

Actos complementarios necesarios para conservar la adquisición por transferencia de predios inscritos en el registro de la propiedad de Perú

*Complementary acts necessary to preserve
the acquisition by transfer of properties
registered in the property registry of Peru*

Gino Alexis Condori Quispe

 <https://orcid.org/0000-0001-7210-6937>

Universidad Privada de Tacna, Perú

Correo electrónico: abogadoginocondori@gmail.com

Recepción: 7 de abril de 2024 | **Aceptación:** 13 de agosto de 2024

DOI: <https://doi.org/10.22201/ijj.24484873e.2024.169.19044>

Resumen: La propiedad predial inscrita en el registro de la propiedad inmueble cumple un rol muy importante en la sociedad peruana. Esta se puede adquirir por el simple consenso entre el comprador y el vendedor, sin la necesidad de realizar algún acto complementario. No obstante, si el adquirente no inscribe su derecho en el registro, podría verse despojado de su derecho por otro adquirente. Ante esta realidad, se tiene como objetivo determinar las acciones que debe realizar todo adquirente para conservar su derecho frente a otros posibles propietarios.

La investigación es de tipo documental, y se ha utilizado principalmente el método argumentativo jurídico. Se concluye que para conservar la propiedad de un predio inscrito es necesario realizar las actividades complementarias señaladas en los artículos 2014 o 2022 del Código Civil. Estas actividades deberán ser complementadas con las obligaciones señaladas por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional peruano, siendo el requisito fundamental que la inscripción registral sea inscrita de buena fe con base en un actuar diligente y prudente.

Palabras claves: seguridad jurídica, compraventa inmueble, protección adquisición inmueble, registros públicos.

Abstract: Property registered in the real estate registry plays a very important role in Peruvian society; it can be acquired by simple consensus between the buyer and the seller, without the need to carry out any complementary act. However, if the acquirer does not register his right in the registry, he could be stripped of his right by another acquirer. Given this reality, the objective is to determine the actions that every acquirer must take to preserve their rights against other possible owners.

The research is documentary type, the legal argumentative method has been mainly used. It is concluded that, to preserve ownership of a registered property, it is necessary to carry out

the complementary activities indicated in article 2014 or article 2022 of the Civil Code. These activities must be complemented with the obligations indicated by the jurisprudence of the Supreme Court of Justice and in the ruling 207/2020 of the Peruvian Constitutional Court, the fundamental requirement being that the registration be registered in good faith based on diligent and prudent action.

Keywords: legal security, real estate purchase and sale, real estate acquisition protection, public records.

Sumario: I. *Introducción*. II. *La propiedad*. III. *Importancia social de la propiedad*. IV. *El procedimiento de adquisición por transferencia*. V. *La función del Registro de la Propiedad*. VI. *La sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional*. VII. *Conclusiones*. VIII. *Referencias*.

I. Introducción

El aseguramiento de la propiedad, en el sentido de garantizar la titularidad, contenido y ejercicio, tiene diferentes formas de ser materializadas, como la posesión, la inscripción registral o el seguro de títulos. Esta protección de la propiedad no sólo es importante por su estrecha relación con la economía, sino también porque otorga seguridad jurídica a todo propietario y genera un ambiente social con menos conflictos jurídicos inmobiliarios (Hernández, 2022).

En el Perú la adquisición de la propiedad de un predio, que se encuentra inscrita en el registro de la propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos¹ (Sunarp), está regulada en el artículo 949 del Código Civil (CC), el cual prescribe “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Es decir, para la transferencia de un predio inscrito es suficiente la simple manifestación de voluntad de las partes, sin que exista la necesidad de que el adquiriente tome posesión, pague el precio, inscriba en el registro o realice cualquier acto complementario.

¹ En el Perú se puede hablar de la existencia de los registros públicos desde 1888, pero con la Ley 26366 de 1994, es que se crea la Sunarp y el Sistema Nacional de los Registros Públicos. Esta norma significó un paso crucial en la modernización de los registros públicos y con esto una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico.

Si bien se sabe que para adquirir la propiedad es suficiente el artículo 949 del CC, deberíamos preguntarnos si es suficiente para poder conservarla. En la actualidad, la adquisición de los derechos reales se encuentra muy relacionada con la publicidad registral, en mérito a la presunción de veracidad, eficacia y cognoscibilidad que esta goza. En este sentido, si una persona adquiere la propiedad de un predio inscrito, pero no inscribe su adquisición, creará la apariencia de que el titular registral aún conserva el derecho de propiedad, generando que esta persona pueda disponer nuevamente del predio y exista la posibilidad de que uno de estos nuevos propietarios pueda despojar de la propiedad al primer adquirente. Ante este hecho, se presentará la información más relevante y actual sobre los actos que debe realizar toda persona que quiera adquirir y conservar su derecho de propiedad.

II. La propiedad

La definición de propiedad es bastante diversa, pues esta figura ha sido analizada desde diferentes perspectivas, tales como la filosofía, antropología, sociología, economía, etcétera. Desde el derecho, las escuelas jurídicas también presentan diferentes definiciones, aunque dentro de estas diferencias podemos encontrar ideas similares. Estas se concretizan en definir a la propiedad como el derecho real más relevante, aquel que otorga a su titular las más amplias facultades que el derecho reconoce a una persona sobre un bien. Por su parte, Zambon (2020) menciona que la propiedad tiene diferentes formas de ser definida, pero la idea común de la mayoría de definiciones es conceptualizarla como un conjunto de modalidades deónticas que regulan las relaciones de las personas en referencia a los bienes.

Un hecho histórico que desencadenó nuevas ideas sobre cómo concebir a la propiedad fue la Revolución francesa, debido a que primero introdujo una concepción liberal, la cual posteriormente generaría una reacción con una concepción social. Monje Mayorca y Woolcott Oyague (2019) expresan que la Revolución francesa trajo consigo ideas liberales e individualistas de la propiedad, percibiéndola como parte de la naturaleza humana y, en consecuencia, se le consideraba como un derecho subjetivo absoluto con potencial a convertirse en un derecho fundamental. Este pensamiento

posteriormente evolucionó hacia una concepción solidarista de la propiedad, que sustituyó el pensamiento individualista. Conforme la tesis de León Duguít, en efecto, la propiedad debía cumplir con una función social; el interés social se impone al individual. Por lo tanto, esta forma de comprender la propiedad es la que actualmente se presenta en el constitucionalismo contemporáneo.

Debemos recordar que la función social de la propiedad se basa en el principio de solidaridad. Uribe Piedrahita, Contreras Jaramillo y Arbouin Gómez (2019) mencionan que el principio de solidaridad establece pautas de cómo los particulares deben ejercer su rol en la sociedad. En primer orden, los titulares de derecho subjetivos deben ejercerlos conforme a su propio interés; en segundo orden, este ejercicio debe estar de acuerdo con el cumplimiento de los fines de la colectividad. De este principio se desprende la función social de la propiedad, la cual logra redefinir el concepto de propiedad, introduciéndose en esta y formando parte de su esencia.

Desde una perspectiva más contemporánea, Ferrajoli (2014) desarrolla que el derecho de propiedad tiene un carácter polisémico. Este puede entenderse como un derecho fundamental o un derecho patrimonial. Es un derecho fundamental, que proviene de los derechos civiles, cuando se entiende como una capacidad de adquirir y disponer los bienes que son objetos de propiedad, en razón de que gozan de universalidad, indisponibilidad, ser norma y establecer una relación vertical entre el Estado y los particulares. Por otro lado, es un derecho patrimonial cuando el derecho de propiedad se entiende como un derecho real, al ser singular, disponible, predispuesto por norma y establecer una relación horizontal entre particulares.

La propiedad tiene dos enfoques tradicionales: *a)* el liberal, donde la propiedad es inherente al hombre, pues este la obtiene mediante su trabajo y la apropiación de las cosas que Dios ha dejado en el mundo y, *b)* el social republicano, donde la propiedad nace con la conformación de una comunidad política, generando así que esta sólo nazca desde una norma positiva. La jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos no adopta de forma definitiva alguno de estos enfoques, pues, de acuerdo con el caso y calidad del sujeto, habrá ocasiones donde se prefiera aplicar la función social de la propiedad, a fin de maximizar los beneficios hacia la sociedad; y en otros casos aplicará la teoría de los derechos adquiridos, prohibiendo que se

restrinja el aprovechamiento individual de la propiedad por leyes posteriores (Fuenzalida Bascuñán, 2020).

1. El derecho de propiedad en el Perú

El derecho de propiedad se encuentra regulado en la Constitución Política del Perú de 1993 y el Código Civil de 1984. La Constitución establece su marco general, prescribiendo que toda persona tiene derecho a la propiedad y que esta es inviolable, mientras el Código Civil regula de forma específica este derecho real. Gonzales Barrón (2018) explica que, para entender correctamente el derecho de propiedad, resulta necesario entenderla desde un punto de vista constitucional y legal. En ese mismo sentido, procederemos a desarrollar los aspectos más relevantes de estas dos dimensiones de la propiedad.

2. El derecho de propiedad en la Constitución Política del Perú de 1993

La propiedad tiene tanta relevancia que su regulación debe estar en la norma más importante de un Estado, aunque esta comúnmente se presenta en términos generales (Mejorada Chauca, 2015). En la Constitución, la propiedad se encuentra regulada como un derecho fundamental en el artículo 2o., inciso 16, el cual señala que “Toda persona tiene derecho: [...] 16. A la propiedad...”; mientras que el artículo 70 prescribe 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[...]”. Por lo cual, podemos señalar que toda persona tiene el derecho a acceder a la propiedad y, una vez ostente este derecho, se vuelve inviolable, aspecto que no debe confundirse como un derecho absoluto debido a que se debe ejercer conforme al bien común² y se encuentra limitado por el marco normativo.

Se debe tener presente que la propiedad a nivel constitucional tiene una percepción más amplia que la civilista, debido a que esta incumbe a todo el patrimonio de una persona. Esto se aprecia de forma clara en la sentencia

² En la doctrina peruana se entiende que el término “bien común” es una clara referencia a la adopción de la teoría de la función social de la propiedad.

del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N 0008-2003-AI/TC, fundamento 26, donde recoge el histórico *Caso Campbell vs. Holt*, señalando que la propiedad es un derecho fundamental que incumbe a todo el patrimonio de una persona y no se limita a la concepción civilista que sólo la circunscribe al dominio y los derechos reales. En similar sentido, Calderón Palacios (2022) menciona que la propiedad tiene un contenido constitucional más amplio y general que el señalado en el Código Civil, en mérito que no se limita al ámbito de los derechos reales, sino que este se expande a cualquier activo económico que conforme el patrimonio de una persona.

Respecto a la transferencia de la propiedad, la Constitución no señala algo al respecto, lo más cercano es lo que expresa en el artículo 70: “A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago[...]”. En ese sentido, ninguna persona podría ser despojada de la propiedad, salvo los supuestos antes señalados. Pero veremos que el Código Civil establece algunos supuestos adicionales donde un propietario sí puede ser privado de su derecho, aspecto que ha generado más de un cuestionamiento de la constitucionalidad de estos supuestos normativos.

3. *El derecho de propiedad en el Código Civil de 1984*

La propiedad en el Código Civil se encuentra regulada en el libro V, denominado “Derechos reales”, específicamente desde el artículo 923 hasta el 998. Si bien el Código no establece una definición de la propiedad, en el artículo 923 señala sus principales características y realiza una alusión directa a su función social, tal como se aprecia de su redacción “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. En los posteriores artículos desarrolla su forma de adquisición, la propiedad predial, formas de extinción y otros elementos normativos.

La propiedad es considerada el derecho real más importante y completo de todos, debido a que otorga las más amplias facultades a su titular. En ese sentido, Avendaño Valdez y Avendaño Arana (2017) mencionan que la propiedad es el poder jurídico más completo de una persona sobre un bien; sus facultades no se limitan a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, estas

se extienden a todas las posibles, sólo está limitada por la ley y por convención de las partes. Por su parte, Varsi Rospigliosi (2019) señala que sería más fácil mencionar qué cosas no puede hacer el propietario de las que efectivamente sí puede.

La propiedad, como derecho real, también presenta diferentes características. Avendaño Valdez y Avendaño Arana (2017) señalan las siguientes: *a)* es un derecho real; *b)* es un derecho absoluto; *c)* es un derecho exclusivo y, *d)* es un derecho perpetuo. Por su parte, Varsi Rospigliosi (2019) menciona: *a)* derecho real; *b)* exclusiva; *c)* absoluta; *d)* inviolable; *e)* perpetua; *f)* abstracción y, *g)* elasticidad. Dentro de estas características, las más relevantes para el presente estudio son las características de exclusividad, debido a que la propiedad sólo admite que una persona sea el titular, y perpetuidad, debido a que el propietario no perderá su derecho por el simple paso del tiempo, es decir, no está sujeto a una prescripción extintiva de dominio.

III. Importancia social de la propiedad

La propiedad predial, sin lugar a duda, desempeña un rol fundamental en la sociedad, debido a que establece la situación jurídica de un sujeto con un predio. El predio es el lugar por excelencia donde se realizan las actividades básicas, y también constituye un activo muy importante dentro del patrimonio de cada persona, teniendo presente que por regla general el valor del suelo tiene un considerable valor económico y que este aumenta con el paso del tiempo.

En el Perú la necesidad de viviendas está en constante crecimiento por la inmigración,³ la migración interna hacia las grandes ciudades,⁴ la capacidad adquisitiva de su población, entre otros factores. Ante este panorama

³ La migración más importante hacia el Perú la representa la población venezolana, que alcanzó la cifra de 1.2 millones de personas en 2022 (Dedios y Ruiz, 2022).

⁴ Las ciudades que cuentan con mejores servicios estatales de electricidad, agua y desagüe vienen recibiendo constantemente más población que las ciudades que no cuentan con esta misma cantidad y calidad de servicios. Estas ciudades se encuentran en la costa peruana y vienen recibiendo el 80 % del total del flujo migratorio interno (Huaranca, Alanya y Castellares, 2022).

el Estado se encuentra en la obligación de regular adecuadamente el acceso a la propiedad. Sánchez Coronado (2022) menciona que el Estado cumple una función de racionalización de los bienes, ya que estos son limitados, a fin de que exista una repartición más justa y que esta pueda cubrir en mejor medida las ilimitadas necesidades de las personas. Incluso hay propuestas, como la de Rojas Ulloa (2022), sobre la regulación de la multipropiedad como una forma de satisfacción de vivienda recreacional por temporadas de las familias peruanas.

La existencia de normas jurídicas es básica para la organización y funcionamiento de un Estado. Pero más importante es que estas normas se cumplan, para lo cual estas deben ser claras, debidamente publicitadas y aplicadas de forma coherente, generando así certeza en las relaciones del Estado con los individuos y entre los mismos particulares. Es decir, que un Estado otorgará seguridad jurídica si respeta las leyes y la Constitución, teniendo presente que la seguridad jurídica es una de las garantías mínimas que debe brindar todo Estado constitucional de derecho (Gavilánez, Nevárez y Cleonares, 2020).

El Perú ha demostrado un avance en la titulación de predios; pero no ha avanzado en la misma medida en la habitabilidad de estos predios. Ante esta omisión del Estado, muchas veces son los mismos propietarios quienes se organizan y realizan acciones concretas para lograr la consolidación urbana. Además, se debe tener presente que la necesidad de vivienda es mayor a los programas de titulación estatales, aspecto que genera que se presente el fenómeno de la posesión informal de tierras, invasión de predios estatales o privados, generando que exista un mercado informal inmobiliario, el cual muchas veces está dominado por mafias organizadas (Torres y Ruiz-Tagle, 2019).

En las invasiones de tierras o barrios irregulares se emiten documentos de adquisición que carecen de efectos jurídicos. Pero la sociología jurídica ha demostrado que, pese a esto, estos documentos sí llegan a tener efectos sociales, gracias a que el mismo grupo social así lo ha decidido (Silva, 2022). Este fenómeno también ocurre en el Perú: los invasores se posesionan en un predio del Estado, y después proceden a lotizar y construir; todo esto de forma ilegal. Entre ellos mismos eligen sus autoridades y aprueban sus normas internas. Posteriormente, esperan que el gobierno emita una norma que legalice sus posesiones y les brinde facilidades para adquirir la propiedad, tal como

ha ocurrido con la Ley 28687⁵ y la Ley 31056.⁶ En la actualidad en el Congreso existen varios proyectos que buscan seguir ampliando los plazos de formalización de las nuevas invasiones, creando un círculo vicioso.

Si bien el Estado peruano no viene satisfaciendo a plenitud la necesidad de vivienda de la población. Los pocos casos de programas estatales de vivienda sólo cumplen con otorgar títulos de propiedad, pero no entregan los servicios básicos como agua, desagüe, electricidad y vías asfaltadas.⁷ Pese a todo esto, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018) señala que la mayor cantidad de predios se encuentran registrados en la Sunarp, tal como se desprende de la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012-2017, donde se señala que en 2017 el 88.4% de viviendas se encuentran inscritas en la Sunarp.

Otro aspecto social bastante relevante es considerar a la propiedad predial como un activo económico muy importante. Un predio por sí mismo tiene un alto valor económico, el cual aumenta considerablemente si cuenta con los servicios básicos. Tal como lo mencionan Munévar Quintero y Hernández Gómez (2017), la plusvalía urbana se aprecia mediante el incremento del valor de los predios privados en mérito al proceso realizado por el Estado en la urbanización del suelo.

Si bien los predios constituyen un importante valor económico, uno de los problemas del mercado inmobiliario es la falta de información confiable. Ante esto, Fernández-Valderrama, Méndez Alonso y Antuña García (2023) manifiestan que el sector inmobiliario es calificado como poco transparente. Esto se debe a la poca disponibilidad de datos, teniendo presente que este sector es un refugio en tiempos de incertidumbre e inflación. En España se viene mejorando esta problemática, mediante la utilización de nuevas tecnologías

⁵ Ley que regulariza las posesiones informales ocurridas hasta antes del 31 de diciembre del 2004.

⁶ Ley que amplía el plazo de las posesiones informales hasta el 31 de diciembre del 2015.

⁷ La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 ha determinado que las inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población se debe a: a) el bajo impacto de planificación urbano territorial y su supervisión; b) la ocupación ineficiente del suelo y, c) la limitada e inequitativa soluciones habitacionales (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, 2022).

y la digitalización de datos, además de la progresiva implementación del *big data* y la inteligencia artificial.

En el caso peruano, el mercado inmobiliario es más transparente, pues existen entidades estatales —tales como el Banco Central de Reserva, Superintendencia Nacional de Banca y Seguros, Instituto Nacional de Informática y Sistema, Sunarp, entre otras— que brindan información confiable, las cuales no se limitan a simplemente presentar datos, sino también presentan información trabajada referente a la demanda, el precio y las tendencias de los predios, en especial sobre los departamentos. Dentro de las principales cifras relacionadas al tema, presentamos la cantidad de transferencias de propiedad de predio por compraventa inscritos en la Sunarp de los últimos cinco años.

Tabla 1.
Cantidad de transferencias por compraventa inscritas en la Sunarp, periodo 2019-2023

Año	Transferencias mediante el SID	Transferencia mediante documentos físicos	Total de transferencias
2019	6240	189,933	196,173
2020	78,145	135,994	214,139
2021	165,350	215,422	380,772
2022	358,113	238,425	596,538
2023	422,482	228,925	651,407

FUENTE: elaboración propia, con datos de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización (OPPM), Estadística Sunarp (2024).

Estas cifras demuestran que en el Perú la compraventa de predios inscritos supera con creces el medio millón, y que está en constante aumento, tendencia que seguramente se mantendrá, debido a que cada vez es más frecuente la matriculación de nuevos predios, producto de proyectos inmobiliarios privados y públicos, e incluso de aquellos predios que se originaron de una invasión, pero que ahora son totalmente legales e inscritos en la Sunarp. Ante este panorama, es necesario determinar con exactitud las accio-

nes necesarias para adquirir adecuadamente la propiedad de un predio y así poder mantenerla en el tiempo.

IV. El procedimiento de adquisición por transferencia

1. *La adquisición por transferencia*

Los sistemas de adquisición de la propiedad son diversos, pero dentro de ellos los más populares que encontramos en el *civil law* son: *a)* la teoría del título y modo, donde la transferencia requiere de un título y modo; *b)* la teoría consensualista, según la cual la adquisición sólo requiere el consenso de voluntades de las partes y, *c)* la teoría de la separación de contrato, donde la adquisición se realiza mediante la celebración de un contrato con sólo efectos obligatorios y otro con efectos reales, el cual se abstrae del primer contrato.

En la actualidad estas teorías no se encuentran en forma pura en ningún país, debido a que cada uno las adapta de acuerdo con su realidad social. Pero igualmente a cada país se le reconoce como adoptante de alguna de estas teorías. Horvath y Pérez Velázquez (2021) explican que la transferencia de la propiedad en España obedece a la teoría del título y modo. Es decir, se necesita un contrato (causa) y la tradición del bien (modo) para efectivamente transferir la propiedad, mientras en Alemania se emplea la teoría de separación y abstracción. Primero se realiza el contrato, que sólo genera efectos obligatorios (causa), para posteriormente realizarse el acuerdo real y la transferencia del bien, teniendo presente que la transferencia se desconecta de la causa. Es decir, se abstrae de la causa, originando que cualquier patología de la causa no afecte la transferencia del bien.

En el Perú se ha adoptado la teoría consensualista; esto se deduce del artículo 949 del CC. Esta norma se aplica por igual a predios inscritos y no inscritos en la Sunarp. Mediante esta fórmula el comprador se vuelve en el nuevo propietario por el sólo acuerdo de voluntades con el anterior propietario, sin necesidad de realizar algún acto complementario, como sería el pago del precio, la toma de posesión, la inscripción registral o cualquier otro acto complementario. En ese mismo sentido, Torres Vásquez (2019) y Ramírez Cruz (2017) mencionan que el artículo 949 del CC establece de forma cla-

ra que el contrato de compraventa transmite la propiedad, por el sólo hecho que el vendedor se obligue a transferir el inmueble, sin necesidad de realizar la tradición o el pago del precio. Es decir, el contrato es a la vez título y modo.

En ese sentido, todo comprador debe verificar que el vendedor del predio sea efectivamente el legítimo propietario; un aspecto que, gracias a las normas registrales, se simplifica con la revisión de la publicidad registral. Si esta información convence al comprador, realizará la compra del predio en razón del artículo 949 del CC. Sin embargo, esta forma de adquisición genera consecuencias negativas en la relación con el registro, debido a que no es necesaria la inscripción registral de la transferencia. Pérez Pérez (2019) menciona que dentro de los principales problemas relacionados a la compraventa de predios se encuentran la falta de cultura registral, la creencia de la suficiencia de la escritura pública y el sistema de transferencia consensual.⁸

Frente a esta realidad peruana, se debe tener presente que la inscripción como acto constitutivo de la adquisición de la propiedad viene ganando terreno en Latinoamérica. Sánchez López (2016) señala que en los códigos civiles de varios países latinoamericanos se viene realizando la inscripción registral como forma de tradición del predio, siendo los casos de Chile (artículo 686), Colombia (artículo 756) y Ecuador (artículo 721). En similar sentido, Otárola Espinoza (2022) describe que en Chile la transferencia de la propiedad inmueble obedece a la teoría del título y modo, donde este último se realiza mediante la tradición jurídica, es decir, mediante la inscripción registral de la transferencia. Esta característica coloca al sistema registral chileno como uno de tipo constitutivo, ya que con la inscripción nace el derecho, presumiéndose la existencia del derecho y la titularidad del mismo.

2. El problema de adquirir sin inscribir

El artículo 949 del CC es una clara manifestación del sistema consensual francés de transferencia de la propiedad. Este sistema tiene como principal virtud la facilidad de transferir la propiedad, pero tiene como principal defecto

⁸ Estos problemas se presentan principalmente en las provincias alejadas a las ciudades principales, donde el Estado no tiene mucha presencia. Otros problemas relacionados a la no inscripción lo veremos más adelante.

la poca o nula publicidad de esta transferencia. En ese sentido, Torres Maldonado (2020) menciona que el sistema consensualista es un sistema vulnerable, debido a que permite la venta de un predio por alguien que no es su legítimo propietario. Ramírez Cruz (2017) expresa que este sistema permite que se venda más de una vez el mismo predio, realidad que genera un problema de acreencias de la propiedad. Tantaleán Odar (2019) manifiesta que este sistema espiritualista genera problemas en la transferencia de la propiedad predial.

El comprador, en mérito al artículo 949 del CC, se ha vuelto el legítimo propietario, realidad jurídica que nadie podría discutir. Así, teniendo presente que en el Perú la inscripción es facultativa, el adquiriente podría no inscribir su derecho, ya que confía que su propiedad es inviolable, exclusiva y perpetua, tal como se explicó líneas arriba. Pero la realidad demuestra que corre un gran riesgo de perder su derecho, debido a la coexistencia del sistema consensual y del sistema registral. Mediante esta coexistencia de sistemas se puede distinguir dos calidades jurídicas: *a)* el legítimo propietario, aquel que ostenta la propiedad civil, y *b)* el titular registral, aquella persona que figura en el registro como titular del derecho de propiedad. Lo normal es que ambas situaciones jurídicas recaigan en una misma persona, pero puede ocurrir que esto no sea así, debido a que existen adquirientes que no inscriben su derecho en el registro.⁹

Imaginemos que un comprador no inscriba su derecho de propiedad adquirido. Esto generaría que el registro publicite y genere la falsa apariencia que el titular registral aún es propietario civil, debido a que el artículo 2012 del CC señala la presunción *iure et iure* de que nadie puede alegar ignorancia del contenido de los asientos registrales, mientras que el artículo 2013 del CC establece la presunción *iuris tantum* de que los asientos registrales son ciertos y producen todos los efectos, siempre y cuando no sean modificados o cancelados.

Teniendo presente este panorama, el no propietario —pero aún titular registral— goza de la apariencia que le otorga el registro, generando que esta persona pueda volver a vender el predio a diferentes personas. Si uno de es-

⁹ La no inscripción del derecho adquirido puede obedecer a distintos factores jurídicos y sociales: el deudor que quiere evitar el embargo de sus bienes, el ciudadano que quiere mantener beneficios estatales por no tener una vivienda propia, el cónyuge o conviviente que quiere evitar que adquirió una vivienda con otra persona, etcétera.

tos nuevos adquirentes logra inscribir de buena fe su derecho, puede que sea preferido en la entrega del bien y el otorgamiento de la propiedad, incluso sobre el primer adquirente. Así lo establecen los artículos del CC 1135: “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”, y 2022, el cual prescribe que “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”.

En ese sentido, queda claro que una persona que adquiere un predio inscrito mediante el artículo 949 del CC, pero no realiza la inscripción registral, corre el riesgo de perder su derecho frente a otro adquirente que sí haya inscrito su derecho de buena fe, tal como lo prescriben los artículos 1135 y 2022 del CC. Ante esto, todo adquirente que busque tener más seguridad en la conservación de su propiedad debe inscribir su adquisición en el registro. Este aspecto lo complementaremos al analizar la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

La falta de inscripción registral puede originar distintos problemas judiciales, siendo los más comunes los de nulidad del acto jurídico, mejor derecho de propiedad, tercerías de propiedad y reivindicación. Ni el Poder Judicial ni otra institución trabaja con estadística exacta de cuántas demandas por este tema se presentan cada año. Pero desde la práctica profesional y la revisión de literatura jurídica se aprecia que es un problema recurrente. Desde el sistema de Jurisprudencia Nacional Sintetizada se podría obtener algún indicio; pero esta información aún es muy genérica, confusa y sólo presenta datos de la Corte Suprema y cortes superiores, mas no de las cortes de primera instancia, donde efectivamente se presentan las demandas.

V. La función del registro de la propiedad

1. *La publicidad registral*

Desde la antigua Roma uno de los principales problemas en la adquisición de la propiedad predial provenía en determinar quién era la persona que po-

día transmitir la propiedad y con qué cargas o gravámenes estaba afectado el predio. Ante este problema, nació el registro como un medio para publicar la verdadera situación jurídica del predio. Desde que apareció el registro, los compradores reducían gastos y riesgos en adquirir un predio, ya que se confiaba en la publicidad que el registro emita. Espinoza Arias (2020) explica que la publicidad registral genera mayor protección de la propiedad, debido a que otorga un mejor grado de publicidad. Para Anaya Castillo (2015), la publicidad registral disminuye los costos de transacción inmobiliaria, provocando un ambiente más adecuado para las transacciones.

El registro tiene como principales funciones la inscripción y la publicidad, con el fin de dar seguridad jurídica a los contratantes (Esquivel, 2020). La publicidad registral elimina la prueba diabólica de averiguación y revisión de la cadena de anteriores propietarios; esta otorga certeza y seguridad jurídica (Saborido, 2021b). La publicidad registral tiene tres aspectos importantes: es otorgada por una institución estatal, es cognoscible y en ocasiones se impone a la realidad extra registral (Martínez, 2021). El objeto y función del registro es otorgar publicidad registral, conforme a la información que se aprecie en los asientos registrales y así crear certeza jurídica en los contratantes (Almenara, 2017).

El Código Civil no señala una definición de publicidad registral, pero en el artículo 2012 establece una de sus principales características, donde prescribe que “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. Este principio señala de forma clara que ninguna persona puede alegar ignorancia del contenido de los asientos registrales; en consecuencia, ningún comprador podría alegar que desconocía quién era el titular registral y, en consecuencia, presumir de que se trate del legítimo propietario.

Tal como lo menciona Gonzales Barrón (2015), este principio es claramente una ficción legal que no llegaría a ser justo si el Estado no implementa las herramientas necesarias para hacerlo efectivo. En caso contrario, esta norma llegaría a ser arbitraria. Por su parte, Mejorada Chauca (2019) menciona que mientras más eficiente demuestre ser el servicio de publicidad registral, se obtendrá una mayor seguridad jurídica y, en consecuencia, un tráfico jurídico menos conflictivo.

En la actualidad, la posibilidad de conocer efectivamente el contenido de los asientos registrales es muy real, debido a que la Sunarp ha implementado mediante su página web servicios virtuales de acceso gratuito y en tiempo real sobre el contenido de los asientos registrales, e incluso a la base gráfica registral mediante las plataformas denominadas “Conoce aquí” y “Visor BGR”, respectivamente. Es decir, los ciudadanos tienen la posibilidad efectiva de conocer la ubicación exacta de los predios inscritos, y así mismo conocer el contenido de los asientos registrales, aspecto que claramente optimiza el principio de publicidad.

2. La legitimación registral

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2013 del CC, donde prescribe que “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”. Este principio resulta ser fundamental para el funcionamiento del sistema registral peruano, ya que, mediante este, los particulares pueden confiar en que la información registral contenida en los asientos registrales es cierta y eficaz; una presunción que, tal como lo dice Bazán Carranza (2021), sólo alcanza a los asientos registrales y no a los títulos archivados.

Gracias a este principio, los compradores pueden confiar en la información registral y celebrar el contrato de compraventa, debido a la presunción *iuris tantum* de que el titular registral tiene las facultades de transferir el predio. Este principio se fundamenta en el principio de legalidad, mediante el cual el registrador público califica el fondo y forma de todos los títulos que traten de ingresar al registro. Respecto a esto, Ortiz Pasco (2021) explica que mediante la calificación registral se examina la legalidad de los títulos, a fin de constituir un registro fuerte que garantice la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.

Si bien un país puede tener un sistema registral que se base en la certeza y/o presunción de validez de la información registral, ocurre que esta pueda tener deficiencias. Tal como lo explica Enríquez Sordo (2019), en el caso de Cuba el sistema de transferencia predial presenta un serio problema, debido a que los derechos reales que pueda tener el conviviente del titular registral no pueden acceder al Registro de la Propiedad. Esto genera que los compra-

dores tengan que realizar investigaciones extrajurídicas, a fin de determinar la verdadera situación jurídica del predio y evitar posibles demandas de nulidad de acto jurídico.

El sistema registral peruano tampoco es perfecto. Como lo mencionamos, este se basa en la inscripción facultativa; es decir, las partes no están obligadas a inscribir sus derechos, por lo que es posible que la información registral sea diferente a la información extra registral. Frente a esta realidad, existen diferentes propuestas modificatorias: algunas extremistas, que buscan cambiar de sistema registral; y otras, que buscan hacer más funcional el actual sistema. En este último caso, Pérez Pérez (2019) propone la necesidad de agregar el artículo 2022-A al Código Civil, a fin de que las notarías, al emitir escrituras públicas, tengan la obligación de emitir dicha información a los registros públicos con el propósito que se inscriban. Por tal motivo, ya no sería elección del comprador si remite o no la información de su adquisición al registro.

3. *La fe pública registral*

Una de las formas de protección de la adquisición es mediante la constitución del denominado tercero registral de buena fe del artículo 2014 del CC, también conocido como tercero alemán. Esta figura protege el derecho de propiedad del adquirente, aunque el derecho de su transferente presente alguna patología de ineficacia, anulabilidad y/o nulidad. Condori Quispe (2023) señala que esta protección sólo se otorgará al adquirente que cumpla con los siguientes requisitos: *a)* ser un tercero; *b)* contrato válido; *c)* título oneroso; *d)* revisión de información registral; *e)* buena fe, y *f)* inscripción registral.

Como se aprecia, la constitución del tercero alemán significa para el adquirente una protección muy fuerte, pues conservará su adquisición, aunque se declare la nulidad del contrato de adquisición de su transferente. En ese sentido, el tercero adquirente tendrá la seguridad de que su adquisición no podrá ser atacada por patologías que presenten los contratos de compraventa anteriores. Referente a este principio tenemos las siguientes opiniones: tiene como objetivo la protección del tercero adquirente frente a cualquier otro derecho que sea incompatible con el suyo (Garazatua, 2020). Es un principio esencial del sistema registral, debido a que otorga protección a los adquirentes que han confiado en la publicidad registral (Rimascca, 2015).

El tercero alemán es preferido sobre otros adquirientes en mérito al cumplimiento de los requisitos antes señalados. Pero esta protección se fundamenta en la confianza que los particulares deben tener sobre la información que presentan los registros públicos y la seguridad de los adquirientes de predios. En caso contrario, ninguna persona tomaría el riesgo de adquirir un predio, ya que tendría el temor de que posteriormente aparezca una persona que diga ser el legítimo propietario y lo despoje de su propiedad. Hernández Guzmán (2022) señala que, dentro de los principales fundamentos de este principio, se encuentra la protección de la confianza en la apariencia y la seguridad jurídicas del tráfico inmobiliario.

A. La adquisición a non domino

El sistema registral peruano, al emitir publicidad registral, genera la apariencia jurídica de que el titular registral de un predio es el legítimo propietario. Ante esto, dicho titular podría vender tal predio las veces que quiera hasta que alguno de los adquirientes inscriba su derecho en el registro. Desde un punto de vista civilista esto no debería ocurrir, puesto que sólo el primer comprador adquiere efectivamente el derecho de propiedad, mientras los posteriores compradores sólo adquieren en apariencia tal derecho. Frente a esto, el derecho podría preferir como legítimo propietario a alguno de los posteriores adquirientes y no necesariamente al primer adquiriente.

De todo lo mencionado nace una pregunta: ¿cómo es que alguno de los posteriores compradores puede adquirir la propiedad de una persona que no era propietario? Debido a que el vendedor al realizar la primera venta trasladó el derecho que tenía, y, en consecuencia, no tiene algún derecho que transferir posteriormente. Teniendo en cuenta una de las máximas del derecho civil que hace mención a que “nadie puede transferir más derecho que el que tiene”; sin embargo, en casos excepcionales, esta máxima es dejada de lado, en razón de que una persona podrá adquirir un derecho de una persona que no lo tenía. A este tipo de adquisiciones se les denomina *a non domino*.

Las adquisiciones *a non domino* son una clara excepción a las adquisiciones regulares, es decir, de un propietario a un nuevo propietario. Pero en este caso quien transfiere es una persona que no tiene facultades de disposición. Mediante este tipo de adquisición se busca proteger al adquiriente, quien,

en cumplimiento de determinados requisitos, podrá conservar la propiedad. Este tipo de adquisición sirve de fundamento para la conservación del derecho por parte del tercero alemán.

Las adquisiciones a *non domino* son excepcionales. El Código Civil pocas veces protege la confianza en la apariencia, debido a que no es un principio general, como sí lo viene a ser la buena fe (Campos, 2020). La adquisición a *non domino* tiene como elemento esencial la buena fe del adquirente y se fundamenta en la seguridad jurídica del tráfico (Varsi, 2019). Las adquisiciones a *non domino* son la excepción a la regla; esta busca proteger a los adquirentes que han actuado con buena fe (Gonzales, 2016). En ese sentido, el comprador conservará el derecho de propiedad pese a que no fue el legítimo propietario quien le haya transferido tal derecho.

4. La oponibilidad o inoponibilidad de derechos

Otra forma de protección que otorga el registro es la constitución del tercero registral del artículo 2022 del CC, también conocido como *tercero latino*. Mediante este tipo de tercero, el adquirente que haya inscrito su derecho en el registro podrá oponer tal derecho a cualquier otra persona que alegue también ser propietario, aunque su título sea de fecha anterior. Este artículo no menciona qué requisitos debe cumplir el adquirente para beneficiarse de esta protección, salvo que el derecho se encuentre inscrito. Ante esta omisión, la doctrina y la jurisprudencia se han encargado de establecer, de forma casi unánime, que dicha inscripción debe ser realizada de buena fe, y en menor grado también se le exige los mismos requisitos del artículo 2014 del CC.

Mediante la oponibilidad cualquier particular puede imponer su derecho frente a los demás y, en consecuencia, puede excluirllos del uso o cualquier otro aprovechamiento sobre un bien que sea de su propiedad. La doctrina tradicional ha desarrollado como una característica inherente a la propiedad que su titular tiene la capacidad de oponer su derecho *erga omnes*, incluso sin la necesidad de su inscripción. Pero con el nacimiento del registro, la oponibilidad obtuvo un mayor nivel de eficiencia, ya que ahora toda persona conoce al propietario de cada predio. En ese sentido, nadie puede alegar desconocimiento de la titularidad o cualquier otro derecho inscrito sobre el predio, debiendo respetar la información que publicite el registro.

Cuando se hace mención del tercero registral, se debe tener presente que el tercero regulado en el artículo 2022 del CC (tercero latino) opera cuando existen transferencias paralelas, originadas por un mismo transferente y diferentes adquirentes. Mientras que el tercero del artículo 2014 del CC (tercero alemán) opera cuando existen transferencias lineales, originada por el transferente que en el anterior contrato fue el adquirente. Esta diferencia resulta fundamental, ya que cada tercero se aplica en casos diferentes y requieren requisitos diferentes (Pasco, 2020).

Ahora se debe tener presente que la oponibilidad y la inoponibilidad son figuras jurídicas que tienen el mismo fin, pero desde un diferente fundamento. Mientras la oponibilidad, término utilizado en Perú, se entiende como un premio a la persona que inscribe su derecho, la inoponibilidad es una especie de sanción a la persona negligente que no inscribió su derecho. Sin embargo, ambas figuras protegen en la práctica los derechos inscritos frente a los no inscritos. Valero Fernandez-Reyes (2015) expresa que la inoponibilidad está prescrita en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria de España, donde señala que los derechos no inscritos no podrán afectar a los titulares de derecho inscritos. Saborido Sánchez (2021a) desarrolla que los derechos no inscritos conservan su derecho de oponibilidad, pero este derecho no podrá ser opuesto a la persona que tenga su derecho inscrito de buena fe.

A. La buena fe en la inscripción

Como se ha mencionado, el principio de oponibilidad no señala expresamente que la inscripción registral deba ser realizada de buena fe, tal como sí se aprecia en los artículos 1135 y 2014 del CC. Pero este aspecto ha sido llenado por la doctrina y la jurisprudencia, la cual en su gran mayoría señala que la buena fe debe estar presente en toda inscripción registral. Similar problema se presenta en la legislación boliviana, donde Barea Medrano (2015) menciona que el artículo 1545 del Código Civil utiliza la inscripción registral como un criterio de preferencia ante la presencia de varios propietarios, pese a que no se hace mención si dicha inscripción debe ser realizada de buena fe. El autor concluye que es necesaria la buena fe como un elemento integrador; su exigencia es fundamental en los casos de adquisición *a non domino* y/o venta

múltiple. En caso contrario, se afectaría la convivencia en sociedad y la justicia como finalidad del derecho.

5. La realidad extra registral y su influencia en la Corte Suprema de Justicia

Desde la sociología jurídica se dice que conocer el derecho de una sociedad significa conocer gran parte de esta (Sánchez, 2023). Esta afirmación encaja con el sistema de adquisición de la propiedad peruano. Como hemos podido apreciar, si bien el registro se constituye como una herramienta que otorga una protección muy fuerte a los propietarios inscritos, esta no es absoluta, ya que puede decaer frente a la realidad fáctica. Esto obedece a que la sociedad peruana otorga un rol muy importante a la posesión, pese a que esta no constituye un requisito legal en la transferencia ni en la inscripción registral.

De la revisión de 42 sentencias casatorias, entre los años 2017 a 2022, se aprecia que la Corte Suprema de Justicia peruana ha atribuido gran valor a comportamientos sociales y los ha establecido como requisitos de buena fe. Estos principalmente son: *a)* la toma de posesión; *b)* la revisión fáctica, y *c)* otros actos que puedan sustentar una actuación diligente y prudente, los cuales se verán en cada caso en específico (Condori Quispe, 2023). Como veremos a continuación, esta jurisprudencia suprema ha servido de base para la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

VI. La Sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional

El Tribunal Constitucional peruano, en el expediente 0018-2015-PI/TC, emitió la sentencia 207/2020 del 5 de marzo de 2020, donde afianzó su propia jurisprudencia sobre la propiedad y estableció nuevos deberes de los propietarios. Estos deberes se pueden sintetizar en: *a)* el deber de actuar con buena fe con base en una actuación diligente y prudente, y *b)* el deber de verificar si el transferente del transferente contaba con alguna condición

de especial vulnerabilidad.¹⁰ Si bien esta sentencia se dictó pensando en los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad, la interpretación jurisprudencial de la buena fe del artículo 2014 del CC puede ser aplicado a cualquier caso de adquisición por transferencia.

1. Las cargas de la propiedad

El derecho de propiedad otorga las más amplias facultades a su titular, pero sin llegar a ser un derecho absoluto, debido a que esta se encuentra limitada por la Constitución y/o las leyes. Espinosa-Saldaña Barrera (2018) menciona que las disposiciones que limiten derechos fundamentales deben ser interpretadas de forma restrictiva, mientras las que otorguen derechos de forma amplia. En ese sentido, la propiedad, al ser un derecho fundamental, no puede ser limitada más allá de lo que estrictamente ha señalado el legislador. Por su parte, Calderón Palacios (2022) menciona que estas limitaciones no pueden afectar el contenido mínimo del derecho de propiedad; si esto ocurre, tal derecho se volvería inútil o estaría siendo desnaturalizado.

En ese sentido, la propiedad sólo debería admitir limitaciones expresamente señaladas en una norma imperativa. Pero resulta curioso que el Tribunal Constitucional peruano, mediante la emisión de la mencionada sentencia, haya establecido nuevas limitaciones a los propietarios sin contar con la base legal respectiva, pues simplemente fueron establecidas con el argumento de que estas obligaciones obedecen a una interpretación que se encuentra acorde a la Constitución y la función social de la propiedad.

La propiedad necesita límites; esta no puede ser absoluta, debido a que el propietario, en el ejercicio de sus atribuciones, puede afectar a un pequeño grupo de personas o a toda la sociedad —claro está, de acuerdo con el tipo de bien y modo de ejercicio—. En ese sentido, estos límites —también llamadas “cargas públicas”— necesitan ser establecidos de forma expresa en el ordenamiento jurídico de un país; pero siempre teniendo en cuenta que no se puede afectar su núcleo duro, ya que esto podría generar que el derecho se vuelva inútil o en todo caso se vuelva otro derecho. El establecimiento de estas cargas

¹⁰ Incisos 2 y 3 del fallo de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

comúnmente se ha dejado a las normas de más alta jerarquía, es decir, a la Constitución o una ley.

Las cargas públicas de la propiedad deben ser soportadas en igualdad por la colectividad y el propietario. No se pueden limitar los derechos del propietario por la simple mención del cumplimiento de la función social de la propiedad. De modo que, cuando se impongan limitaciones, estas deben estar sujetas a estrictos criterios que deben ser cumplidos; en caso contrario, se estaría violando el derecho de propiedad. Estas cargas públicas han sido desarrolladas por importantes tribunales. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos menciona que la carga pública será legal siempre y cuando no implique una carga excesiva al afectado; es decir, se busca el equilibrio del interés de la colectividad y el del propietario. El Tribunal Constitucional alemán también hace mención del justo equilibrio, la relación equitativa, razonabilidad e igualdad ante la ley. La Corte Suprema de Estados Unidos no presenta un criterio uniforme como los anteriores tribunales, pero se puede identificar el criterio de que la propiedad no será afectada sin una justa compensación. Dicho criterio opera como una garantía de los propietarios frente al Estado (Covarrubias y Díaz, 2021).

Pese a que el Tribunal Constitucional ha establecido estos nuevos deberes sin contar con una base legal ni con una adecuada fundamentación, la gran mayoría de los juristas civilistas peruanos ha tomado con agrado el establecimiento del deber de actuación diligente y prudente. Por otro lado, críticas negativas ha recibido la obligación que establece la averiguación de si el propietario originario contaba con una condición de especial vulnerabilidad.

2. La buena fe diligencia

Hemos mencionado que toda inscripción registral tiene que ser realizada de buena fe, pero este término es ampliamente utilizado en el Código Civil y tienen diferentes formas de ser interpretado. Asimismo, este hecho generó que la buena fe del artículo 2014 del CC tuviese diferentes interpretaciones. Sin embargo, con la emisión de la mencionada sentencia del Tribunal Constitucional, se estableció de forma clara que esta buena fe se basa en un criterio de diligencia y prudencia, por lo cual se aleja de todo criterio de ignorancia voluntaria del adquirente.

A. El deber de actuación diligente y prudente

Esta obligación involucra en sí todas las actuaciones y omisiones que realice el adquirente, desde las tratativas iniciales hasta la inscripción registral. Como se puede apreciar, esta exigencia abre todo un abanico de posibilidades que podrían ser diferentes de acuerdo a cada caso en específico. Pero en todos los casos el nivel de actuación diligente y prudente que se exigirá será uno estándar, es decir, como el común de las personas,¹¹ por lo cual no se deberá tener un cuidado extremo o hasta agotar todas las vías posibles.

De igual manera, el Tribunal Constitucional exige que los adquirentes desplieguen una conducta diligente y prudente, mediante una inspección de campo con un nivel de exigencia ordinario, es decir, como cualquier otra persona lo haría (Ninamanco, 2020). El deber de diligencia y prudencia es una exigencia lógica que se venía pidiendo; resulta un acierto del Tribunal Constitucional su mención expresa. Lastimosamente no se han señalado cuáles son los criterios de valorización de esta conducta; esto se ha dejado a criterio de los jueces (Mendoza, 2020).

a. El deber de revisión física del predio y de la posesión

Este deber involucra que el comprador deba realizar tres actividades mínimas que necesitan su presencia: *a)* averiguar el estado físico del predio (se debe revisar dónde está ubicado el predio, verificar si existe construcción, determinar la habitabilidad, etcétera); *b)* averiguar quién ostenta la posesión del predio (se debe verificar si el vendedor es el poseionario o existen más poseionarios y bajo qué título poseen), y finalmente *c)* tomar la posesión del predio (se debe realizar actos mínimos de posesión, tal como cercar el terreno, cambiar la cerradura de ingreso, etcétera).¹²

Por otro lado, pese a que la propiedad es el derecho real con más amplias facultades, la posesión tiene la característica de también ser un hecho que puede ser apreciable a simple vista. En ese sentido, es un medio de publicidad natural de la propiedad, hasta incluso existen autores que hacen men-

¹¹ Fundamentos 52, 54, 60 y 62 de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

¹² Fundamentos 58, 59, 60 y 61 de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional

ción de que la posesión tiene una función social mayor a la de la propiedad. Lama More (2015) expresa que, la propiedad sin posesión es un derecho vacío, que incluso sólo puede llegar a servir como un medio de especulación y tráfico económico. Por su parte, Gonzales Barrón (2016) manifiesta que, la propiedad sin posesión es absurda, por otro lado, la posesión sin propiedad conserva lógica, siendo la posesión un fin y la propiedad un medio.

b. El deber de inscripción registral y suscripción al sistema de alerta registral

Una vez culminada la celebración del contrato de compraventa, el adquirente tiene que realizar todos los actos necesarios para que la misma sea elevada a escritura pública y posteriormente se envíe el parte notarial a los Registros Públicos. Samaniego Cornelio (2020) y Campos Salazar (2020) manifiestan que el Tribunal Constitucional, mediante la sentencia N 207/2020, ha señalado que toda persona, después de la adquisición de un predio inscrito, debe inscribir su derecho en el registro; así mismo, debe suscribirse a los servicios gratuitos de alerta registral de inscripción y publicidad.

Como se viene señalando, la inscripción registral no es obligatoria en el Perú. Sin embargo, de acuerdo con el Tribunal Constitucional, el comprador, dentro de su actuar diligente y prudente, tiene que velar porque su adquisición sea inscrita en el registro de la propiedad inmueble y suscribirse a los servicios gratuitos de alerta registral, a fin de que tome conocimiento si alguna persona ingresa o realiza cualquier inscripción en la partida registral donde se encuentra inscrito su predio.¹³

Una de las principales críticas a esta nueva obligación parte del hecho que no ha sido impuesta por una norma legal. En ese sentido, Garazatua Nuñovero (2020) expresa que la implementación de este nuevo deber no tiene fundamento legal, además de que convierte una herramienta que fue diseñada para que los titulares protejan sus derechos, a una que busca trasladarles la responsabilidad frente a actos ilícitos que lleguen a inscribirse.

¹³ Fundamentos 41 y 47 de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

3. La revisión de la existencia de alguna condición especial de vulnerabilidad

La transferencia de la propiedad se produce en mérito a la celebración de un contrato de compraventa, la cual se entiende que es realizada por una persona capaz, cuya manifestación de voluntad reúne los requisitos de discernimiento, intención y libertad. En ese sentido, dicha transferencia no presentaría ninguna patología en su formación. La sentencia bajo análisis se coloca en una situación un poco diferente, ya que hace mención sobre sujetos que presentan una especial condición de vulnerabilidad, tal como su nivel social, económico, cultural, educativo. Es decir, que presente circunstancias especiales que puedan provocar que sean víctimas de algún fraude jurídico o sean inducidos a declarar una manifestación de voluntad no deseada.

Bajo este supuesto, el Tribunal Constitucional ha establecido la obligación de que el comprador deba indagar si el propietario originario presentaba alguna condición de especial vulnerabilidad.¹⁴ Sin lugar a dudas, esta obligación busca la protección de este tipo de personas, a fin de que no sean despojadas de su propiedad; sin embargo, también parece imponer una gran carga a los compradores, ya que indagar sobre aspectos personales de otra persona puede ser realmente un trabajo muy difícil. Por fortuna el mismo Tribunal aclara que esta indagación no necesita ser realizada a profundidad; sólo debe ser realizada con una diligencia regular, como cualquier otra persona lo hubiese hecho. Naturalmente, si se exigiera una indagación a profundidad, el proceso de compraventa sería muy complicado y, sobre todo, no se llegaría a tener certeza sobre la conservación de la propiedad.

Este nuevo deber, en su interpretación restrictiva, se encuentra conforme a las exigencias de la función social de la propiedad y de los altos tribunales internacionales antes citados, debido a que se busca proteger a personas vulnerables, las cuales por su especial condición son afectadas en mayor medida con el despojo de su propiedad. En similar sentido, Fuenzalida Bascuñán (2020) menciona que la Corte Interamericana de Derechos Humanos considera que la afectación de la propiedad de personas en condiciones de vulnerabilidad es mucho mayor que si no tuvieran esas circunstancias adversas,

¹⁴ Fundamentos 64 y 65 de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

debido a que se afecta de forma directa la subsistencia de la persona y su familia.

Como se mencionó en el apartado de la propiedad, el Código Civil peruano no tiene ningún artículo que desarrolle expresamente dicha obligación; sólo cuenta con un artículo general que menciona la función social de la propiedad. Ante este hecho, surge la interrogante de si es necesario positivizar esta obligación o dejarla tal como está. Ante esta duda, creemos que lo más adecuado sería su positivización; claro está, sin que se establezca una carga muy grande a los compradores. En ese sentido, estamos de acuerdo con Salah Abusleme (2022) quien menciona que en ocasiones la neutralidad del Código Civil puede generar un trato desigual a poblaciones vulnerables.

VII. Conclusiones

En el Perú la propiedad debe ser entendida desde una dimensión constitucional y legal, la primera la reconoce expresamente como un derecho inviolable y la segunda le reconoce las facultades de uso, disfrute, disposición y reivindicación. El derecho de propiedad otorga las más amplias facultades a su titular, pero se encuentra limitada por la Constitución Política de 1993 y el Código Civil de 1984, debiendo ser su ejercicio conforme al bien común y el marco jurídico. Cuando este derecho recae sobre un predio se constituye la propiedad predial, la cual cumple un rol social muy importante, ya que otorga seguridad jurídica a sus titulares para que puedan desarrollar sus actividades básicas; así mismo también constituye un importante activo económico. En estos últimos cinco años, la cantidad promedio de transferencias de la propiedad predial inscrita en la Sunarp asciende a medio millón, cifra que demuestra la gran importancia de esta actividad.

La coexistencia del sistema de transferencia consensual y el sistema de inscripción declarativa, genera las calidades jurídicas de legítimo propietario y titular registral, respectivamente. Lo regular es que estas calidades recaigan sobre la misma persona, pero en situaciones extraordinarias no ocurre esto, tal es el caso de los adquirentes de un predio inscrito que no inscriben su derecho en el registro, generando que se mantenga como titular registral al antiguo propietario. Esta situación podría generar que el titular registral

no propietario venda nuevamente el predio y que alguno de estos posteriores adquirientes inscriba su adquisición de buena fe, generando que en un conflicto judicial sea preferido como propietario, incluso sobre el primer adquirente.

Adquirir la propiedad de un predio inscrito resulta una tarea poco compleja, ya que sólo se necesita el acuerdo de voluntades entre el comprador y el vendedor, conforme el artículo 949 del Código Civil. En caso contrario, se requiere conservar la propiedad adquirida, debido a que el propietario deberá realizar distintas actividades complementarias expresamente señaladas en el artículo 2014 o 2022 del Código Civil. Además, deberá realizar actividades no recogidas en una norma legal, pero sí señaladas en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, tales como la toma de posesión, revisión fáctica del predio y demás actos que puedan sustentar una actuación diligente y prudente.

El Tribunal Constitucional peruano, mediante la sentencia 207/2020, ha establecido nuevos límites al derecho de propiedad, sin que estos se basen en una norma legal positiva. Estos límites se manifiestan en la imposición de nuevos deberes a los propietarios que se sintetizan en: *a)* el deber de actuar con buena fe a partir de una actuación diligente y prudente y, *b)* el deber de verificar si el propietario originario contaba con alguna condición de especial vulnerabilidad. Si el adquirente omite cualquiera de estas nuevas obligaciones, en un conflicto judicial puede perder su derecho de propiedad frente a otro adquirente.

VIII. Referencias

- Almenara Sandoval, J. L. (2017). Modificación del artículo 2014 del Código Civil: ¿muerte anunciada del sistema registral? *Revista de Postgrado SCIENTIARVM*, 3(2), 25-30. <https://doi.org/10.26696/sci.epg.0055>
- Anaya Castillo, J. (2015). Límites a la función calificadora del registrador. *Actualidad Civil*, 14, 352-381.
- Avendaño Valdez, J. y Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170673>

- Barea Medrano, E. (2015). La buena fe como requisito *sine qua non* en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 19(35), 9-32. <https://cienciaycultura.ucb.edu.bo/a/article/view/285>
- Bazán Carranza, V. A. (2021). ¿Existe la buena fe pública registral en el Perú? A propósito de la Ley núm. 30313. *Actualidad Civil*, 82, 209-237.
- Calderón Palacios, A. F. (2022). Derecho fundamental de propiedad y expropiación regulatoria. *Actualidad Civil*, 94, 31-49.
- Campos Salazar, Y. del C. (2020). Una aproximación a los deberes de diligencia en la adquisición y conservación de la propiedad desde el título formal inscrito. *Actualidad Civil*, 74, 21-34.
- Condori Quispe, G. A. (2023). *Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp* [Tesis Doctoral, Universidad Privada de Tacna]. <http://hdl.handle.net/20.500.12969/3254>
- Covarrubias Cuevas, I. y Díaz de Valdés, J. M. (2021). La igualdad ante las cargas públicas como criterio para evaluar la constitucionalidad de limitaciones al Derecho de Propiedad. *Revista Chilena de Derecho*, 48(1), 1-28. <https://doi.org/10.7764/R.481.1>
- Dedios, M. C. y Ruiz, F. (2022). Migración reciente hacia el Perú: situación, respuestas de políticas y oportunidades. *PNUD América Latina y El Caribe. Serie de Documentos de Política Pública*, 1-28.
- Enríquez Sordo, J. (2019). Los derechos reales y la publicidad registral como alternativas de tutela ante la deficiente protección a las uniones de hecho en el contexto jurídico cubano. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 11, 294-319. <https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2019/09/294-319.pdf>
- Espinosa-Saldaña Barrera, E. (2018). *En defensa de la Constitución. Código procesal constitucional y tutela del ciudadano*. Gaceta Jurídica.
- Espinoza Arias, V. A. (2020). El sistema de transferencia y la protección de la propiedad inmueble. A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la fe pública registral. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 87, 59-68.
- Esquivel Oviedo, J. C. (2020). Artículo 2012. En M. Muro Rojo y M. A. Torres Carrasco (Eds.), *Código Civil comentado. Tomo X* (4a. ed.) (pp. 341-349). Gaceta Jurídica.
- Fernández-Valderrama, P., Méndez Alonso, J. J. y Antuña García, R. (2023). La terminal de rating inmobiliario como sistema de mejora de la trans-

- parencia en el sector inmobiliario. En *27th International Congress on Project Management and Engineering Donostia-San Sebastián, 10th-13th July 2023* (pp. 339-349). <https://idus.us.es/handle/11441/150546>
- Ferrajoli, L. (2014). *Derechos y garantías: la ley del más débil* (7a. ed.). Trotta.
- Fuenzalida Bascuñán, S. (2020). La jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sobre el derecho a la propiedad, ¿concepción liberal o republicana? *Estudios Constitucionales*, 18(1), 259-308. <http://www.estudiosconstitucionales.cl/index.php/econstitucionales/article/view/636>
- Garazatua Nuño, J. J. (2020). La ensombrecida protección del tercero registral ¿Crisis de identidad o simple agotamiento? *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 86, 103-126.
- Gavilán Villamarín, S. M., Nevárez Moncayo, J. C. y Cleonares Borbor, A. M. (2020). La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos. *Universidad y Sociedad*, 12(S1), 346-355. <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/1798>
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral* (2a. ed.). Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. H. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial* (2a. ed.). Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. H. (2018). *Teoría general de la propiedad y del derecho real*. Gaceta Jurídica.
- Hernández Guzmán, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 42, 147-177. <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Horvath, A. V. y Pérez Velázquez, J. P. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 13(2), 256-288. <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>
- Huaranca, M., Alanya, W. y Castellares, R. (2022). La migración interna en el Perú, 2012-2017. *Revista de Estudios Económicos*, 40, 35-58. www.bcrp.gob.pe/publicaciones/revista-estudios-economicos.html
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2017*. https://www.inei.gob.pe/media/Menu-Recurso/publicaciones_digitales/Est/Lib1520/cap05.pdf

- Lama More, H. E. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro. Problemática en la transmisión inmobiliaria. En *Derecho civil patrimonial* (pp. 105-134). Gaceta Jurídica.
- Martínez de Aguirre Aldaz, C. (2021). La publicidad registral I: la legitimación registral, consecuencias sustantivas. En A. Andrades Navarro (Ed.), *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo I* (pp. 465-511). Tirant to Blanch.
- Mejorada Chauca, M. (2015). Propiedad constitucional, a proposito de la fe pública registral. *Themis*, 67, 233-237.
- Mejorada Chauca, M. (2019). Dos artículos que hacen la diferencia. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 78, 15-21.
- Mendoza del Maestro, G. (2020). El TC ha precisado que un propietario diligente debe utilizar todos los medios que brinda la Sunarp para evitar situaciones perjudiciales. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 86, 11-22.
- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2022). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. Informe de evaluación de resultados 2021*. <https://ww3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/Informe-Anual-Seguimiento-PNVU-2021.pdf>
- Monje Mayorca, D. F. y Woolcott Oyague, O. (2019). El derecho fundamental de propiedad en la ideología de la teoría “consensualista” francesa. *Opción*, 35, 1015-1046. <https://produccioncientificaluz.org/index.php/opcion/article/view/32332>
- Munévar Quintero, C. A. y Hernández Gómez, N. (2017). La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. Un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad. *Opción*, 33(82), 280-297. <https://produccioncientificaluz.org/index.php/opcion/article/view/22847>
- Ninamancco Córdova, F. (2020). ¿Dos caras de la fe pública registral? *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 86, 23-34.
- Oficina de Planeamiento Presupuesto y Modernización (OPPM), Estadística Sunarp. (2024). *Registro de propiedad inmueble - Sunarp*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1433948-registro-de-propiedad-inmueble-sunarp>
- Ortiz Pasco, J. (2021). *La calificación registral de documentos judiciales, administrativos y arbitrales*. Instituto Pacífico S. A. C.

- Otárola Espinoza, Y. E. (2022). El valor de la inscripción de inmuebles en el registro chileno: una visión comparada. *Revista Direito GV*, 18(3), 1-40. <https://doi.org/10.1590/2317-6172202229>
- Pasco Arauco, A. (2020). *Fe pública registral. Análisis doctrinario y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Pérez Pérez, K. R. (2019). Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble. *Revista Científica Epistemia*, 3(2), 63-69. <https://doi.org/10.26495/re.v1i2.1124>
- Ramírez Cruz, E. M. (2017a). Propuestas de cambio al Libro de Derechos Reales. *Gaceta Civil*, 50, 241-248.
- Ramírez Cruz, E. M. (2017b). *Tratado de derechos reales. Teoría general de los derechos reales. Bienes – posesión. Tomo I* (4a ed.). Gaceta Jurídica.
- Rimascca Huaranca, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica.
- Saborido Sánchez, P. (2021a). Eficacia ofensiva del registro: la fe pública registral. En R. Diéguez Oliva y P. Saborido Sánchez (Eds.), *Lecciones de derecho inmobiliario registral* (pp. 141-155). Tirant lo Blanch.
- Saborido Sánchez, P. (2021b). La transmisión de la propiedad de los inmuebles y su publicidad. El registro de la propiedad. En R. Diéguez Oliva y P. Saborido Sánchez (Eds.), *Lecciones de derecho inmobiliario registral* (pp. 17-25). Tirant lo Blanch.
- Salah Abusleme, M. A. (2022). La adquisición de bienes inmuebles en Chile: una mirada desde el género. *Revista Chilena de Derecho*, 48(3), 181-203. <https://doi.org/10.7764/R.483.8>
- Samaniego Cornelio, L. M. (2020). El principio de fe pública registral según el Tribunal Constitucional peruano. *Actualidad Civil*, 74, 35-58.
- Sánchez Coronado, C. A. (2022). Expropiación indirecta: cuando se vulnera el derecho de propiedad mediante la privación de su ejercicio. *Actualidad Civil*, 94, 13-29.
- Sánchez López, L. A. (2016). La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. *Actualidad Civil*, 23, 268-284.
- Sánchez, M. (2023). Sociología jurídica: introducción y principales enfoques teóricos. *Oñati Socio-Legal Series*, 13(2), 536-562. <https://doi.org/10.35295/osls.iisl/0000-0000-0000-1359>

- Silva García, G. (2022). ¿El derecho es puro cuento? Análisis crítico de la sociología jurídica integral. *Novum Jus*, 16(2), 49-75. <https://doi.org/10.14718/NovumJus.2022.16.2.3>
- Tantaleán Odar, R. M. (2019). *La nulidad de acto jurídico y las incoherencias en su tratamiento* (2a. ed.). Instituto Pacífico.
- Torres, D. y Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(136), 5-29. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2833>
- Torres Maldonado, M. A. (2020). *La responsabilidad civil en los derechos reales. Inmisiones en las relaciones de vecindad, doble venta, ruina de edificio y otros*. Gaceta Jurídica.
- Torres Vásquez, A. (2019). *Formas de adquisición de la propiedad y propiedad predial*. Instituto Pacífico.
- Uribe Piedrahita, C. A., Contreras Jaramillo, J. C. y Arbouin Gómez, E. (2019). La aplicación de la función social de la propiedad intelectual a través del abuso del derecho: Un análisis necesario para el sistema de derecho civil. *Vniversitas*, 68(139). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.vj139.afsp>
- Valero Fernandez-Reyes, A. (2015). Los principios de legitimación y fe pública registral en el Derecho español. *Actualidad Civil*, 12, 360-394.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derecho reales. Posesión y Propiedad (tomo 2)*. Universidad de Lima.
- Zambon, A. (2020). Propiedad: un análisis conceptual. *Revus*, 41. <https://doi.org/10.4000/revus.5751>

Cómo citar

IIJ-UNAM

Condori Quispe, Gino Alexis, “Actos complementarios necesarios para conservar la adquisición por transferencia de predios inscritos en el registro de la propiedad de Perú”, *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, México, vol. 57, núm. 169, 2024, pp. 33-66. <https://doi.org/10.22201/ijj.24484873e.2024.169.19044>

APA

Condori Quispe, G. A. (2024). Actos complementarios necesarios para conservar la adquisición por transferencia de predios inscritos en el registro de la propiedad de Perú. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 57(169), 33-66. <https://doi.org/10.22201/ijj.24484873e.2024.169.19044>