

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

LEGISLATIVE PROJECT TO ADD TO ARTICLE 2022, ARTICLE 2022 A) CIVIL CODE, IN PUBLIC RECORD OF NOTARIAL DESKTOP TRANSFER OF PROPERTY

Kely Roxana Pérez Pérez¹

Fecha de recepción: 1 de junio de 2019 Fecha de aceptación: 28 de agosto de 2019

Resumen

La investigación, parte de la insuficiente respuesta del derecho registral inmobiliario frente a la inscripción de inmuebles, lo cual limita el derecho de propiedad en los Registros Públicos, considerándose para ello, que la escritura, que es elaborada por el Notario, no sólo debe ser registrada en los libros de esta persona, sino que debe ser remitida al Registro Público a fin de que se cree un antecedente de propiedad inmueble, ello al verificarse que el ordenamiento jurídico actual no provee las herramientas eficaces para prevenir ni solucionar los conflictos de intereses derivados de los casos en que se presenta más de una venta sobre el mismo bien. El objetivo principal, consiste en elaborar un proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) del Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia propiedad de inmueble y la oponibilidad para determinar la propiedad de un predio. Se emplearon métodos de observación, análisis y de síntesis. Se empleó un diseño No Experimental con una metodología de tipo descriptiva y explicativa. Se aplicó la revisión de casos en materia civil y penal derivados de conflictos por la concurrencia de varios propietarios sobre un mismo bien. Partir de las deficiencias obtenidas se propuso elaborar una propuesta legislativa con la inclusión del artículo 2022-A, la misma que está orientada para que a través de la función del Notario Público se pueda registrar la transferencia de un inmueble, para verificar también la acreditación del titular del derecho que se transfiere.

Palabras clave: Registro Público – Oponibilidad - Escrituras Notariales – Transferencias de Propiedad Inmueble – Seguridad Jurídica.

Abstract

The investigation, part of the insufficient response of the real estate registry right against the registration of real estate, which limits the right of ownership in the Public Registries, considering that the deed, which is drafted by the Notary, should not only be registered in the books of this person, but must be sent to the Public Registry in order to create an antecedent of real property, it is verified that the current legal system does not provide effective tools to prevent or solve conflicts of interest arising of the cases in which more than one sale is presented on the same good. The main objective consists of preparing a legislative project to add to article 2022, article 2022 A) of the Civil Code, in public registry of notarial deeds of property transfer and the effectiveness to determine ownership of a property. Methods of observation, analysis and synthesis were used. A non-experimental design was used with a descriptive and explanatory methodology. The review of cases in civil and criminal matters arising from conflicts was applied due to the concurrence of several owners over the same asset. Starting from the deficiencies obtained, it was proposed to elaborate a legislative proposal with the inclusion of article 2022-A, which is oriented so that through the function of the Notary Public, the transfer of a property can be registered, to verify also the accreditation of the holder of the right that is transferred.

Keywords: Public Registry - Oponibility - Notarial Deeds - Transfers of Real Property - Legal Security

Introducción

El derecho dentro de sus funciones reguladora, de solución de conflictos y ordenadora social debe actualizar constantemente las alternativas de solución que se ajusten a los problemas que se presenten en el contexto social, pues de no ser así quedarían en el desamparo todos aquellos conflictos que en la evolución se vayan suscitando como consecuencia del desarrollo de toda sociedad.

¹ Abogada, Corte Superior de Justicia de Amazonas, Bagua, Perú; keyro1@hotmail.com

Uno de esos problemas viene siendo el hecho de que más de una persona pueda considerarse propietario de un mismo bien inmueble, el cual muchas veces es transferido a varias personas de manera paralela e incluso posterior con el conocimiento pleno del transferente de que ya se ha trasladado el dominio del mismo; tales conductas, más allá de poder estimarse su carácter delictivo, lo cierto es que sus consecuencias van más allá, ocasionando en los adquirentes de buena fe, un perjuicio económico por gastos judiciales hasta la pérdida total del bien que se considera propio.

Por esta razón, se ha tomado en cuenta que se deben ensayar una respuesta mucho más acorde con la realidad y un poco más justa para los compradores, entre otras por las siguientes **manifestaciones del problema** de investigación:

- a. La cultura de inscribir en los registros públicos de la propiedad inmueble, no está arraigada en el país;
- b. La creencia arraigada que la escritura notarial es la que mejor acredita la propiedad inmueble en el país;
- c. El hecho mismo que desde el contenido del Artículo 949 del Código Civil, la propiedad se transfiere de manera consensual;
- d. El desamparo en el que se deja al primer comprador, quien ni siquiera puede ser considerado como sujeto pasivo del delito de estelionato, previsto por el artículo 197, inciso 4 del Código Penal, porque se le reconoce como propietario no agraviado.

Por lo que, dentro del derecho y la justicia, se ha considerado que la escritura notarial, no sólo debe ser registrada en los libros del Notario, sino que debe ser remitida al Registro Público a fin de que se cree un antecedente de propiedad inmueble, así como se plantea que antes de la emisión de la escritura pública, la parte transferente deba acreditar la inscripción registral del derecho que trasfiere: éste es el propósito de la presente investigación.

Los ciudadanos se enfrentan a noticias relacionadas con la venta indiscriminada que se hace de los bienes inmuebles, como por ejemplo, el hecho que un mismo vendedor transfiera simultánea o paralelamente un bien inmueble a diferentes compradores, originando con esto un problema que encargan al derecho y que debe solucionar.

Frente al problema que más de una persona se “considere” propietario de un mismo bien inmueble, hallamos que el derecho nacional tiene una respuesta de por sí poco alentadora, la misma que ha estado dirigida a solucionar esta grave crisis inmobiliaria ocasionada por vendedores inescrupulosos que motivados por una mera finalidad lucrativa transfieren un mismo bien a diferentes compradores, ello a expensas de la buena fe de las personas.

Si se da una mirada a la solución que actualmente tienen los conflictos de intereses de esta naturaleza, nos queda claro que al menos a la luz del derecho civil frente a la concurrencia de más de dos acreedores que reclaman ser propietarios de un bien inmueble, se ha de preferir a quien tenga inscrito su derecho de propiedad en los Registros Públicos, prevaleciendo siempre la inscripción más antigua.

Sin embargo, frente a la solución actual con la que se pretende erradicar estos problemas, se considera particularmente que la misma puede terminar favoreciendo a los compradores de mala fe, y en todo caso resulta ser demasiado costoso para aquellos compradores que por diversas razones no pudieron inscribir su propiedad inmueble en los Registros Públicos, creando más bien la desazón y la sensación de injusticia en las personas afectadas, lo que por cierto constituye nuestra preocupación.

Por ello el **problema** de investigación, queda determinado de la siguiente forma: Insuficiente respuesta del derecho registral inmobiliario frente a la inscripción de inmueble, limita el derecho de propiedad en los Registros Públicos.

El **objeto** de estudio se define como: registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad de inmueble.

Siendo ello así, se hace necesaria una mayor seguridad en el tráfico jurídico, esta debe estar orientada a

brindar una mejor respuesta a los litigantes, considerando la necesidad de la existencia de un registro que contenga una base de datos con todas las escrituras públicas realizadas ante Notario, ello a fin de que la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos), tenga conocimiento previo de todo el historial de venta de un determinado bien inmueble y no afectar con su inscripción a terceros de buena fe, por lo que se hace necesaria para tal efecto, una modificación legislativa en torno a la transferencia de bienes inmuebles y no se vea perjudicado ningún adquirente, orientada para que a través de la función del Notario Público se pueda registrar las escrituras públicas de transferencia de un inmueble, otorgándole también competencia para verificar la acreditación del titular del derecho que se transfiere.

Se define como **Objetivo General:** Elaborar un 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.

En cuanto a la **hipótesis**, se tiene que: Si se elabora una propuesta de proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) del Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad de inmueble y la oponibilidad para determinar la propiedad de un predio, entonces se protegerá el derecho de propiedad en los Registros Públicos.

Dentro de las tareas de la investigación, se tienen las siguientes: 1.- Fundamentar teóricamente en doctrina y jurisprudencia el proceso de registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad de inmueble y la oponibilidad para determinar la propiedad de un predio. 2.- Caracterizar los antecedentes y evolución histórica y jurídica de la organización del sistema registral de Propiedad de Inmueble y las funciones notariales. 3.- Diagnosticar el estado actual de los casos específicos sobre los conflictos suscitados por transferencias múltiples de propiedad inmueble. 4.- Elaboración de un proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) del Código Civil.

De otro lado, en cuanto a los Antecedentes de Investigación relacionados al problema planteado en el presente estudio, tenemos:

(i) De León, C. (2012). *Análisis Jurídico de la implementación del Pre – Registro de la Compraventa de Derechos de Posesión en el Registro General de la Propiedad*. (Tesis de pregrado) Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. El tesista llega entre otras conclusiones a las siguientes: 1) La legislación queda limitada al no otorgar seguridad en los derechos que nacen de la compraventa de derechos de posesión, en el Registro General de la Propiedad.

(ii) Asimismo, otra fuente a considerar ha sido: Tuyume B. (2016). *La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los Casos de Doble Venta y la Fe Pública Registral*. (tesis de pregrado). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo – Perú. En esta investigación, se estableció que si se incorpora la posesión como elemento adicional del artículo 2014 del Código Civil entonces, estaremos protegiendo al propietario que no tiene el derecho inscrito pero posee el bien ante los casos de doble venta, no bastando para ello la simple información que brinda el registro. Investigaciones que resultan relevantes para el tema que es materia de estudio.

Significación práctica: El presente estudio resultará de suma relevancia social, por cuanto se analizará la necesidad de la existencia de un registro que contenga una base de datos con todas las escrituras públicas, que son realizadas ante notario público, a fin de que la SUNARP tenga conocimiento previo del historial de venta (no inscritas) de un bien inmueble, evitando consecuentemente, inscripciones de mala fe, dobles ventas y fraudes inmobiliarios. Con ello se beneficiarán los primeros compradores que adquirieron un bien inmueble de buena fe, no permitiendo que terceras personas adquieran el mismo por segunda, tercera, cuarta y/o quinta vez, por mala fe del vendedor o transferente cuyo fin a perseguir es lucrar y perjudicar a los compradores de un bien inmueble.

Con ello se evitarán los fraudes inmobiliarios, las dobles ventas y se permitirá que los futuros compradores tengan conocimiento oportuno de quién es el titular del bien y que el mismo a comprarse será oponible a terceros sin necesidad de ser inscrita en Registros Públicos, por constar en la base de datos interconectada con las Notarías Públicas y la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros

Públicos), el historial de ventas de todos los transferentes y compradores del bien inmueble.

Novedad de la investigación: En ese sentido esta investigación está orientada a la elaboración de una alternativa de solución a dicha problemática en aras de dotar al derecho de propiedad de la seguridad jurídica necesaria para su ejercicio pleno, situación que no se presenta actualmente en nuestra realidad, con lo que ello conlleva a esfuerzos denodados por evitar los fraudes inmobiliarios, dobles ventas e inscripciones de mala fe.

II. Material y Métodos

Se emplearon los siguientes métodos: Observación, Análisis y de Síntesis.

Se plantea la Hipótesis: Sí se elabora una propuesta de proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) del Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad de inmueble y la oponibilidad para determinar la propiedad de un predio, entonces se protegerá el derecho de propiedad en los Registros Públicos.

Se definen las dos variables. Variable independiente: proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) del Código Civil. Variable dependiente: Derecho de propiedad en los Registros Públicos

Se empleó un diseño No Experimental con una metodología de tipo descriptiva y explicativa. Se aplicó la revisión de casos en materia civil y penal derivados de conflictos por la concurrencia de varios propietarios sobre un mismo bien, los cuales se han presentado entre los años 2015-2017, precisando que hemos identificado hasta 16 casos entre dicho período.

Tabla 1

Estudio de casos civiles y penales en el periodo comprendido del 2015 – 2017

Casos	Prevalece el derecho inscrito	Otorga prevalencia al derecho previamente inscrito
Casos penales (Estelionato) 2015-2017	4	4
Casos civiles – Mejor derecho a la propiedad	12	11
Total	100	100

Fuente: Elaboración propia.

III. Resultados

El presente estudio de casos está orientado a analizar en primer lugar casos penales (estelionato, cuando se venden bienes ajenos mediante fraude o engaño a los terceros de buena fe) y también casos civiles (conflictos de mejor derecho de propiedad). El análisis se centrará en verificar y demostrar la poca protección que tienen aquéllas propiedades inmuebles que no está inscritas en Registros Públicos, pero que si cuentan con reconocimiento notarial.

Ello ha surgido como consecuencia de transferencias varias realizadas sobre el mismo bien inmueble, procediendo al análisis posterior de los resultados y la construcción del aporte práctico, consistente en la estructura del proyecto ley, para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) del Código Civil.

Figura 2. Ponderación de Derechos de Propiedad sobre un mismo inmueble



Fuente: Elaboración propia.

IV. Discusión

De la revisión de los casos que se han recopilado se llega a establecer que al momento de ponderar dos derechos de propiedad que se alegan ostentar, tanto a nivel del Poder Judicial como del Ministerio Público se viene aplicando de manera permanente y uniforme el criterio de la supremacía del derecho inscrito, más allá de la adquisición a buena fe efectuada por un anterior comprador que no inscribió su derecho aunque la transferencia se haya efectuado mediante Escritura Pública.

Muchas veces estas transferencias múltiples son llevadas a cabo por personas inescrupulosas que trafican con terrenos perjudicando el patrimonio de quien adquiere de buena fe y no cumple con registrar dicho acto, por descuido, falta de medios pero sobre todo por la falta de cultura registral que aún cunda en nuestro ordenamiento jurídico.

De esta manera se contrasta la hipótesis, lo que nos lleva a la necesidad de formular una propuesta legislativa a fin de elaborar una posible solución a esta situación problemática que viene siendo un flagelo para la sociedad y un vacío que resta seguridad al tráfico jurídico de inmuebles en la actualidad.

Bajo los comentarios y análisis realizados, al final del presente trabajo de investigación vamos a formular nuestro modelo teórico que en verdad resulta ser el aporte de este estudio a solucionar el problema. Entonces si se parte del hecho que el derecho de propiedad es un derecho constitucionalmente protegido, cuya protección y garantía corresponde al Estado, el mismo que debe establecer las políticas y lineamientos que permitan evitar conductas abusivas en desmedro de los derechos patrimoniales de los ciudadanos.

En ese sentido, se ha considerado que el ordenamiento jurídico actual no provee las herramientas eficaces para prevenir ni solucionar los conflictos de intereses derivados de la problemática referente a los casos en que se presente más de una venta sobre el mismo bien.

Así, la alternativa que la autora ha considerado oportuna es no dejar a quienes adquieren un derecho de propiedad en la indefensión, sino dotar de mayores garantías los actos de transferencia de propiedad, para ello se considera importante la labor de los Notarios ante los que se elevan a escrituras públicas las transacciones señaladas, quienes según la propuesta que se hace tendrían como parte de su función el verificar que el transferente acredite su derecho de propiedad inscrito así como el registrar la nueva escritura pública.

Con todo ello, corroboró las manifestaciones del problema de investigación estudiado y la necesidad de reformarlo, para lo cual se propone:

Se elaboró 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, el cual queda de la siguiente forma.

PROYECTO DE LEY

Fórmula Legal

Proponer una medida legislativa puede ayudar a resolver el problema planteado en esta investigación; entonces elaboramos la siguiente propuesta legislativa:

Artículo 2022-A.- Código Civil

Los notarios públicos en cuyos despachos se eleven a escritura pública los contratos de transferencia de propiedad deben ser registradas en una base de datos en la notaría pública donde se celebren, asimismo, deberán remitir al Registro de Propiedad Inmueble los partes para la inscripción correspondiente.

La elevación a escritura pública requiere que se presente ante el Notario Público el documento que acredite el derecho de propiedad inscrito del transferente.

En ese sentido esta investigación está orientada a la elaboración de una alternativa de solución a dicha problemática en aras de dotar al derecho de propiedad de la seguridad jurídica necesaria para su ejercicio pleno, situación que no se presenta actualmente en nuestra realidad, con lo que ello conlleva a esfuerzos denodados por evitar los fraudes inmobiliarios, dobles ventas e inscripciones de mala fe.

V. Conclusiones

El derecho de propiedad es el poder unitario y directo de una persona sobre un bien, es un derecho real, absoluto y exclusivo, del cual se derivan los atributos, de usar, disfrutar y disponer del mismo. En este sistema jurídico la transferencia de propiedad se considera en concordancia con el modelo francés, sin embargo el derecho inscrito siempre gozará de prioridad y preferencia sobre el no inscrito.

Entre las funciones del Notario Público, una de las más trascendentes es la emisión de escrituras públicas, siendo acto que reviste trascendencia especial debido a que este sistema jurídico relativo a las transferencias de inmuebles se sustenta en la figura del Notario que tiene como finalidad brindar seguridad jurídica a los actos, como en la compra venta.

El principio de oponibilidad registral consagra 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.

La legislación actual respecto a la transferencia de propiedad y a la oponibilidad registral, viene generando perjuicio en muchos adquirentes de buena fe incluso con título más antiguo, situación que en la práctica viene ocasionando inseguridad en el tráfico jurídico e incluso la conformación de modalidades delictivas como el tráfico de terrenos.

De los resultados obtenidos del diagnóstico realizado, se justifica el aporte práctico que se realiza en esta investigación, en aras de hacer prevalecer la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble, se hace necesario una modificación legislativa a efectos que no se vea perjudicado ningún adquirente de buena fe, el cual implica que debería incluirse el artículo 2022-A, a fin que a través de la función del Notario Público se pueda registrar la transferencia de un inmueble, otorgándole también competencia para verificar la acreditación del titular del derecho que se transfiere.

Se recomendó elevar el Proyecto de Ley al Congreso de la República de Perú.

VI. Referencias

- Aliaga, Á. (1997). Apuntes sobre el Principio de Publicidad en el Derecho Registral Peruano. *Revista del Colegio de Notarios de Lima*, 91.
- Aliaga, L. (2012). *La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. (Tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima – Perú.
- Amado, E. D. (2012). *El Derecho Registral en el siglo XXI*. Lima: Moreno.
- Delgado, Á. (1998). *La Publicidad Jurídica Registral*. *Derecho Registral*. Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral, 15.
- De León, C. (2012). *Análisis Jurídico de la implementación del Pre – Registro de la Compraventa de Derechos de Posesión en el Registro General de la Propiedad*. (Tesis de pregrado) Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala.
- García, M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. España: Civitas Ediciones.
- González, G. (2012). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Perú: Ediciones Legales.
- González, G. (2004). *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Hernández, R. (2014). Metodología de la investigación 5ta versión. http://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf.
- Lacruz, J.; Sancho, F. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid, España: Edit. Sykinson.
- Lino, L. (2015). *El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica*. (tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo - Perú
- Pérez, B. (1991). *Derecho Registral*. México: Porrúa.
- Roca, R. (2008). *Derecho Hipotecario*. España: Bosch.
- Soria, M. F. (2012). *Registros Públicos Los contratos con publicidad*. Lima: Jurista E.I.R.L.
- Tambini, M. (2014). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C
- Tuyume B. (2016). *La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los Casos de Doble Venta y la Fe Pública Registral*. (Tesis de pregrado). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo – Perú.