es simple ni eficaz para todas las personas. Coligiéndose así que no existe correspondencia o relación entre el resultado (presunción de conocimiento) y el medio (imposibilidad de conocer).

En consecuencia, en nuestro país, la presunción absoluta del conocimiento de lo que publicita el registro, contenido en el principio de publicidad registral, implica la configuración de una determinada situación jurídica, la cual conlleva ciertas implicancias. Como se mencionó, este principio involucra a los inmuebles, aunque se precisa que solo en primer término, ya que se extiende a otra clase de órdenes patrimoniales. En estos casos, también se necesita la notoriedad de las situaciones jurídicas, tales como el estado jurídico de los bienes muebles y la actividad de las personas naturales y jurídicas. Sin embargo, es en los bienes inmuebles donde mayormente se observa la incidencia del principio mencionado, lo que puede dar lugar a conflictos en relación con la transferencia de estos bienes.

Esto sucede porque los titulares tienden a transferir los mismos a una serie de compradores, de los cuales algunos logran inscribir su derecho de propiedad mientras que otros no, generándose así diversos procesos judiciales, como la

nulidad de acto jurídico, el otorgamiento de escritura pública, el mejor derecho de propiedad, entre otros. En esta clase de procesos, se presenta una disputa entre lo suscitado extra registralmente y lo que publicita el registro, utilizando aquella parte procesal que cuenta con la inscripción de su derecho, la presunción absoluta referida. Así, se da preferencia a lo que publicita el registro, aunque esta se haya producido de forma posterior a la primera transferencia del bien inmueble y aunque aquel que inscribió su derecho de propiedad no detente la posesión del bien.

La transformación de la presunción absoluta del principio de publicidad registral en el Perú hacia una presunción relativa es fundamental, ya que la aplicación de la presunción absoluta perjudica el derecho de propiedad. En nuestro sistema jurídico, la adquisición de la propiedad se lleva a cabo extra registralmente, mediante la obligación de enajenar o a través de la tradición. Esto demuestra que la presunción absoluta no se alinea con el sistema consensual de transferencia de propiedad ni con el principio de autonomía privada, lo que la convierte en algo arbitrario e irrazonable en un Estado Constitucional de Derecho.

El sistema registral peruano es declarativo, lo que significa que el derecho real de propiedad se establece fuera del registro, haciendo que la inscripción sea facultativa. Según el Art. 949 del Código Civil, el acreedor se convierte en propietario simplemente por el consentimiento de las partes contratantes, y se requiere un contrato para la transmisión de la propiedad. La tradición del bien, aunque no es necesaria para adquirir la propiedad, refuerza la calidad de propietario al conferir uno de los atributos de este derecho: la posesión. Por lo tanto, la aplicación de la presunción debe reconsiderarse.

La implementación de la presunción absoluta mencionada impacta de forma negativa en el principio de autonomía privada, ya que, esta última expresada como autonomía contractual, permite la existencia del contrato necesario para la transferencia de la propiedad. A través de la autonomía contractual, las

partes manifiestan su voluntad y su libertad jurídica para decidir cómo y con quién desean contratar, siempre dentro de los límites de lo lícito y lo posible. Los actos jurídicos que vayan en contra del orden público y las buenas costumbres no tendrán efectos jurídicos reconocidos, considerándose inexistentes. Es importante señalar que la autonomía contractual se divide en tres tipos de libertad: la libertad de contratar, la libertad contractual y la libertad como objeto. La primera se manifiesta antes de la celebración del contrato, donde se decide si se va a contratar o no, como en el caso de la transferencia de propiedad mediante un contrato de compraventa. Si se decide proceder, se debe establecer con quién se desea contratar (persona natural o jurídica) y la forma de la contratación, que puede ser escrita o verbal. La segunda libertad se manifiesta en el contenido del contrato, al momento de redactar las cláusulas que lo regularán, donde se debe incluir el precio del bien, la forma de entrega y la forma de pago, entre otros aspectos relacionados. En cuanto a la tercera libertad, esta actúa como un límite en la relación contractual, asegurando que el contrato no infrinja normas de orden público ni buenas costumbres, lo que es esencial para que el contrato sea válido y exigible. La transmisión de la propiedad se evidencia al contratar un bien claramente determinado y jurídicamente posible, como un edificio. La autonomía contractual y sus libertades no pueden existir sin la buena fe, que se refleja en cómo actúan las partes en el contrato. Esta buena fe se divide en subjetiva y objetiva. La subjetiva se relaciona con la ignorancia de la verdad, mientras que la objetiva se refiere al comportamiento en la relación contractual y las circunstancias del hecho, lo que implica actuar con un mínimo de diligencia. Esto es relevante en la adquisición de bienes inmuebles, al comprobar antes de celebrar el contrato de compraventa que quien transfiere la propiedad actúa como propietario, ejerciendo atributos como la posesión. Así, la aplicación de la presunción absoluta no está acorde al principio en alusión, al guiarse por cuestiones que no son coherentes con la realidad (fáctica) – como se ha señalado-, lo que resulta abusivo.

Es de precisar que el escenario mencionado no se denotaría en el caso de que el principio de publicidad registral sea una presunción relativa (*luris tantum*); toda vez que, al ser una presunción relativa, no se aplica tal consecuencia gravosa de que todos, sin distinción alguna, tienen conocimiento de lo que publicita el registro, independientemente de que hayan conocido o estado en la posibilidad de conocer (*cognoscibilidad legal*). Por el contrario, aquí se permitirá desvirtuar tal presunción a través de algún medio probatorio que dé cuenta de que no resulta certera esa atribución de conocimiento de lo que publicita el registro, lo cual resulta alejado de la arbitrariedad y es mucho más razonable; pues no debe perderse de vista que quienes realmente toman conocimiento del acto jurídico inscrito son aquellos que intervinieron directamente en el tráfico jurídico, y no terceros, es decir, aquellos que intervinieron en la celebración del acto jurídico. Por ende, estos se encuentran en la posibilidad de acceder al registro a efectos de verificar el estado jurídico de los bienes inmuebles y de cualquier otra situación jurídica susceptible de inscripción en el registro. Así, considerando ello y el contexto de aplicación del principio de publicidad registral como una presunción absoluta, dadas las implicancias que conlleva su aplicación, justificadamente se asevera que dicha institución sería atentatoria contra el Estado Constitucional de Derecho. Por ende, en aras de no vislumbrar el contexto inaceptable mencionado, es necesario que el principio de publicidad sea concebido como una presunción relativa, atendiendo a la realidad extra registral que nutre la existencia del registro. La razón de ser de este último es brindar seguridad jurídica a los actos jurídicos y, en específico, a las situaciones jurídicas que se generan por la celebración de tales actos, que, vale la aclaración, surgen de forma externa al registro. Por lo tanto, se debe considerar el contexto en el que se origina. Esto permitirá garantizar los derechos fundamentales, como el derecho de propiedad, dentro del marco del Estado Constitucional de Derecho.

EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN NUESTRA LEGISLACIÓN NACIONAL

Esta iniciativa legislativa busca asegurar la primacía del sistema consensual para la transferencia de propiedad y el respeto al principio de autonomía privada. Estos elementos se ven vulnerados por la aplicación del principio de publicidad registral como una presunción absoluta, especialmente en situaciones de conflicto donde un mismo bien inmueble es transferido a diferentes compradores, generando un enfrentamiento entre lo extrarregistral y lo que se publica en el registro. Por lo tanto, al modificar la presunción absoluta a una presunción relativa del principio de publicidad registral, se pretende corregir los errores en su aplicación y proteger derechos fundamentales como el derecho de propiedad, en el contexto del Estado Constitucional de Derecho.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La propuesta incluida en este Proyecto de Ley no ocasiona gastos al tesoro público, ya que se enfoca en modificar un artículo del Código Civil con el objetivo de garantizar derechos fundamentales, entre ellos el derecho de propiedad, que son la base del registro y la publicidad que este proporciona.

En este sentido, creemos que la iniciativa legislativa que presentamos ofrece beneficios específicos, los cuales se detallarán en el siguiente cuadro.

BENEFICIOS DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 2012 DEL CÓDIGO CIVIL DE 1984	
SIN MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN	CON MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> - La aplicación del principio de publicidad registral como presunción absoluta afecta a derechos de índole fundamental, como el de propiedad, al no estar acorde con el sistema consensual de la transferencia de la propiedad, ni con el principio de la autonomía privada, constituyendo, así como arbitrario y e irrazonable lo que no es propio de un Estado Constitucional de Derecho. - La aplicación del principio de publicidad registral como presunción absoluta, supone tener por cierto el hecho de que todos los ciudadanos tienen conocimiento del contenido de la inscripción en Registros Públicos, con la sola cuestión de tener por acreditado la referida inscripción; lo cual no guarda relación con la realidad jurídica extra registral; pues, no todos los ciudadanos se encuentran en la posibilidad de 	<ul style="list-style-type: none"> - La aplicación del principio de publicidad registral como presunción relativa permite garantizar a los derechos de índole fundamental, tal como el derecho de propiedad, lo cual está conforme sistema consensual de la transferencia de la propiedad y al principio de la autonomía privada, llegando así a alejarse de la arbitrariedad y resulta ser más sensato, respetándose así el Estado Constitucional de Derecho. - La aplicación del principio de publicidad registral como presunción relativa, si bien por la sola cuestión de acreditarse la inscripción en el registro, tiene por cierto el hecho que sin distinción alguna todos los ciudadanos tienen conocimiento del contenido de la mencionada inscripción; no obstante, si admite prueba en contrario, por lo que a quien se le atribuye tal

<p>acceder al registro aun cuando se permita solicitar acudir a este sin expresión de causa, ya que, existe cierto sector de la población que son analfabetos, no llegando a saber de ese modo de la existencia del registro, ni las implicancias de este, por lo cual se colige que no existe acceso general, simple y eficaz a la información que publicita el registro, lo que constituye a la ficción como una mera arbitrariedad.</p>	<p>conocimiento podrá acreditar con medio probatorio pertinente que no estuvo en la posibilidad de acceder al registro, como el medio probatorio que dé cuenta de su grado de instrucción; lo que está acorde a la realidad jurídica extra registral, y como tal resulta más sensato, y se aleja de la arbitrariedad.</p>
--	---

Por lo tanto, al modificar el artículo 2012 del Código Civil de 1984, que establece el principio de publicidad registral como una presunción absoluta, a una presunción relativa, se obtienen beneficios significativos. Esto ayudaría a garantizar derechos fundamentales, como el derecho de propiedad, al alinearse con la realidad extra registral. Además, se relaciona de manera estricta con el sistema consensual de transferencia de propiedad y el principio de autonomía privada, evitando así la arbitrariedad y la irrazonabilidad, lo que se sitúa dentro del marco del Estado Constitucional de Derecho.

CONCLUSIONES

1. En un Estado Constitucional de Derecho, la aplicación de los principios de interdicción de la arbitrariedad y de razonabilidad es crucial para proteger el derecho fundamental a la propiedad, pues asegura que las decisiones estatales, especialmente las judiciales, se basen en criterios objetivos y justos, priorizando la realidad de la propiedad sobre la inscripción registral para garantizar la seguridad jurídica.
2. El sistema consensual de transferencia de propiedad, basado en el acuerdo de voluntades (Art. 949 del Código Civil), prevalece sobre la inscripción registral en la adquisición de bienes inmuebles. La inscripción es facultativa, y la propiedad se adquiere con el consentimiento de las partes vertido en el contrato de compraventa, no con el registro. Esto implica que la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario no está garantizada únicamente por la presunción de veracidad del registro.
3. Se produce un efecto jurídico negativo al priorizar los actos formales de inscripción registral frente al sistema consensual en la transferencia de bienes inmuebles, tal como la inseguridad jurídica. Esto se debe a que el registro no siempre refleja la realidad de la propiedad, ya que la inscripción es facultativa y no constitutiva. Se corre el riesgo de que el registro se convierta en una mera apariencia de propiedad, y que se afecte el derecho fundamental a la propiedad, especialmente cuando hay un conflicto entre lo que está fuera del registro y lo que el registro publica.
4. La autonomía privada, que se manifiesta en el contrato de compraventa y la posesión, debe tener prioridad sobre la inscripción registral en la adquisición de bienes inmuebles. Esto se basa en la idea de que el consentimiento de las partes y la buena fe objetiva son elementos fundamentales para la transferencia de la propiedad.

5. La aplicación estricta de la presunción absoluta de lo que publicita el registro público, preceptuada en el artículo 2012 del Código Civil, vulnera el derecho fundamental de la propiedad, especialmente en situaciones donde la realidad extra registral (como la posesión y la voluntad de las partes) no se refleja fielmente en el registro. Por ello, es necesario modificar dicho artículo para atenuar la presunción absoluta del conocimiento del registro público, a fin de que este sea justo y acorde con los principios constitucionales de interdicción de arbitrariedad y el principio de razonabilidad, de tal modo que se proteja el derecho fundamental a la propiedad y se equilibre la seguridad jurídica con la voluntad de las partes.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda al Congreso de la República aprobar la propuesta legislativa desarrollada en el presente trabajo de investigación y, en consecuencia, introducir una regla de cambio (regla secundaria) respecto de la regulación del principio de publicidad registral contenido en el Art. 2012 del CC de 1984, que concibe como una presunción absoluta (*iure et de iure*) que todas las personas tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, para que esta sea una presunción relativa (*juris tantum*), a fin de garantizar los derechos de índole fundamental, tal como el derecho de propiedad, evitando así criterios carentes de razonabilidad y arbitrarios, que no son tolerables en un Estado Constitucional de Derecho.

LISTA DE REFERENCIAS

- Abreu, J. (diciembre, 2014). El Método de la Investigación. *International Journal of Good Conscience*, 9(3), 195-204.
- Arias-Schreiber, M. (1984). *Derechos Reales* (t. IV). Gaceta Jurídica.
- Atienza, M. (2017). *Filosofía del Derecho y Transformación Social*. Trotta.
- Alexy, R. (1993). *Teoría de los Derechos Fundamentales*. Centro de Estudios Constitucionales.
- Alexy, R. (1994). *El concepto y la validez del derecho*. Gedisa.
- Alexy, R. (2005). *La pretensión de corrección. La polémica Alex y Bulygin sobre la relación entre derecho y moral* (P. Gaído, Trad.). Universidad Externado de Colombia.
- Alexy, R. (2017). *Teoría de los derechos fundamentales* (C. Bernal Pulido, Trad.) Marcial Pons.
- Alexy, R. (2017). *Teoría de la argumentación jurídica, la teoría del discurso racional como teoría de la fundamentación jurídica*. Palestra.
- Avendaño Arana, F. (2012). *Límites convencionales de la propiedad*. En G. Priori Posada, *Estudios sobre la propiedad*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú
- Avendaño Valdez, J. (1986). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú
- Avendaño Valdez, J. (2015). *Derecho a la propiedad*. En W. Gutiérrez Camacho, *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo* (3ª ed., t. I). Gaceta Jurídica.
- Behar Rivero, D.S. (2008). *Metodología de la Investigación*. Shalom.

- Bullard González, A. (2007). Principio de libertad de disposición de los bienes. En G. Gutiérrez Camacho y M. Muro Rojo, Código Civil comentado (2.a ed., t. V). Gaceta Jurídica.
- Cabanellas De Las Cuevas, G (1993). Diccionario jurídico elemental (11^a ed.). Heliasta S.R.L.
- Caicedo Escobar, E. (2001). Derecho inmobiliario registral. Temis.
- Castillo, L. (2005). Análisis documental [Archivo PDF]. <https://n9.cl/mr427>
- Cerda, H. (2011). Los elementos de la investigación cómo reconocerlos, diseñarlos y construirlos. Magisterio.
- Delgado Echevarría, J. (2005). Elementos de Derecho Civil (Vol. III). Dykinson.
- De La Puente y Lavalle, M. (2000). El contrato en general (t. I). Palestra.
- De Trazegnies, F. (1995). En el país de las colinas de arena (vol. II). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Dodds Berger, D. A. (2011). Paradigmas del Derecho, reflexión y derechos sociales. Derecho y Humanidades, 18 (5), 99-111.
- Dworkin, R. (1977). ¿Es el derecho un sistema de reglas? (J. Esquivel y J. Rebolledo, Trad.). Instituto de Investigaciones Filosóficas de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- Dworkin, R. (1989). Los Derechos en serio (2da ed.) (M. Gustavino, Trad.). Ariel S.A.
- Espinoza Espinoza, J. (marzo, 2011). El principio de la buena fe. Advocatus, 24, 245-260.
- Ferrajoli, L. (2001). Los fundamentos de los derechos fundamentales. (A. de Cabo y G. Pisarello). Trotta.

- Ferrajoli, L. (2006). Las garantías constitucionales de los derechos fundamentales. *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*. 29, 15-31. <https://n9.cl/dp7k5p>
- Figueroa, E. (3 de mayo de 2011). Dimensiones del Estado Neoconstitucional. Stats. <https://n9.cl/e5w2q>
- Gama, G. (2011). Derechos Reales. Atlas.
- García Figueroa, A. J. (2003). La argumentación en el Derecho. Palestra.
- García García, J. M. (1988). Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario (t. I). Civitas.
- García De Enterría, E. y Fernández, T. (2005). Curso de Derecho Administrativo I. Civitas.
- Gonzales Barrón, G. (2010). Derechos Reales (2ª ed.). Ediciones Legales.
- González Barrón, G. (2022). Derecho Registral y Notarial (t.1). Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. y Martínez Sanchiz, J. (2019). Título de propiedad inscrito y seguridad jurídica (1ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Gonzales, E. (2013). Acerca del estado de la cuestión o sobre un pasado reciente en la investigación cualitativa con enfoque hermenéutico. *Uni-pluriversidad* 13, 60-63.
- González Linares, N. (2012). Derecho civil patrimonial. Derechos reales. Jurista.
- Guastini, R. (2003). La ponderación de intereses en el derecho. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Guastini, R. (2017). Teoría analítica del derecho. Estudios. Zela.
- Gutiérrez-Ticse, G. (2015). Comentarios al Código Procesal Constitucional. Grijley.

- Haberle, P. (1997). La libertad fundamental en el Estado Constitucional. Fondo Editorial de la PUCP.
- Hart, H.L.A. (1990). El concepto de Derecho (2da ed.) (G. Carrió, Trad.). Abeledo-Perrot.
- Hernández Gil, A. (1971). Metodología de la ciencia del derecho (vol. 1). Marcial Pons.
- Hernández Manriquez, J. (2019). Nociones de hermenéutica e interpretación jurídica en el contenido mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas – UNAM.
- Huárniz Castillo, J. E. (2019, 11 de julio). Principios Registrales. Weebly. <http://derechonotarialyregistrar.weebly.com/principios-registrales.html>
- Kant, I. (1921). Fundamentación de la metafísica de las costumbres (1° ed.). Pedro M. Rosario Barbosa.
- Lopera Mesa, G.P. (2004). Los derechos fundamentales como mandatos de optimización. Doxa. Cuadernos De Filosofía Del derecho, 27 (2), 211-243. <https://n9.cl/fajsy3>
- López Paúl, M. (2015). El Postpositivismo jurídico como culminación del paradigma positivista. [Archivo PDF]. <https://n9.cl/w7b5n>
- Manzano Solano. A. (1991). Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de Universitario (Vol. II). Procedimiento Registral, colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Mariani de Vidal, M. (2009). Derechos reales (t. 1). Zavalía.
- Martínez Gutiérrez, B. (2016). Apuntes de filosofía. Edin.
- Mazeaud, H. Mazeaud, J. y Chabas. F. (1994). Lecciones de Derecho civil (8° ed., Vol. 12, t. II). Montchrestien.

- Mendoza Coba, A. (2020). Fundamentos lusfilosóficos para optimizar el Derecho a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de la persona humana. [Tesis doctoral, Universidad Nacional de Cajamarca] <https://n9.cl/p13tg>
- Méndez Reátegui, R. (2004). Filosofía del Derecho: una noción preliminar ¿Justicia, validez y eficacia?: reflexiones iniciales en torno a la concepción tradicional. IUS ET VERITAS, 14(28), 394-398. <https://n9.cl/16ioe>
- Moller, M. (2008). La aplicabilidad de los derechos prestacionales en los sistemas jurídicos contemporáneos. [Tesis doctoral, Universidad de Burgos] <https://n9.cl/5f1i3>
- Morales Acosta, G. (1994). La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada. Asesorandina.
- Muntané Relat, J. (mayo, 2010). Revisiones Temáticas: Introducción a la investigación básica. RAPD Online 33, 221-222. <https://n9.cl/nmqzq>
- Núñez Vaquero, A. (2014). Dogmática Jurídica. Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad, 251-253.
- Ortiz Fernández, M. (2021). El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración. Derecho Privado y Constitución, 39, 287-321. <https://n9.cl/dev74>
- Pardo Márquez, B. (1966). Derecho Registral Inmobiliario del Perú. Alfa
- Peces-Barba Martínez, G. y Fernández García, E. (2003). Historia de los derechos fundamentales (t. I). Dickinson S.L.
- Peñailillo Arévalo, D. (2014). Los bienes. La propiedad y otros derechos reales. Jurídica de Chile.

- Pimentel Bayona, J. R. (2017). Primera Inscripción de dominio frente al Principio de Seguridad Jurídica y Publicidad Registral en el Perú. [Tes. Para obtener el título de abogado, inédita] Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo, Ancash. <https://n9.cl/uf44w>
- Portocarrero Quispe, J. A. (2016). La ponderación y la autoridad en el derecho. El rol de los principios formales en la interpretación constitucional. Marcial Pons.
- Quiroz Barrantes, F. M. (2018). La Procedencia de la Indemnización en la Anulación del Negocio Jurídico por error en el Perú. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional de Cajamarca]. <https://n9.cl/pyis25>
- Raz, J. (1975). Razón Practica y Normas. Prensa de la Universidad de Princeton.
- Ramos, R. (2010). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano. Grijley.
- Rodríguez, J. L. (2021). Teoría Analítica del Derecho. Marcial Pons.
- Rojina Villegas, R. (2014). Compendio de derecho civil. Bienes. Derechos reales y sucesiones (45° ed., t. II). Porrúa.
- Rubio Correa, M. (2008). Título preliminar (9ª ed.). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Salazar Laynes, J.U. (2008). El contenido esencial de los derechos constitucionalmente protegidos. Foro Jurídico, 8 (3), 143-149.
- Sanz Fernández, A. (1947). Instituciones de Derecho Hipotecario (t. I). Reus.
- Soto Coaguila, C. A. (2003). la autonomía privada y la buena fe como fundamento de la fuerza obligatoria del contrato. Vniversitas, 52(106), 519–562. <https://n9.cl/68ue7>

Solozabal Echevaría, J.J. (1991). Algunas cuestiones básicas de la teoría de los derechos fundamentales. *Revista de Estudios Políticos (Nueva Época)*, 71 (8), 88-90.

Soria Alarcón, M. F. (2012). Registros públicos los contratos con publicidad. *Jurista*.

Suenaga Olmeda, Y. (2021). HART, H. L. A. El concepto del derecho (capítulos III y V). Una aproximación a la propuesta de reglas primarias y secundarias de H. L. A. Hart. *Números de Problema*, 10(35), 298-312. <https://n9.cl/prfdh>

Tantaleán Odar, R.M. (febrero, 2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 17, 1-37.

Trujillo Blas, Y. E. (2023). Análisis comparado del sistema de transferencia inmobiliario peruano. El título-modo como expresión de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad. [Tes. Para obtener el grado académico de Magíster en Derecho en mención en Derecho Civil y Comercial, inédita]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima. <https://n9.cl/o53gk9>

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales – Posesión y propiedad* (t. 2). Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

Vivar Morales, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48), 117-130. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>

Exp. 0006-2003-AI/TC

Exp. N° 0008-2003-AI

Exp. N° 0090-2004-AA/TC

Exp. N° 2192-2004/TC

Exp. N° 2235-2004-AA/TC

Exp. N° 1417-2005-AA/TC

Exp. N° 0315-2010-PA/TC

Exp. N° 02175-2011-PA/TC

Exp. N° 3167-2010-PA/TC

Exp. N° 06251-2013-PA/ TC

Exp. N° 02424-2018-PA/TC

Exp. N° 01470-2016-PHC/TC

Casación N° 597-96 Callao

Casación N° 1617-99 Lima

Casación N° 473-2017, Lima Norte

Resolución N° 113-2015-SUNARP-TR-A

Resolución N° 258-2020-SUNARP-TR-L