

PLAN ESTRATÉGICO JURÍDICO PARA DISMINUIR LA DESNATURALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO

LEGAL STRATEGIC PLAN TO REDUCE THE DENATURATION OF THE REGISTRY OF PROPERTY IN REGISTRATION AREA N ° II CHICLAYO HEADQUARTERS

*Marianela Bravo Bravo¹
Carlos Martin Estrada Vásquez²*

Fecha de recepción: 20 de octubre de 2017 Fecha de aceptación: 11 de noviembre de 2017

Resumen

La presente investigación tiene por objetivo general elaborar un plan estratégico jurídico que permita disminuir la desnaturalización de la finalidad del registro de la propiedad inmueble, para lo cual se realizó una investigación de tipo descriptiva, propositiva, no experimental. Dentro de la metodología empleada se utilizaron técnicas e instrumentos como la encuesta y el cuestionario respectivamente, el instrumento de recolección de datos fue diseñado en base a la operacionalización de la variable del estudio. Los resultados más resaltantes de la investigación, fueron que el 65% de la muestra del estudio está totalmente de acuerdo en que se debe informar lo que consta como inscrito en el registro para generar seguridad. Se concluye que los factores que contribuyen a la desnaturalización de la finalidad del registro de la propiedad inmueble pasan por no informar lo que consta inscrito en el registro para generar seguridad, que la inscripción en el registro se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, salvo ciertas excepciones, y determina perfectamente que los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos que lo afectan. Se utilizaron métodos del nivel teórico, empírico y estadístico.

Palabras clave: Registros, predios, inmuebles, seguridad jurídica.

Abstract

The present investigation has for general objective to elaborate a juridical strategic plan that allows to diminish the denaturalization of the purpose of the registry of the real property, for which a descriptive, propositive, research was carried out. Within the methodology used, techniques and instruments were used, such as the survey and the questionnaire, respectively. The data collection instrument was designed based on the operationalization of the study variable. The most outstanding results of the research were that 65% of the study sample fully agrees that what is recorded as recorded in the registry must be reported to generate security. It is concluded that the factors that contribute to the denaturalization of the purpose of the registration of real property happen not to report what is registered in the registry to generate security, that the registration in the registry is made at the request of a party and never ex officio, except for certain exceptions, and determines perfectly that the goods subject to registration, their owners, as well as the scope and content of the rights that affect it. Methods of theoretical, empirical and statistical level were used.

¹ Abogada/ Bach en Derecho/ Lambayeque/Chiclayo/ Perú/ marianebravo@hotmail.com

² Director/ Dr./ Escuela de Postgrado/ Universidad Señor de Sipan/ Lambayeque/ Perú / cestrada@crece.uss.edu.pe

Keywords: Registries, properties, real estate, legal security.

I. Introducción

Las características jurídicas del registro de predios están determinadas por los principios registrales, los cuales son definidos como las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros, convirtiéndose en los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad registral. Siguiendo con las definiciones encontramos que Velarde (citado en Aliaga, 2012), nos dice que los principios registrales son creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral.

La implementación constante del registro de la propiedad de inmueble y de los instrumentos públicos que lo conforman, como documentos públicos que reconocen y otorgan legalidad a los actos jurídicos que realizan particulares y el Estado, en el ámbito de los derechos reales, tiene la finalidad de otorgar publicidad al derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles principalmente, y secundariamente a afectaciones o restricciones y aclaraciones, sobre el mismo.

Ante los sucesos que acontecen en la Zona Registral N° II se planteó el **problema de investigación:** La desnaturalización de la finalidad del registro de predios de la Zona Registral Nro. II. De Chiclayo, limita el trámite en el registro de la propiedad inmueble.

Por lo que se plantea como **objetivo general de investigación:** Elaborar un plan estratégico jurídico para disminuir la desnaturalización del registro de la propiedad inmueble en la Zona Registral de Lambayeque.

El **objetivo general** planteado, consistió en elaborar una propuesta de modificación del artículo 76° del reglamento del servicio de publicidad registral para la inclusión de la designación anticipada del curador, para analizar la designación anticipada del curador en el Perú y en la legislación comparada y como objetivos específicos, determinar los límites de la publicidad registral en relación a la información protegida por el derecho a la intimidad y elaborar una propuesta de modificación del Art. 76° del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

Cuando se da origen al trámite para realizar o ejecutar una transacción sobre algún tipo de inmueble el cual ha sido registrado, empieza el vía crucis de miles de entes peruanos puesto que esto no se debe a los elevados costos que se tendrán con el fin de poder asumir el pago de costos de los servicios profesionales los cuales se ven involucrados durante el proceso (abogado, notario, registro), más bien por los diversos requisitos y trámites los cuales tendrán que cumplirse antes de dar inicio a la inscripción de una transacción en el Registro de Predios del Registro de Propiedad inmueble de la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos), los cuales en lugar de generar la simplificación han incrementado y/o permanecido en el tiempo.

Por lo cual día a día suele ser más difícil, generando complicación y elevados costos al formalizar una compra venta, por ejemplo. La complejidad, el tiempo y los costos (costos de transacción) son excesivamente elevados por lo que cada día suelen ser más los ciudadanos que toman la decisión de permanecer solos durante la etapa de la contratación privada, generando que no exista protección de sus derechos.

Aliaga, (2012), se mantiene la idea que el objeto principal e importante y razón de ser de un registro de predios, es publicitar los actos, contratos o derechos sobre los activos prediales brindando seguridad jurídica, generando un efecto inmediato de la publicidad, el de poder brindar la cognoscibilidad

suficiente a la colectividad en general sobre el acto, bien o derecho mediante el cual se suele obtener la contratación, lo cual genera predictibilidad en relación a futuras transacciones; y dicha predictibilidad suele ser comprendida como el medio de seguridad en la que un acto con implicancias jurídicas, tendrá consecuencias jurídicas predecibles (Seguridad Jurídica). (p.9)

El Registro de la Propiedad Inmueble y en general el Registro de Predios de la SUNARP, tienen un rol importante sobre el ordenamiento jurídico: el cual recibe el nombre de protección de los derechos que son trasladados durante el intercambio, generalmente en el derecho de propiedad.

Por lo cual una de las principales razones sobre la existencia de los derechos de la propiedad es la necesidad explícita de desechar o sacar el propio patrimonio en relación al resto; puesto que al no contar con la existencia de un sistema el cual permita tener delimitaciones sobre el derecho de propiedad con relación de otros derechos (“excluir” a otros derechos) no permitiría el hablar de una adecuada protección sobre el derecho.

Ser propietario significa tener la capacidad de poder hacer uso del bien más allá de cual sea su finalidad física (de habitación, protección, lugar donde vivir), el cual permita que los activos llegaran a convertirse en capital en pocas palabras permite contar con la posibilidad de ser utilizado con funciones económicas como otorgarlo en garantía para apalancar créditos, arrendarlo, implantando derechos de servidumbre, usufructo o superficie, etc., lo que se consigue a través de la representación de las cosas (activos) en documentos.

Aliaga (2012), refiere que la implementación constante del registro de la propiedad inmueble y de los instrumentos públicos que lo conforman, como documentos públicos que reconocen y otorgan legalidad a los actos jurídicos que realizan particulares y el Estado, en el ámbito de los derechos reales, tiene la finalidad de otorgar publicidad al derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles principalmente, y secundariamente a afectaciones o restricciones y aclaraciones, sobre el mismo. (p.12).

Se aporta un plan estratégico jurídico para disminuir la desnaturalización del registro de la propiedad inmueble

Es muy probable que la publicidad registral no se configure como una preocupación permanente para los colaboradores del Derecho Registral. Esta premisa se prueba por un lado con el escaso marco normativo y el limitado Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el marco jurídico de dicho documentos carece de un desarrollo orgánico reglamentado de los servicios de publicidad relacionada a los Registros de Predios, Registro de Personas jurídica y registro de personas naturales.

El objetivo del presente plan estratégico jurídico es dotar de un marco metodológico, práctico, de alcances sobre el concepto de publicidad registral en Zona Registral II, delimitando también los diferentes servicios anexos que se ofrecen a través de la publicidad registral. El trabajo que rescata la publicidad registral forma como un medio para dar a conocer a los usuarios del registro de predios la información necesaria para realizar sus actos de inscripción de inmuebles, tendiendo a la publicidad como un marco regulador que evite el pago de sobre costos a la gestión de registros. El presente plan jurídico plantea diferentes estrategias orientadas cubrir el déficit normativo con respecto a los servicios de publicidad registral.

Se dejan establecidas acciones administrativas y jurídicas de publicidad registral que permitan la disminución de la desnaturalización del registro de la propiedad inmueble; así como se determinan los medios adecuados para realizar publicidad registral.

Se definen etapas de Publicidad material; Publicidad abierta; Publicidad restringida y la Evaluación de las mismas

II. Material y métodos

Se realizó una investigación de tipo descriptiva, no experimental, con diseño transversal, con un paradigma cualitativo -cuantitativo.

Dentro de la metodología empleada se utilizaron técnicas e instrumentos como la encuesta y el cuestionario respectivamente, el cual fue diseñado en base a la operacionalización de la variable dependiente del estudio. Los resultados más resaltantes de la investigación fueron que el 65% de la muestra del estudio está totalmente de acuerdo en que se debe informar, lo que consta como inscrito en el registro para generar seguridad.

El universo estadístico o población muestral del estudio, estuvo compuesta por 20 personas que conforman el personal administrativo que labora en el área de atención del usuario de la zona registral N° II, y que tienen como función directa o indirecta el registro de los predios y títulos similares; es decir las personas que laboran en la sede de Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP); y que sumaron un total de 20 colaboradores.

La muestra del estudio, estuvo compuesta propiamente por 20 personas (1 Jefe de atención al usuario, 1 supervisor de atención al usuario, 3 asistentes de archivo, y 15 asesores de atención al usuario), que laboran en el área de atención al usuario de la zona registral N° II – sede Chiclayo.

Por lo que, la justificación del muestreo se realiza por conveniencia del propio investigador, siendo considerado como un método de muestreo no probabilístico, que implicó seleccionar a los individuos que convienen al investigador para la muestra. Esta conveniencia se produce porque como investigadora resulta más sencillo examinar al personal administrativo de la zona registral N° II – sede Chiclayo.

Se utilizó el método deductivo el cual se basa en el estudio de hechos particulares para llegar a conclusiones generales. Además de los métodos jurídicos siguientes:

- Histórico-jurídico, vinculado al conocimiento en cuanto a su evolución, tanto doctrinaria como legislativa.
- Jurídico-comparativo, se ha realizado estudio con otras legislaciones.
- Jurídico-descriptivo, mediante el cual se analizó el problema de la investigación, su justificación, logrando definir, conceptualizar y operacionalizar las variables e indicadores.
- Jurídico-propositivo, porque en la investigación lo que se busca es proponer un plan estratégico jurídico en la Zona Registral de Lambayeque.

El cuestionario elaborado en el estudio, consta de una serie de 14 afirmaciones o suposiciones en escala Likert. La escala de Likert, está compuesto generalmente por 5 categorías de respuesta: Totalmente de acuerdo (TA), de acuerdo (A), indiferente (I), en desacuerdo (D), y totalmente en desacuerdo (TD); y estos parámetros permiten recoger los datos suficientes para poder medir las variables o la variable en estudio.

El modelo final del instrumento de recolección de datos elaborado, fue validado por el personal docente de la Escuela de Derecho de la Universidad Señor de Sipan sede del distrito de Pimentel (Departamento de Lambayeque), a través del llenado del anexo de juicios de expertos, que es un formato que se solicita como anexo en cada una de nuestras investigaciones.

Para el análisis estadístico e interpretación de resultados, se hizo uso de programas estadísticos como el Microsoft Office Excel 2010 y el IBM SPSS Statistics 22, con el fin de facilitar el vaciado de la información recolectada, el desarrollo de las tablas y figuras, y su posterior análisis para la discusión de resultados.

III. Resultados

Tabla 1

Información de lo inscrito para dar seguridad

ITEMS	TA	I	TD	Total
Considera que se debe informar lo que consta inscrito en el registro para generar seguridad.	13	3	4	20
	65.00	15.00	20.00	100.00

Fuente: Elaboración propia en base al procedimiento de la encuesta



Tabla 2

Protección por parte del estado

ITEMS	TA	I	TD	Total
Considera que el estado debe otorgar protección a fin que	14	2	4	20

las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica.	70.00	10.00	20.00	100.00
---	-------	-------	-------	--------

Fuente: Elaboración propia en base al procedimiento de la encuesta

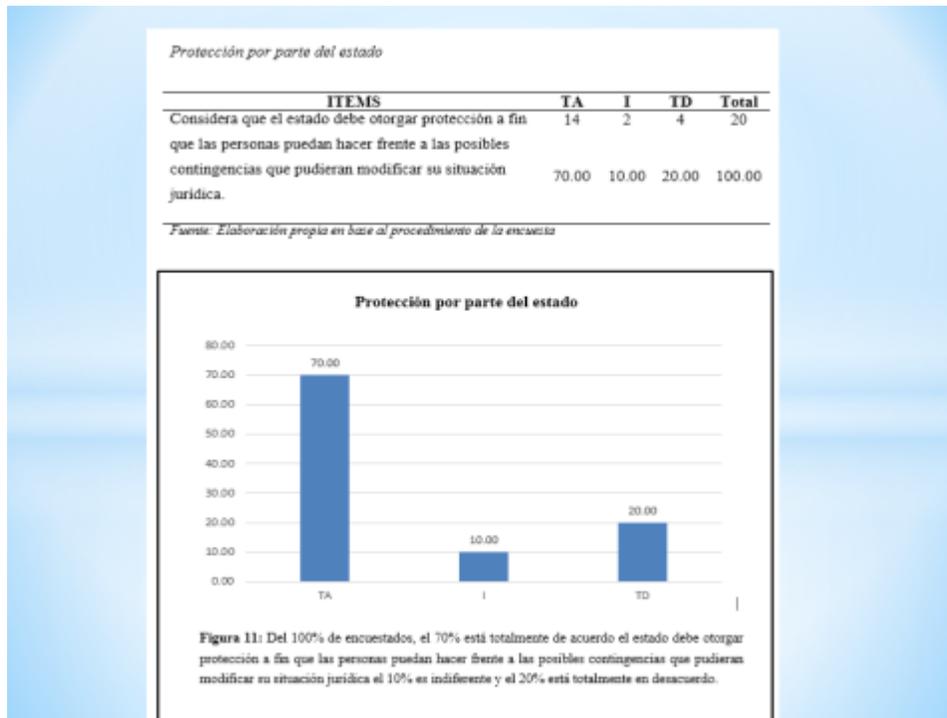
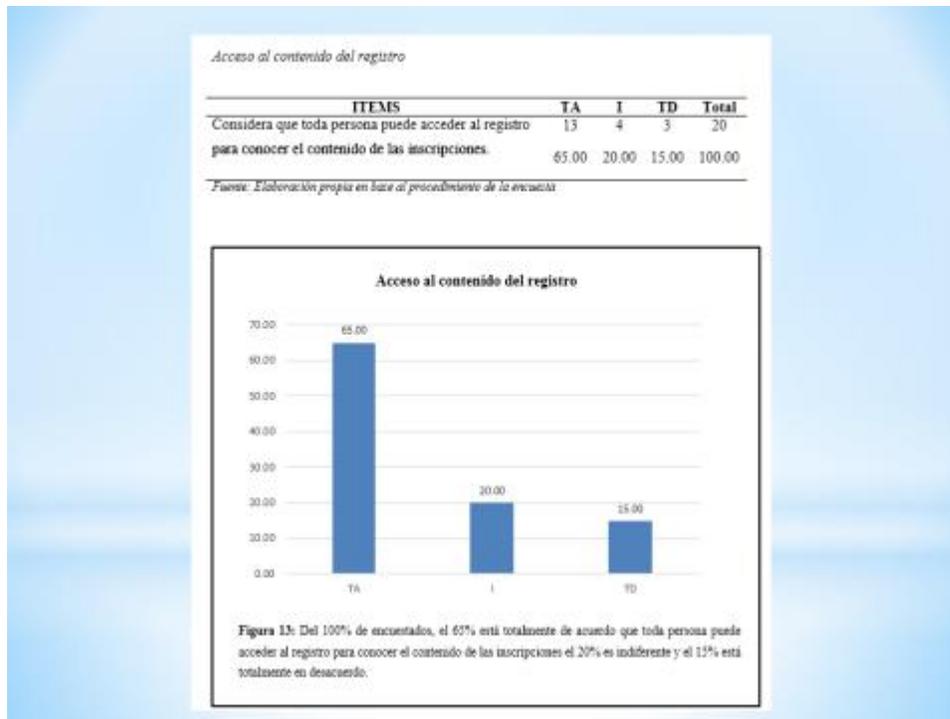


Tabla 3

Acceso al contenido del registro

ITEMS	TA	I	TD	Total
Considera que toda persona puede acceder al registro para conocer el contenido de las inscripciones.	65.00	20.00	15.00	100.00

Fuente: Elaboración propia en base al procedimiento de la encuesta



IV. Discusión

Con respecto a determinar los elementos que favorecen a la desnaturalización de la finalidad del registro de la propiedad inmueble el 65% está totalmente de acuerdo que se debe informar lo que consta inscrito en el registro para generar seguridad, el 15% es indiferente y el 20% está en desacuerdo. El 70% se encuentra de acuerdo ya que la inscripción en el Registro se encuentra elaborada a instancia de parte y nunca de oficio, salvo ciertas excepciones, el 5% se encuentra siendo indiferente y el 25% está totalmente en desacuerdo. El 60% está totalmente de acuerdo por lo que se necesita establecer de manera perfecta los bienes objeto que han sido de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos que lo afectan, el 15% es indiferente y el 25% está totalmente en desacuerdo.

En el Registro de Predios se inscriben los actos o derechos que suelen recaer sobre predios los cuales se refieren al código civil en su artículo 2019, donde se encuentran : (i) Los actos y contratos que conformen, declaren, tramitan, desaparezcan, modifiquen o restrinjan los derechos existentes sobre cada inmueble, (ii) Los contratos de opción, (iii) Los pactos en función a la reserva de propiedad y de retroventa, (iv) El cumplimiento totalitario o parcial de las condiciones de las cuales estar en manos de los efectos de los actos o contratos establecidos. Además suelen inscribirse los distintos actos establecidos en diversas normas administrativas y otras normas especiales. (Artículo 2019 del Código Civil Peruano.).

Aliaga (2012), realizó una investigación titulada la desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú, en la cual se buscó analizar la protección de los derechos de propiedad inmobiliarios el cual es importante y fundamental para el progreso económico del país, y en especial, para el aumento del patrimonio de la riqueza individual de las individuos y la eliminación de la pobreza.

En lo que respecta a analizar las características jurídicas del Registro de Predios, el 55% del total de encuestado indica está totalmente de acuerdo (TA) en que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), es un organismo público descentralizado que posee las potestades registrales, mientras que el 20% de los encuestados es insensible y el 25% restante se encuentra totalmente en

desacuerdo. El 75% está totalmente de acuerdo que las inscripciones de inmuebles en el registro de predios, se desarrollan dentro de una secuencia de ventajas y comunicaciones sin que haya alguna desavenencia de continuidad, el 10% es indiferente y el 15% está totalmente en desacuerdo. El 70% está totalmente de acuerdo que el registro de predios el cual necesita contar con algún tipo de presunción en relación a toda la exactitud a toda la información que se cuenta en el registro (sin ella solo sería un simple registro administrativo) el 10% es indiferente y el 20% está totalmente en desacuerdo.

V. Conclusiones

Desde el estudio teórico realizado se precisaron las cualidades y características jurídicas del Registro de Predios, donde se reconoce a la SUNARP como un Organismo Público Descentralizado que posee las potestades registrales.

Las inscripciones de inmuebles en el Registro de Predios, se deben efectuar dentro de una secuencia de adquisiciones y transmisiones, sin que haya ruptura de continuidad y el registro de predios debe tener exactitud a toda la información que se encuentra en el registro.

Se realizó un diagnóstico de la situación del estado actual, para lo cual se aplicó un cuestionario a trabajadores de la zona registral N. II, de Chiclayo, donde se precisaron los factores que contribuyen a la desnaturalización de la finalidad del registro de la propiedad inmueble.

Se elaboró un plan estratégico jurídico para disminuir la desnaturalización del registro de la propiedad inmueble en la zona registral N. II, sede Chiclayo.

6. Referencias

Aliaga, L. (2006). *La publicidad registral: A propósito de su regulación y problemática actual*. (1° Edición). Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* (Tesis de pregrado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

Congreso de la Republica (s.f). Contratos en general. Recuperado de http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1997/r_codigos/civil/reforma/libro7/libro7.htm

Congreso de la Republica (s.f). Documento de trabajo del acto jurídico. Recuperado de http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1999/r_codigos/civil/libro2/libro2.htm

Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo XV (2014). Author [versión electrónica]. España: Enciclopedia Jurídica Omeba INC, <http://www.omeba.info/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (s.f). Imagen institucional. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>