

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCVELICA

(Creada por Ley N° 25265)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS:

**LA BUENA FE EN LA TRADITIO EN LA COMPRA VENTA
DE BIEN INMUEBLE EN EL DISTRITO DE MARCAS -2015**

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN :

DERECHO PRIVADO

PRESENTADO POR:

Bach. Diofelinda VITOR CARRASCO.

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

HUANCAVELICA, PERÚ

2017



Universidad Nacional de Huancavelica

(Creada por Ley N° 25265)

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas



ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS

En la Sala de Simulaciones de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, a los 10 días de abril de 2017, siendo las 11:00 a.m., se reunieron los miembros del Jurado Calificador conformado por:

Presidente: Mg. Luis Alberto LUNA HERNANDEZ

Secretario: Dr. Denjiro Félix DEL CARMEN IPARRAGUIRRE

Vocal: Abg. Job Josué PÉREZ VILLANUEVA

Ratificados mediante Resolución Decanal N° 060-2017-RD-FDYCCPP-UNH, del 21 de marzo de 2017.

Trabajo de Investigación:

**“LA BUENA FE EN LA TRADITIO EN LA COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE
EN EL DISTRITO DE MARCAS- 2015”**

Cuyo(a) autor(a) es:

Sr. (Srta.) Bachiller: VITOR CARRASCO Diofelinda

A fin de proceder a la evaluación, se invitó al público presente y al sustentante abandonar el recinto; y luego de la correspondiente deliberación por parte del jurado, se llegó al siguiente resultado:

APROBADO ()

POR.....*Unanimidad*.....

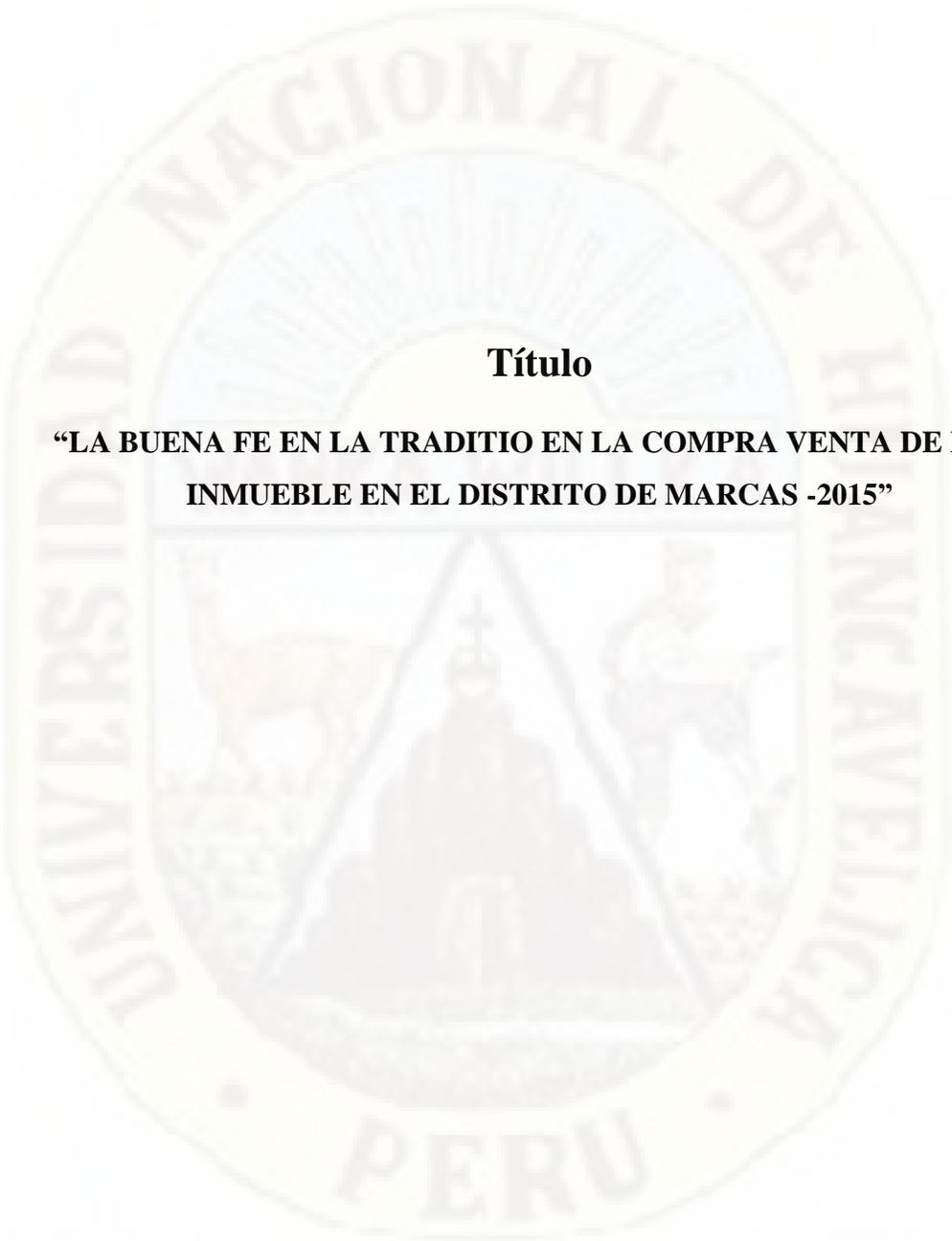
DESAPROBADO ()

En conformidad con lo actuado, suscribimos al pie con nuestras firmas.


PRESIDENTE

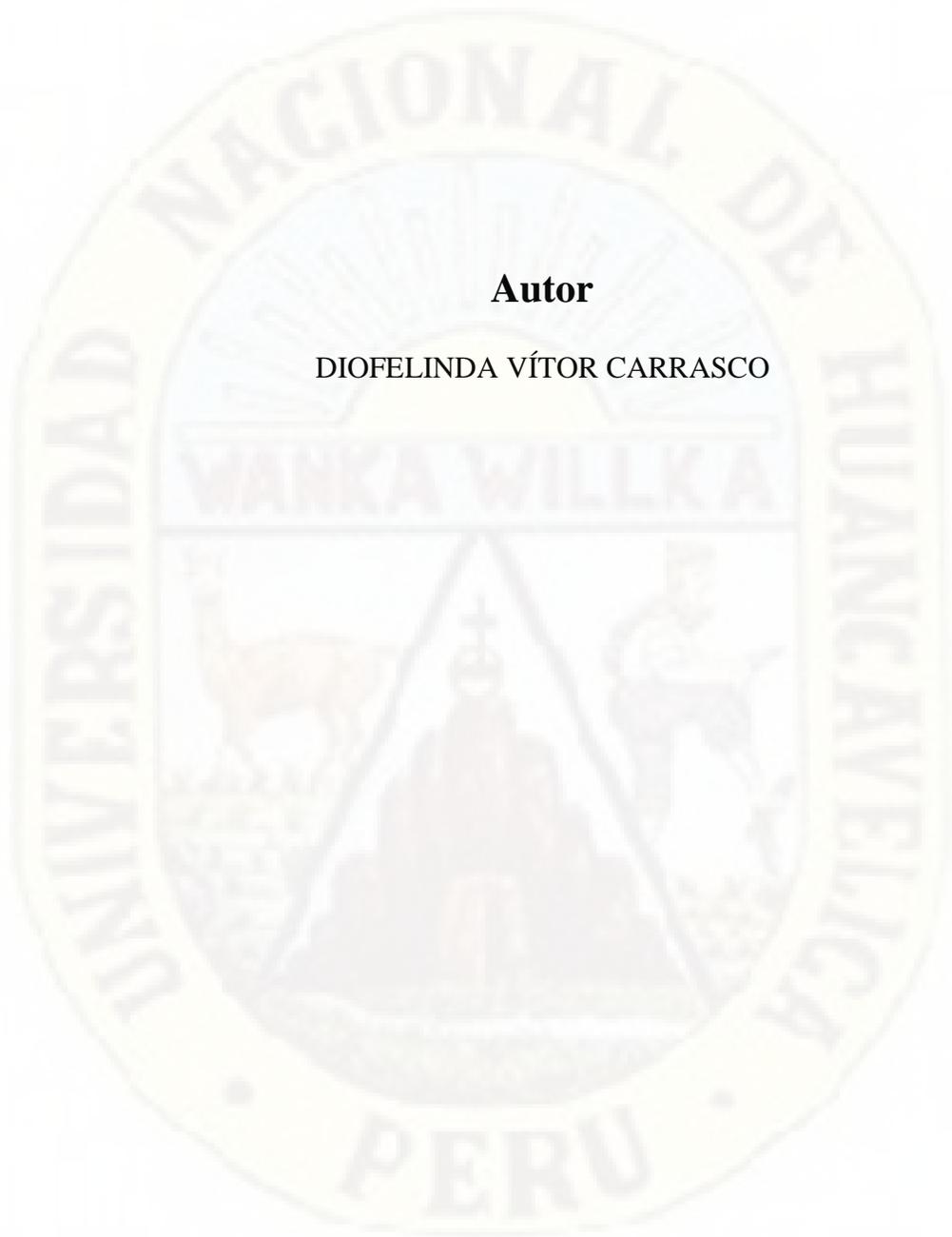

SECRETARIO


VOCAL



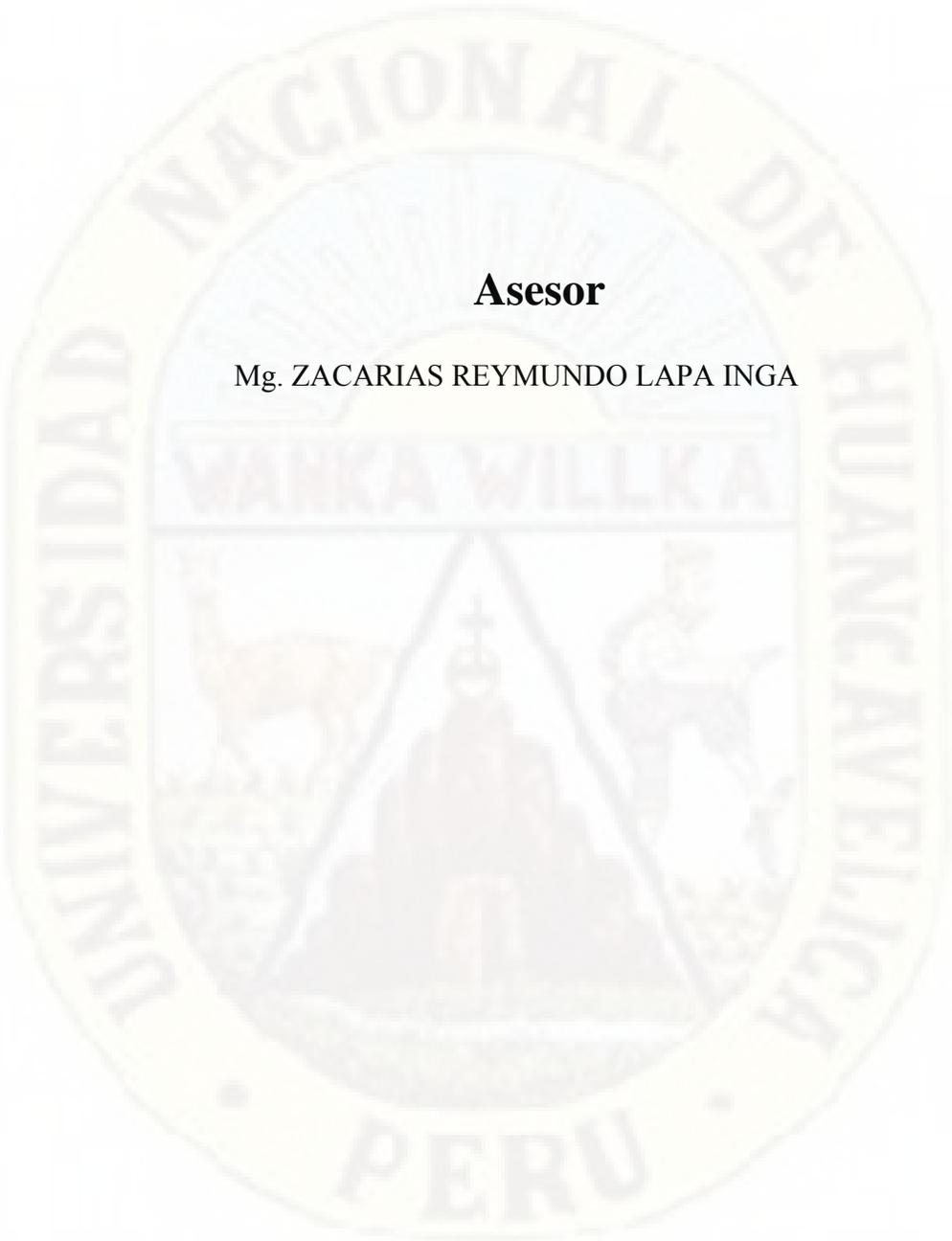
Título

**“LA BUENA FE EN LA TRADITIO EN LA COMPRA VENTA DE BIEN
INMUEBLE EN EL DISTRITO DE MARCAS -2015”**



Autor

DIOFELINDA VÍTOR CARRASCO



Asesor

Mg. ZACARIAS REYMUNDO LAPA INGA

Agradecimiento

A mi asesor; por compartir sus conocimientos con mi persona, por sus indicaciones, orientaciones indispensables para el desarrollo de mi proyecto. Mis mas sinceros agradecimientos por su apoyo incondicional.

A CARMEN ROSA y TEOFANES, mis padres Quienes día a día durante mi formación académica Hicieron denodados esfuerzos, para verme realizada Profesionalmente, por su gran apoyo y sacrificio a ellos mis eternos agradecimientos.

DEDICATORIA.

A EDU JONATHAN, quien con su llegada me hizo conocer el verdadero y más sincero amor, mi más tierna inspiración, mi razón de superación, todo mi esfuerzo va dedicado a él, a mi hijo.

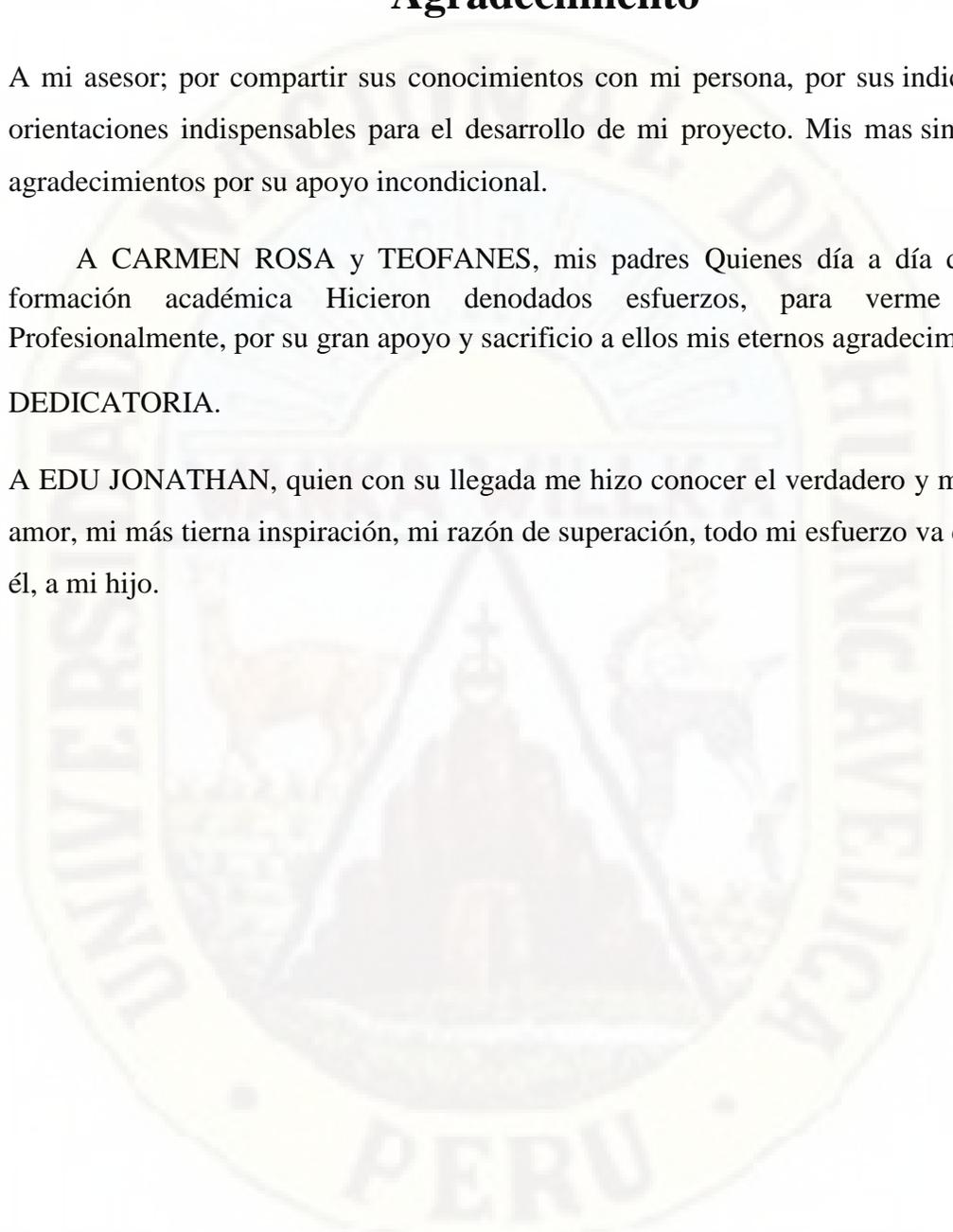


Tabla de Contenido

Portada	i
Acta de Sustentación	ii
Título.....	iii
Autor	iv
Asesor	v
Agradecimiento	vi
Tabla de Contenido	vii
Tabla de contenido de cuadros.....	x
Tabla de contenido de gráficos	xi
Resumen	xii
Abstrac (Keywords)	xiv
Introducción	xvi

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. ¿LOS POSEEDORES DE BIEN INMUEBLE DEL DISTRITO DE MARCAS, SERÁN PROPIETARIOS DEL BIEN QUE COMPRARON?	20
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.	21
1.3. OBJETIVOS	21
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA.....	21

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES.	22
2.1.1. Tesis nivel internacional.....	22
2.1.2. Tesis nacional.....	24
2.2. BASES TEORICAS.	27
2.2.1. Marco histórico.	27

2.2.2. Doctrinas.....	40
2.2.3. La buena fe y la confianza en la circulación jurídica de bienes.....	47
2.2.4. Los sistemas registrales inmobiliarios.....	52
2.2.5. Tratados.....	57
2.2.6. La transmisión de propiedad en bienes inmuebles legislación peruana..	63
2.2.7. Jurisprudencias.....	82
2.2.8. Acuerdos Plenarios.....	90
2.3. HIPOTESIS.....	90
2.4. DEFINICION DE TERMINOS.....	90
2.5. IDENTIFICACION DE VARIABLES.....	93

CAPÍTULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

3.1. AMBITO DE ESTUDIO.....	95
3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	96
3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	96
3.4. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	96
3.5. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	96
3.6. POBLACIÓN, MUESTRA, MUESTREO.....	96
3.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	97
3.8. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	98
3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	98

CAPITULO IV

DISCUSION DE RESULTADOS

4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	99
4.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS COMPRADORES:	100
Conclusiones.....	106
Recomendaciones.....	107
Referencias bibliográficas.....	108



Tabla de contenido de cuadros

Tabla 1.....	100
Tabla 2.....	101
Tabla 3.....	101
Tabla 4.....	103
Tabla 5.....	103

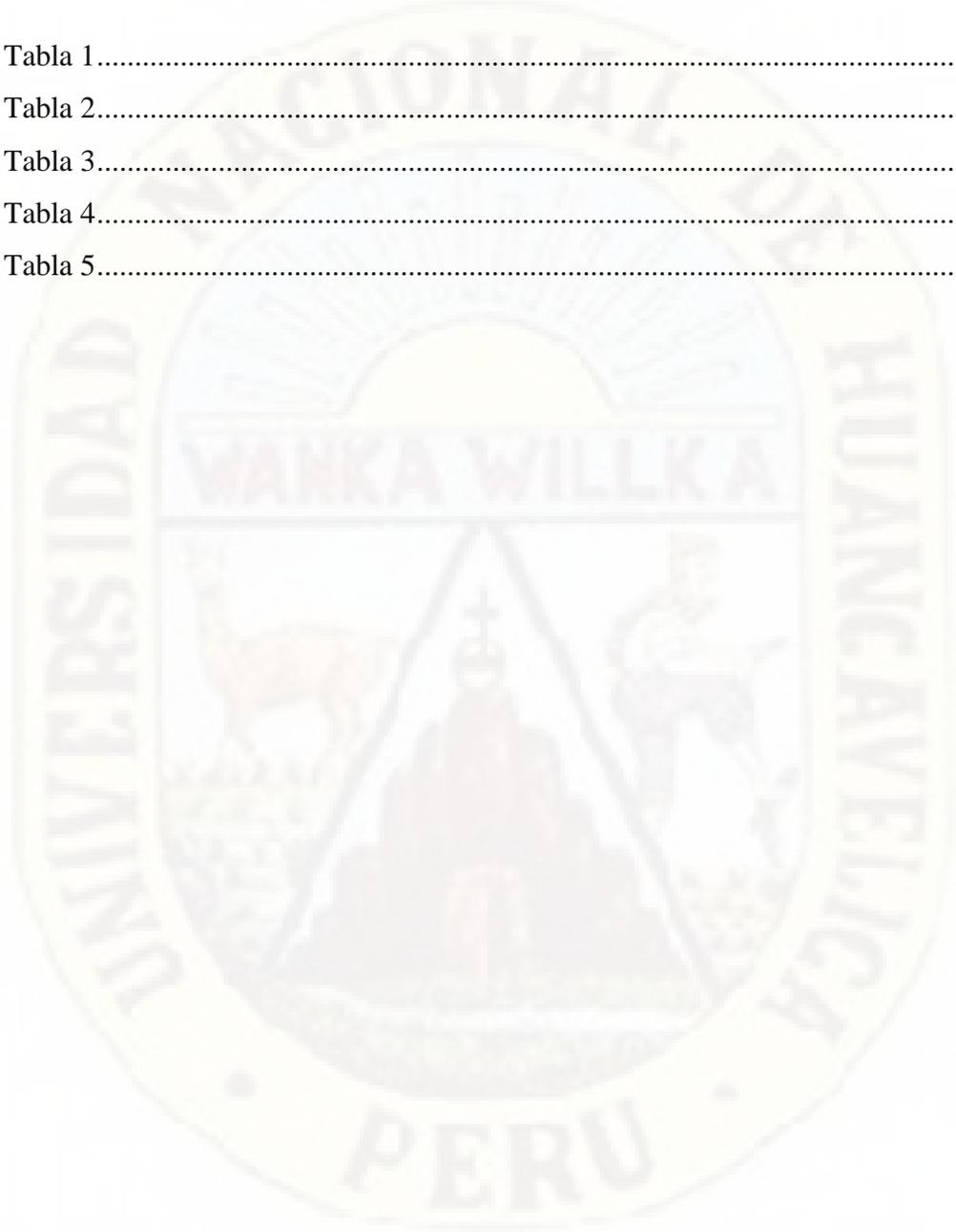
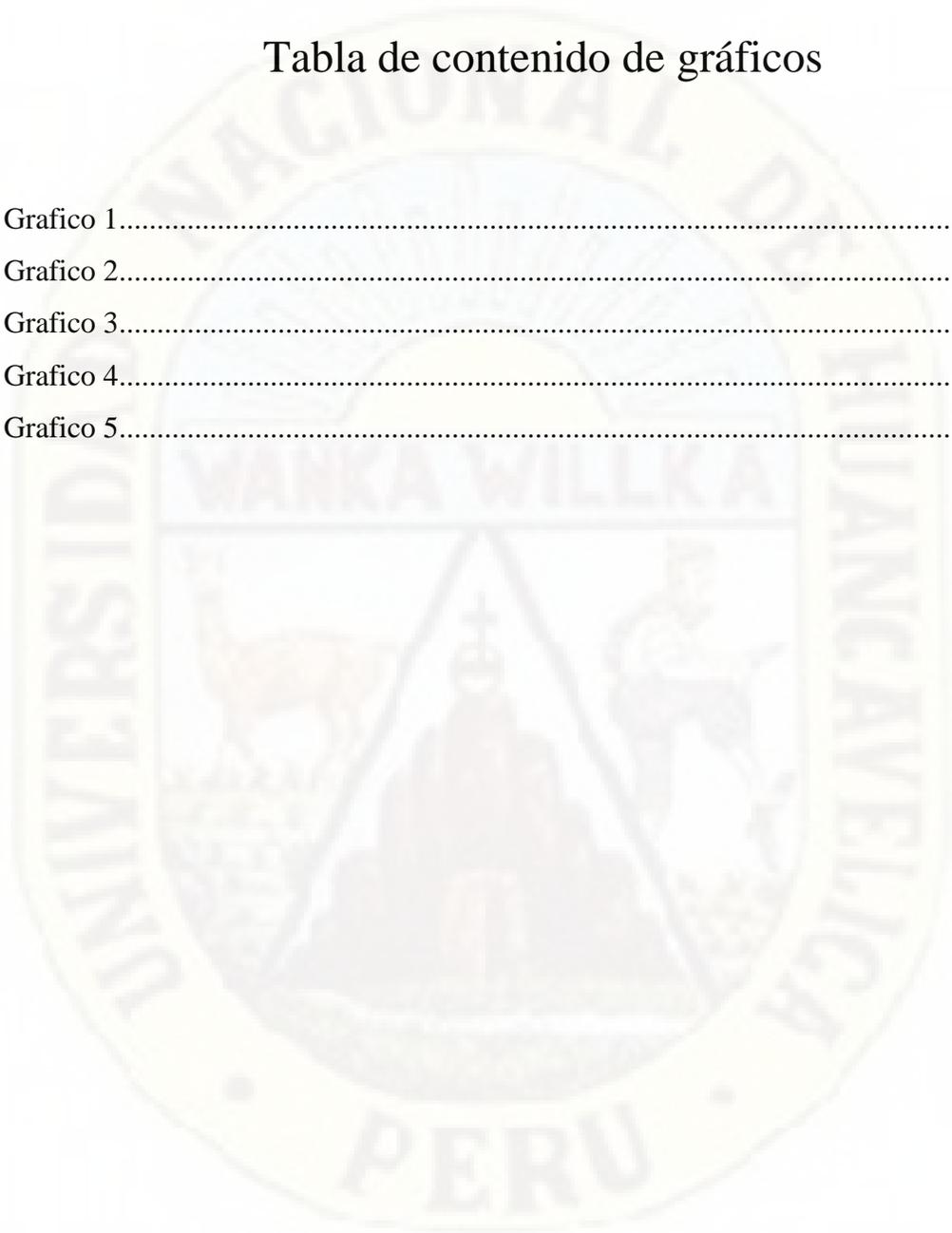


Tabla de contenido de gráficos

Grafico 1.....	100
Grafico 2.....	101
Grafico 3.....	102
Grafico 4.....	103
Grafico 5.....	104



Resumen

En el presente trabajo explicaremos y demostraremos que, el principio de buena fe es lo que debe de primar a falta de un título (modo específico de adquisición) en este caso en concreto, en el trayecto de desarrollo de la presente tesis, analizaremos nuestro sistema jurídico de transferencia de bien inmueble, el concepto de buena fe y concluiremos que los pobladores del distrito de Marcas si son propietarios del bien que poseen, pese a no contar con el título de propiedad (declarativo) y que el propio sistema es quien pone las trabas para optar el mismo, pues nuestra legislación es algo compleja y confusa y existe una gran polémica acerca del sistema de transferencia de propiedad inmueble se ha ido desarrollando en nuestro país. Tiene como antecedente principal al Código Civil de 1852 en el cual se dio nacimiento a un debate doctrinario, que se ha prolongado hasta la fecha, ya que en dicho cuerpo normativo se acogió por vez primera un sistema que regularía la transferencia de propiedad inmueble, optándose por importar del Código Napoleónico de 1804 el sistema denominado francés, del simple consenso o espiritual, por el que basta solo el acuerdo de las partes (consentimiento) para dar por efectuada o transferida la propiedad de un bien inmueble. Esta adopción legislativa se ha mantenido en los dos Códigos Civiles subsiguientes, el de 1936 y el de 1984. Sin embargo existen numerosas posiciones sobre el sistema adoptado y las desventajas que este presenta sobre todo, en la inseguridad jurídica que presenta, ya que las transferencias de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia relevancia ; siendo necesario que terceros que no participaron en el contrato, asuman el conocimiento que se produjo la transferencia de propiedad hacia otra persona, con el fin de garantizar la seguridad jurídica y esta se desarrolle con la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio-económico requiere para el tráfico inmobiliario. Entonces la seguridad jurídica que ofrece este sistema tiene menos garantías, que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho, es por ello que desarrollaremos las principales deficiencias que trae consigo el sistema

consensualista, y estudiando la conveniencia o inconveniencia de modificar hoy en día el sistema de transferencia de propiedad regente en el Perú.

Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla modalizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción, así la transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un "modo" específico de adquisición.

Un adecuado sistema de transferencia de propiedad inmueble, debe hacer coincidir la transferencia de la propiedad con la consumación de la obligación de dar en propiedad (buena fe), esto es, con la tradición; o también puede preferir un momento anterior a la tradición (el solo, acuerdo de voluntades) o un momento distinto a cualquiera de los dos anteriores (la inscripción). Si se optara por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el vendedor sólo se encuentra obligado a entregar la cosa. (cuando se paga el justo precio) En cambio, si se optara por establecer que la propiedad se transfiera después, o con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario aunque ya exista tradición, sin embargo, consideramos que de esta última manera se otorgara eficacia a la publicidad registral y protección contra terceros logrando de esta manera una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

PALABRAS CLAVE: Propiedad-transferencia-buena fe.

Abstrac (Keywords)

In this work we will explain and demonstrate that, the principle of good faith is what must take precedence in the absence of a title (specific mode of acquisition) in this particular case, in the course of the development of this thesis, we will analyze our legal system transfer of real estate, the concept of good faith and we will conclude that the inhabitants of the District of Marche if they own the good they own, despite not having the title of ownership (declarative) and that the system itself is the one that puts the obstacles to opting for the same, because our legislation is somewhat complex and confusing and there is a lot of controversy about the system of transfer of property has been developing in our country. It has as its main background to the Civil Code of 1852 in which a doctrinal debate was given birth, which has been prolonged to date, since in that normative body a system was hosted for the first time that would regulate the transfer of property, opting to import from the Napoleonic Code of 1804 the so-called French system, of simple consensus or spiritual, by which only the agreement of the parties (consent) is sufficient to assume or transfer ownership of a real estate. This legislative adoption has been maintained in the two subsequent Civil Codes, 1936 and 1984. However, there are numerous positions on the system adopted and the disadvantages which it presents, above all, in the legal uncertainty it presents, since transfers of immovable property are not only in the interest of the parties, but also which, given the social context, has wide relevance; it is necessary for third parties who did not participate in the contract to assume the knowledge that the transfer of ownership to another person occurred, in order to ensure legal certainty and this is developed with the transparency and reliability that everything socio-economic model requires for real estate traffic. So the legal certainty offered by this system has fewer guarantees, than the models in which registration is required to transmit the right, that is why we will develop the main deficiencies that the system brings consensualist, and studying the desirability or inconvenience of modifying the system of transfer of regent property in Peru today.

Our system of transfer of real estate adopts the consensualistic principle, typical of the French and Italian legal systems. However, this principle is modalized or corrected by the introduction of registration and the effects of registration, so the transfer of ownership (or any other right in rem) operates under a translational contract, so it is a system causalist, where a specific "mode" of acquisition is not necessary.

An adequate system of transfer of property, must match the transfer of the property with the consummation of the obligation to give in property (good faith), that is, with tradition; or you may also prefer a moment before tradition (the solo, will agreement) or a moment other than either of the previous two (enrollment). If you choose to establish that the property is transferred before tradition (consensual principle), the buyer already owns, and the seller is only obliged to deliver the thing. (When paying the right price) However, if you choose to set the property to transfer later, or regardless of tradition (principle of constitutive registration), the buyer does not own even if there is already tradition, however, we consider that in this last way registration advertising and protection against third parties will be granted effectiveness thus achieving greater legal certainty to real estate traffic.

Good faith (from Latin, bona fides) is a general principle of law, consisting of the mental state of honesty, of conviction as to the truth or accuracy of a matter, fact or opinion, title of ownership, or the righteousness of conduct. It requires righteous or honest conduct in relation to interested parties in an act, contract or process. In addition to putting the public good on private law by implying that public causes will benefit over that of governors or sectors

KEY WORDS: Property-transfer-good faith.

Introducción

Una gran polémica acerca del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria regente en nuestro país se ha desarrollado desde los inicios mismos de nuestro proceso de codificación civil. A nuestro Código Civil de 1852 se le atribuye haberle dado nacimiento a tan encarnizada lucha doctrinaria, que se ha extendido hasta la fecha, puesto que en dicho cuerpo normativo se recogió por vez primera un sistema que regularía la transferencia de propiedad inmueble, optándose por importar del Código Napoleónico de 1804 el sistema denominado francés, del simple consenso o espiritual, por el que basta solo el acuerdo de las partes para dar por efectuada o transferida la propiedad de un bien inmueble.

El artículo 949° de nuestro Código Civil establece que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

Con ello podemos precisar que el código abandonando el Sistema del Derecho Romano del Título (el consentimiento) y el Modo (la traditio), ha adoptado el sistema espiritualista del derecho francés para la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles determinados; en cambio, para el caso de los muebles mantiene la traditio como modo, como es de apreciarse en los artículos 947° y 948° del citado código.

Para el Sistema espiritualista o consensual de transmitir la propiedad inmueble, la sola obligación de enajenar produce el efecto traslativo de la propiedad, esta transferencia espiritual se produce por efecto directo del acto jurídico (título), por el cual se asume que la obligación de enajenar un bien inmueble determinado, no requiere de la traditio material ni del registro como el Derecho Germano (que es convalidante y a la vez constitutivo).

En la transferencia espiritual, se distingue entre el derecho de propiedad y el bien sobre el cual recae, entre la trasmisión del derecho de propiedad y la transmisión y entrega del bien; en la compraventa, por ejemplo, como dicen Los hermanos Mezaud, "el derecho de

propiedad se transmite con independencia de la cosa. La transmisión de la propiedad se produce solo transmisión de la propiedad se produce solo consensu; mientras que la entrega de la cosa es una obligación que pesa sobre el vendedor".

El comprador asume el riesgo desde el instante en que se perfecciona el contrato (res perit domino), pues, desde ese momento se convierte en propietario aunque no se le hubiese entregado el bien, salvo que el vendedor se encuentre en mora de entregar o que la ley o el pacto establezcan lo contrario, como por ejemplo, el pacto de reserva de propiedad.

Para el caso en concreto de la transferencia de bienes inmuebles, La Corte Superior de Lima ha resuelto: **La obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo en disposición en contrario.**

Cabe indicar que en nuestro código no existe un artículo que enumere los modos de adquirir la propiedad – y menos aún- que incluya expresamente entre ellos al contrato; que a tenor del artículo 947° la transferencia de la propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a sus acreedor (salvo disposición legal diferente); que de conformidad con el artículo 949° la transferencia de la propiedad de los inmuebles determinados, en el caso de negocios jurídicos Inter vivos, se produce con la obligación de enajenarlos; que el artículo 1402° señala que el objeto del contrato consiste crear, regular, modificar o extinguir obligaciones; que, a diferencia de los artículos 1470° y 1552° del código italiano, los artículos 1529° y 1602° del nuestro, que contiene la definición de los contratos de compraventa y de permuta, respectivamente, atribuyen efectos obligatorios a dichos contratos; y, en fin, que por todo ello, de conformidad con el Código Civil peruano, el contrato sólo puede producir efectos obligatorios.

El Sistema del Ordenamiento Jurídico Peruano ha establecido para la transmisión y constitución de los derechos reales y en particular del derecho de propiedad.

Tratándose de bienes muebles determinados, el asunto resulta parecer bastante claro, así tenemos que el artículo 947° del código vigente consagra claramente la exigencia de la tradición como acto material distinto al contrato, o mejor dicho, distinto al simple

consentimiento para producir la transferencia de propiedad de bienes muebles determinados, aunque algunas fundadas dudas pueden suscitar los casos en que esta exigencia de tradición, entendida necesariamente como acto material, desaparece (tradición ficta).

Pero el caso de los bienes inmuebles resulta ser distinto, como se ha indicado anteriormente, el artículo 949° de nuestro Código Civil establece: "**La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario**".

En consecuencia, a partir de una interpretación sólo literal y aislada de esta norma, parece evidente que; salvo disposición legal diferente o pacto en contrario- los contratos en virtud de los cuales se enajena un inmueble determinado no producen en forma directa la atribución del derecho de propiedad sobre el mismo, sino que sólo crean la obligación de enajenarlo, de modo que la transferencia u la adquisición correlativa del derecho se producen como efecto de la obligación y no del contrato.

En otras palabras, todos los contratos de enajenación de bienes inmuebles determinados tendrían exclusivamente efectos obligatorios, a diferencia de lo opinado por el profesor Hugo Forno Flórez.

Que, tratándose de bienes inmuebles determinados, este efecto obligatorio no es más que un mero espejismo que se desvanece cuando uno se aproxima con cautela a dichas disposiciones.

La norma del referido artículo 949° es, salvo alguna diferencias, sustancialmente la misma que contenía el artículo 1172° del Código Civil de 1936, que señalaba: "la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propiedad de ella, salvo pacto en contrario".

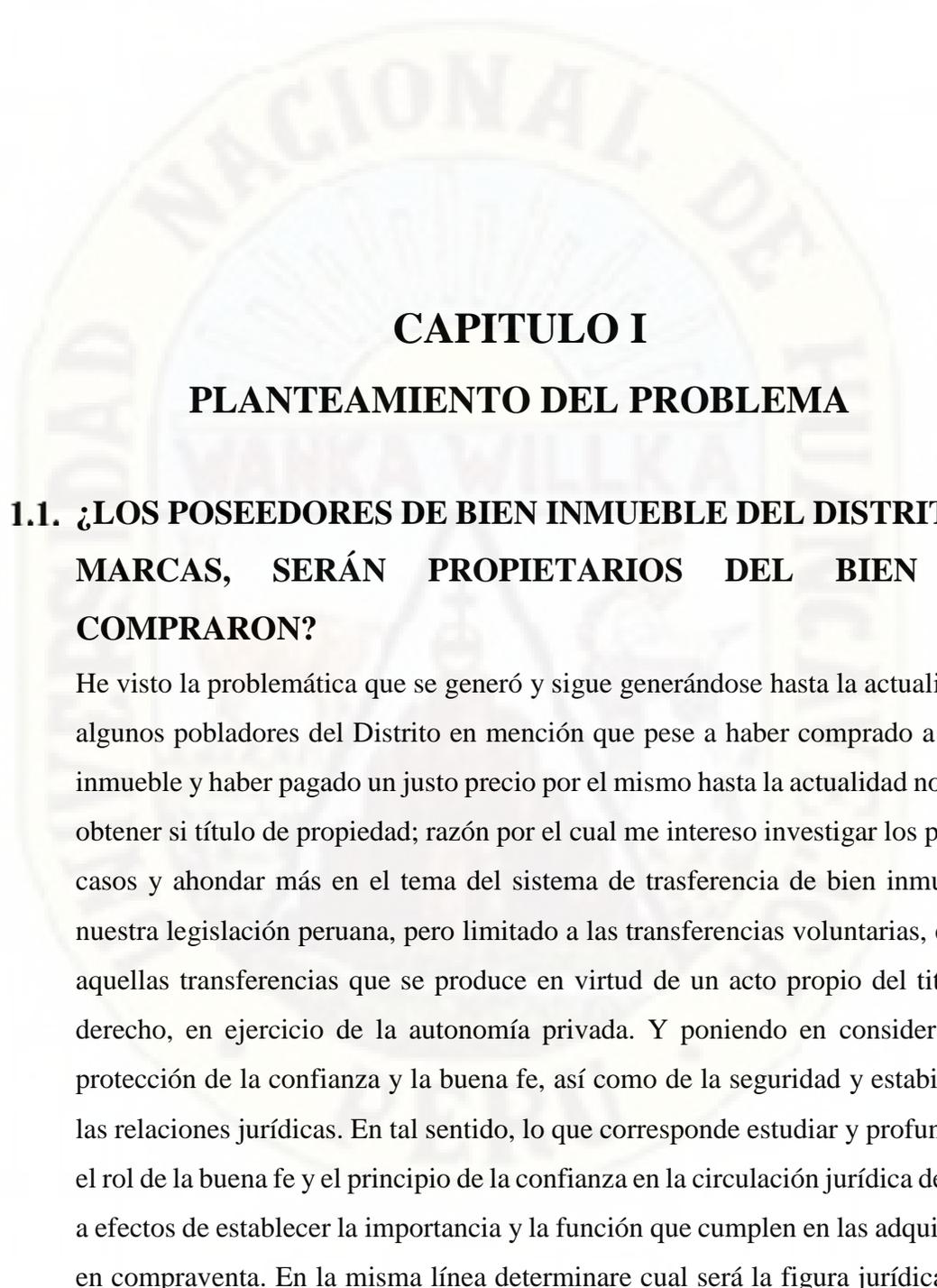
El precepto en cuestión es de inspiración francesa (como se ha expresado anteriormente), pues encuentra su fuente en el artículo 1138° del Código de Napoleón, a tenor del cual "la

obligación de entregar la cosa es perfecta por el sólo consentimiento de las partes contratantes.

Ella hace al acreedor propietario y pone la cosa a su riesgo desde el instante en que debió serle entregada, aun cuando la tradición no se haya realizado, a menos que el deudor incurra en mora; en cuyo caso la cosa queda a riesgo de este último".

Es significativo, empero, que se reconozca unánimemente al Código Civil francés como el primer código que sanciona el contrato como modo de transmisión de la propiedad; Es decir, en virtud del simple consentimiento de los contratantes, aserto que quedaría corroborado por el texto de los artículos como el 1583° del code, que refiriéndose a la venta, indica que "ella es perfecta entre las partes y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador con respecto al vendedor, desde que han convenido en la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado".

Entonces con base a las disposiciones legales antes descritos podremos con mayor facilidad concluir que si efectivamente los poseionarios de bienes inmuebles en el distrito de Marcas serán propietarios o no de los bienes que actualmente poseen, teniendo en cuenta que ellos pagaron un justo precio por ello, sin embargo que la propietaria (con título de propiedad) no les hace la trasferencia de dichas propiedades que fueron adquiridas a título de una compra y venta mas no cuentan con una trasferencia de propiedad en documentos, sino de buena fe. A lo largo del presente trabajo demostraremos que los poseionarios de los diferentes bienes inmuebles si son propietarios de los bienes que poseionan



CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. ¿LOS POSEEDORES DE BIEN INMUEBLE DEL DISTRITO DE MARCAS, SERÁN PROPIETARIOS DEL BIEN QUE COMPRARON?

He visto la problemática que se generó y sigue generándose hasta la actualidad con algunos pobladores del Distrito en mención que pese a haber comprado a un bien inmueble y haber pagado un justo precio por el mismo hasta la actualidad no pueden obtener si título de propiedad; razón por el cual me intereso investigar los presentes casos y ahondar más en el tema del sistema de transferencia de bien inmueble en nuestra legislación peruana, pero limitado a las transferencias voluntarias, es decir, aquellas transferencias que se produce en virtud de un acto propio del titular del derecho, en ejercicio de la autonomía privada. Y poniendo en consideración la protección de la confianza y la buena fe, así como de la seguridad y estabilidad de las relaciones jurídicas. En tal sentido, lo que corresponde estudiar y profundizar es el rol de la buena fe y el principio de la confianza en la circulación jurídica de bienes, a efectos de establecer la importancia y la función que cumplen en las adquisiciones en compraventa. En la misma línea determinare cual será la figura jurídica idónea que la ley peruana estableció para que estas personas se puedan convertir en reales propietarios que durante años vienen poseyendo y además que pagaron un justo

precio por ello, teniendo en cuenta la seguridad jurídica que en el presente caso hay ausencia de la misma.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

¿Cuál es la situación jurídica de los pobladores del distrito de marcas con relación al bien inmueble que poseen?

1.3. OBJETIVOS

Objetivo general

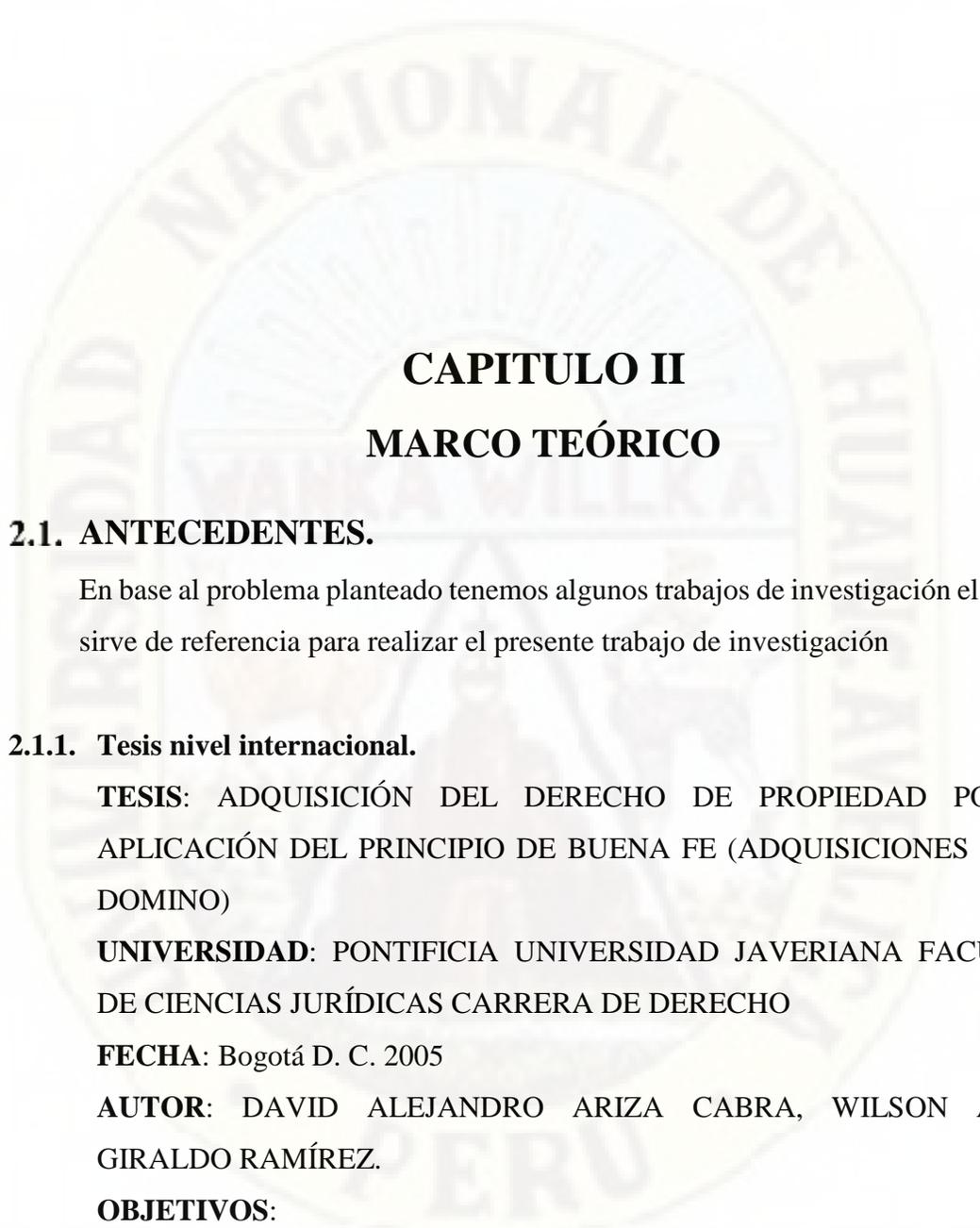
- Conocer si los pobladores del distrito de marcas son realmente propietarios del bien inmueble que adquirieron de buena fe.

Objetivo específico

- Identificar la problemática que existe en la traditio del bien inmueble en la compraventa de los pobladores del distrito de Marcas.
- Establecer la figura jurídica correcta en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de marcas a fin de tener la seguridad jurídica de su futura propiedad.
- Conocer la cultura jurídica del poblador de marcas en la adquisición de bienes inmuebles

1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA.

Realizar la investigación del presente tema y específicamente en el distrito en mención es de suma importancia puesto que a pesar de los años transcurridos en la que los pobladores compraron un terreno y construyeron sus viviendas en el mismo, pese al transcurrir de los años no pueden obtener un título de propiedad, pese a haber pagado un justo precio por este bien. En el presente trabajo identificare cual fue la deficiencia y que conlleva a este problema. Además de ello creo yo que ya está por demás decir que existe un uso abusivo de derecho por parte de la persona quien les vendió el terreno aprovechando esta el desconocimiento de los pobladores en cuanto a las figuras legales que existen para reclamar el derecho a la propiedad.



CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES.

En base al problema planteado tenemos algunos trabajos de investigación el cual me sirve de referencia para realizar el presente trabajo de investigación

2.1.1. Tesis nivel internacional.

TESIS: ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE BUENA FE (ADQUISICIONES A NON DOMINO)

UNIVERSIDAD: PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS CARRERA DE DERECHO

FECHA: Bogotá D. C. 2005

AUTOR: DAVID ALEJANDRO ARIZA CABRA, WILSON ALIRIO GIRALDO RAMÍREZ.

OBJETIVOS:

Estudiar cuál es el fundamento por el cual el derecho de propiedad tiene lugar en las adquisiciones a *non domino*. Para algunos, lo que sucede en los eventos de adquisiciones mediante la aplicación del principio de la buena fe, es la aparición de una adquisición que se denomina como *per legem*.

INSTRUMENTO: lectura interpretativa analítica.

CONCLUSIONES:

1. De la investigación elaborada, junto con los criterios propios que informaron el espíritu del presente tesis, se concluye que al interior de nuestro ordenamiento están consagradas las adquisiciones a non domino, aunque no de manera expresa. Lo realmente importante de tal conclusión viene a ser la fuerza que se le imprime al principio de la buena fe como modo originario para adquirir el derecho real de propiedad. La adquisición del derecho de dominio viene a ser originaria, no derivada de un negocio anterior ni de la voluntad de un sujeto que deliberadamente decide desprenderse de tal derecho real. La buena fe, acompañada de la diligencia que un hombre razonable impone en sus actos, crea el derecho.
2. No se puede indicar que en estos casos lo que ocurre es una adquisición por virtud de la ley, como lo hace en un número extenso de doctrinantes. Es, en nuestra opinión, una apreciación equivocada porque es por virtud de la ley que los derechos tienen reconocimiento, pero la ley nunca es generadora de tales derechos. Si se admite la tesis que sostiene que la ley es la generadora de los derechos, la conclusión vendría a ser que en las adquisiciones derivativas de los derechos reales la ley es la que traslada el derecho de un sujeto a otro. La ley debe ser entendida como el respaldo de todos los actos que tienen ocasión en la dinámica del derecho pero no la fuente de estos. Es por ello que las adquisiciones a non domino deben ser consideradas como originarias antes que ser consecuencia inmediata de la ley.
3. Adicionalmente, al señalar que la adquisición del derecho de dominio por aplicación del principio de la buena fe exenta de culpa es un modo originario de adquirir la propiedad, se pone a salvo el principio nemo plus jura. No se podría establecer que es una excepción de dicho principio, porque si ello fuese cierto, lo que se entendería es que, el que se presenta como titular del derecho de domino sin serlo, podría transmitir el derecho de propiedad de manera efectiva. Pero ello no puede llegar a ser acertado, pues al determinar que la

adquisición del derecho de dominio es originaria cuando tiene aparición la buena fe exenta de culpa, se indica que el derecho no deriva de nadie, ni mucho menos de quien no podía disponer de él válidamente. Luego, el principio que indica “nadie puede disponer de más derechos de los que tiene”, no sufre ningún desmedro y se respeta aún en la aplicación de las adquisiciones a non domino.

2.1.2. Tesis nacional.

TESIS: la confianza como fundamento de la protección de la circulación jurídica de los bienes. **AUTOR:** Guillermo Franklin Sierra Vásquez

UNIVERSIDAD: UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

FECHA: Lima 2011.

INSTRUMENTO. Encuesta.

OBJETIVOS: El presente trabajo en buena cuenta intenta examinar precisamente algunos de los problemas que plantean los actos de disposición o negocios jurídicos sobre patrimonio ajeno, haciendo especial referencia a la denominada adquisición a non domino. Podemos decir, preliminarmente, que este término es una fórmula descriptiva que sirve para calificar el fenómeno por el cual un sujeto logra adquirir la propiedad de un bien aun cuando su transferente no era el legítimo propietario. Vale la pena entonces preguntarse: ¿Cuál es la razón de semejante posibilidad? ¿Cuáles son los criterios normativos para su reconocimiento y aplicación?

CONCLUSION:

1. Las transferencias voluntarias, es decir, aquellas que derivan de un acto propio del titular del derecho en virtud del ejercicio de su autonomía privada (negocio jurídico, contrato), no son las únicas formas de adquisición de la propiedad reconocidas por el ordenamiento jurídico, pues también se reconocen a las transferencias coactivas que se manifiestan en los supuestos de la expropiación,

ejecución forzada, etc., así como las denominadas adquisiciones a non domino que se caracterizan por un acto de disposición de un no titular (non dominus)

2. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce una tutela general de la buena fe, pero no una presunción general de buena fe. La buena fe es un principio general del derecho y es un criterio de valoración dirigido a solucionar un problema específico en función de su tutela genérica; en cambio, la presunción es un instrumento técnico de naturaleza procesal (legal o judicial) que exonera, a una de las partes en juicio, acreditar o probar un determinado hecho.
3. El Código Civil peruano admite la distinción entre buena fe subjetiva y buena fe objetiva. La buena fe en sentido subjetivo es un estado del intelecto (del entendimiento) que se manifiesta como error o ignorancia, y sirve como guía la voluntad dirigida a fines prácticos; pero para que sea objeto de tutela requiere que sea justificada sobre la base del parámetro de la diligencia según las características personales del agente (culpa subjetiva). La buena fe en sentido objetivo, en cambio, es una regla de conducta, un deber de comportamiento, que impone la lealtad del comportamiento y la salvaguarda del interés ajeno, en una específica relación contractual.

La apariencia y la buena fe no son elementos identificables entre sí (ni tampoco excluyentes), sino son elementos que coexisten en una misma hipótesis normativa (heredero aparente, simulado adquirente, acreedor aparente); pero ambas no se encuentran en el mismo plano: la apariencia se encuentra en el plano social y objetivo y la buena es un fenómeno individual y subjetivo.

La fe pública registral es un mecanismo legal de tutela que vuelve jurídicamente eficaz una adquisición irregular en virtud de la confianza depositada en los indicadores de publicidad. Es erróneo, por tanto, sostener que la fe pública registral deriva de la constatación de la buena fe del adquirente, pues en realidad se produce por la relevancia directa de la publicidad registral. El estado subjetivo del agente sólo es relevante si actuó de mala fe, pues éste es sólo elemento impeditivo que excluiría dicha la tutela.

TESIS: LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ

AUTOR: LUIS EDUARDO ALIAGA BLANCO

UNIVERSIDAD: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL PERU

FECHA: Lima, Julio de 2012

OBJETIVOS: En este contexto nuestra investigación estará orientada al análisis de los problemas más trascendentales que impiden la inscripción registral y será enfocada principalmente en la problemática que acontece en la inscripción de actos en el Registro de Predios que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. Consideramos que la causa principal de las dificultades para la inscripción de los actos y contratos en el Registro de Predios es la desnaturalización de su finalidad. Por lo tanto, lo que se pretende en la presente tesis es investigar la realidad Jurídica de la aplicación del Sistema Registral en el Perú y los procedimientos relacionados para determinar si el Registro de Propiedad Inmueble protege realmente los derechos de propiedad de todos los ciudadanos del país contribuyendo a la formalización de los derechos de propiedad sobre inmuebles (enfocándonos sobre predios urbanos), fomentando la inscripción de actos y contratos, “segundas inscripciones” y constituyendo una fuente de información fidedigna de la realidad jurídica del país permitiendo que los agentes económicos puedan realizar con mayor seguridad y celeridad sus transacciones.

INSTRUMENTO: Encuestas.

CONCLUSION:

- 1.- En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrada que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debida a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.

- 2.- Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.
- 3.- Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.

2.2. BASES TEORICAS.

2.2.1. Marco histórico.

2.2.1.1. Tiempo arcaico

En este periodo la Familia o *Gens* quienes tenían la titularidad sobre un primitivo derecho sobre el suelo, siendo el *pater familias* quien la ejercía o quien era el que tenía la potestad, la integridad de sus derechos civiles (*sui iuris*). Por lo tanto, hubo una propiedad colectiva, pero privada y no pública, en el primer caso una propiedad individual en el segundo, La propiedad particular es más un "poder" que una propiedad, en el moderno sentido del término.

Desde sus inicios de la República, Roma ve avanzar sus mandos a merced de las invasiones, lo cual permitirá expropiar las tierras y conceder a particulares, contra el pago de una tasa anual. Esta contexto de hecho, se denomina *possesio*, poco a poco imputa un verdadero derecho a quien logra la ocupación, de forma que cada vez más el derecho de propiedad del Estado se dibuja como un señorío teórico, un dominio eminente.

2.2.1.2. Tiempo clásico

Según el profesor (Bernard Mainar, 2006), debe entenderse por propiedad quiritaria lo siguiente:

- A. Propiedad quiritaria (*dominium ex iure Quiritium*). Es la más antigua forma de propiedad romana, y la única realmente amparada por el *Ius civile* a través de la acción de naturaleza real *rei vindicatio*. Sus requisitos eran que su propietario debía ser ciudadano romano, libre y *sui iuris*, tratarse de un bien mueble o inmueble sito, en este último caso, en suelo itálico, y que hubiera sido adquirido o transmitido con las formalidades requeridas (*mancipatio e in iure cesio*, para las *res Mancipi*, y *traditio e in iure cesio* para las *res nec Mancipi*). (pág. 248)

2.2.1.3. Bajo imperio

Entendemos aquí que la propiedad existente es la entendida por el derecho civil romano. En esta época la propiedad pretoria, peregrina y provincial son sólo un recuerdo.

En esta periodo la posesión logra su mayor progreso, al marcar que la posesión por excelencia es el *possessio civiles* o posesión del propietario o del que cree serlo, en razón, de un justo título de adquisición, para lo cual debía manifestar buena fe, justo título y duración.

Compendiando, diremos que el *Dominium ExIure Quiritium* es sí exigua, en razón de que eran muy pocos los *fundi in solo itálico*; lo habitual en Roma no es tal potestad, sino una voluminosa serie de fincas provinciales, en conocimiento a lo cual los Bizantinos confeccionaron su *corpus iuris* que se toma como la típica propiedad romana, a pesar de tampoco recubrir sus características.

2.2.1.4. Edad Media

Posteriormente a la caída del Imperio, la potestad de los grandes propietarios se cristianiza en más de hecho que de derecho, la dificultad del Estado convierte al gran propietario en un dueño eficaz y hace de su propiedad una "dominación".

El número de los minoritarios propietarios libres disminuye quedan sujetos a la Ley "*Potens*" o bien a solicitar la auxilio de un establecimiento eclesiástico.

Un carácter fundamental del tiempo es el desorden entre los vínculos personales y los vínculos reales. Las conexiones jurídicas son relaciones de fuerza: "Tener" una cosa no simboliza ser sus propietarios, es muy complicado hablar de propiedad y propietario, sería excelente poner de relieve el hecho de que sobre una misma tierra se sobreponen distintos derechos reales.

La aparición de los señoríos marca la aparición de una especie de "Jefes Rurales" que gozan de casi total autonomía, llevándolos a confundir soberanía y propiedad.

Los "*Potens*" convierten los tributos del poder público en el objeto de su propiedad privada, adquieren derechos señoriales que son un signo de su poder, la propiedad se convierte en objeto de su soberanía

El conjunto feudal es una variedad de familia dilatada y los vínculos de hombre a hombre, creados por la ceremonia del vasallaje. El vasallo debe ser "fiel" a su señor y éste debe prestarle el "*Auxilium*" y el "*Consilium*" (Consejo). Es así que el régimen de los feudos concierne más al derecho privado que al público. Se convierte así en un régimen determinado de propiedad que duraría hasta 1,789, año en que la Revolución Francesa pondría fin radicalmente al feudalismo, como afirma TOCQUEVILLE, "Terminando de abatir el feudalismo fue que se hizo notar la revolución" Fue la Revolución, que a través de varias leyes, destruyó los títulos nobiliarios, las deudas contraídas con los nobles y los juicios nacidos por delitos cometidos contra ellos, pero quizás la Ley más importante fue la de exigir a los nobles la presentación de sus títulos de propiedad sobre la tierra para poder conservarla o rescatarla, lo que en la práctica fue una abrogación pura y simple,

a favor de los burgueses. Es la declaración de 1789 la que daría a la propiedad un carácter inviolable y sagrado que se reflejaría en el Código Civil Francés de 1804.

2.2.1.5. Edad Contemporánea

Es durante el siglo XIX, como señalamos anteriormente que surge la tesis de la propiedad como función social, la tesis que rompería con el carácter "sagrado e imprescriptible" que pretendió darle el Liberalismo a la propiedad.

Como base de esta tesis, podemos señalar en primer lugar, la crítica al carácter individualista de la propiedad; señalaba VON IHERING que "La propiedad no podía ser un castillo inaccesible, dejado al arbitrio, de la incompreensión, el capricho, la terquedad y el más frívolo y desaforado egoísmo del individuo", ya que la propiedad debía servir, como un elemento para el desarrollo integral de la sociedad. En segundo lugar podemos señalar la creciente intervención por parte del Estado en la economía, punto que se reflejaría con mayor énfasis después de las guerras mundiales, como un primer ejemplo de lo dicho, podemos señalar la Constitución de WEIMAR de 1919 que en su artículo 153 señala que "La Propiedad será amparada por la Constitución. Su contenido y límites son fijadas por las Leyes. La propiedad obliga. Su uso debe estar a la vez al servicio del bien común". Es decir, a partir de este momento el derecho sirve como freno a las facultades del propietario.

Esta orientación es recogida por nuestra legislación positiva, señalándose "Que la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social" o en armonía con el bien común conforme a los dictados de la nueva Constitución (Art. 70).

2.2.1.6. Sistema Romano.

Según sostiene el profesor (Betancourt, 2007) explica que la:

Estructura de la *mancipatio*. El acto jurídico causal de la *mancipatio* –anterior a la introducción en Roma del dinero amonedado- se contempló desde un punto de

vista activo del adquirente (*mancipio accipiens*). El enajenante (*mancipio dans*) observa una actitud pasiva pues, en principio, no tenía que decir nada; con su sola presencia y siempre y cuando fuera propietario civil y en la medida que la fuera, bastaba para que el *mancipio accipiens* adquiriera la propiedad civil. El enajenante (*mancipi dnas*), algo sobre el contenido de la venta respecto a la *res Mancipi*. (pág. 322)

En los primeros tiempos de Roma la única propiedad conocida era la propiedad quiritaria que se le denominaba “dominium ex iure quiritium”, por estar sancionada por el derecho civil, requiriéndose para ser propietario:

- 1) Que se tratara de una cosa Mancipi;
- 2) Que el propietario fuera ciudadano romano; y,
- 3) Que el dominio se hubiera adquirido por “mancipatio” o por “in iure cessio”.

Pero, en una época el que más y el que menos se operan una evolución en el régimen de la propiedad. En efecto, en la época anterior la tradición, o sea la entrega de la cosa, de manos del propietario a un tercero, no importaba la traslación de la propiedad; pues, el adquirente sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquella adquiriese por usucapión; para lo cual era necesario, que hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble o durante dos años si se trataba de un inmueble; pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente:

- a) Que el vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa; y,
- b) Que el comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural.

Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió:

- 1) La llamada “acción publiciana”, para cuando el propietario quiritalio le arrebatara la posesión de la cosa transmitida pudiera recuperarla ejerciendo esta acción, que es parecida en sus efectos a la acción reivindicatoria concedida por el derecho civil al propietario quiritalio.
- 2) La “exceptio doli”, pues como los frutos de la cosa pertenecían al propietario bonitario, puede oponer esta excepción al enajenante en caso de que éste pretenda la propiedad de estos frutos.
- 3) La “exceptio rei venditae et traditae”, para el caso en que el vendedor pretenda, haciendo valer su título que le otorga el derecho civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso, el adquirente, puede oponerle esta excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quiritalio.

El régimen de la propiedad bonitaria al principio se aplicó sólo a las cosas mancipi, pero luego el pretor la concedió en numerosas ocasiones en que el derecho quiritalio negaba a ciertas personas el dominio quiritalio no obstante lo equitativo de sus pretensiones; citándose entre estos casos el del “bonorum possessor”, o sea el heredero según el derecho pretoriano, que tiene los bienes obtenidos “in bonis” en tanto que el heredero según el derecho civil, los tiene según el derecho quiritalio; y, segundo el “bonorum emptor”, o sea el comprador del patrimonio de un insolvente, que adquiere este patrimonio “in bonis”, en tanto que el insolvente conserva el dominio según el derecho quiritalio.

2.2.1.7. SISTEMA FRANCÉS.

Según el código francés de 1804, Código Napoleónico trascendental en las legislaciones civiles hispanoamericanas, nos indica que la propiedad de los inmuebles se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (consensus); la obligación de entregar se reputa idealmente ejecutada; La tradición que resulta luego del pacto es un suceso que no transfiere el potestad, sino solo de poner al adquirente en aptitud de servirse del bien. La obligación nace y muere sin

solución de continuidad; hay por expresarlo un modo, una tradición de derecho implícita, la convención pone los riesgos del bien a cargo del acreedor convertido en propietario por el solo consentimiento.

El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan Así podemos mencionar que para el transmisor de los derechos reales, basta el solo contrato (convención), sin necesidad de la tradición (entrega); las transferencias de bienes tienen lugar por el simple consentimiento.

El consentimiento viene a reemplazar la tradición, pues las partes entienden que se realiza la tradición cuando así se obligaron. De esta manera, el sistema francés considera que vender es enajenar, y PLANIOL, dice:

que ambas nociones eran muy distintas en la antigüedad, y que hoy se confunde el comprador pasa a ser propietario y acreedor al mismo tiempo, acreedor dentro de la relación obligatoria y propietario por la misma razón, sin más, no es necesario otro requisito más que la voluntad de las partes contratantes.

Los hermanos MASEAUD, sostienen diversas disposiciones del Código Civil afirman:

el principio de la transmisión "solo consensus" (por el simple consentimiento), la voluntad, toda poderosa para crear obligaciones, es todo poderosa igualmente para producir, sin ninguna formalidad ni tradición, transmisión de derechos reales, el contrato además de su efecto obligatorio, posee un efecto real; la compraventa, por ejemplo, no solo crea obligaciones entre las partes, sino que el transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida

La entrega es importante, pero esta entrega no transmite el derecho real, la entrega se justifica no para adquirir o transmitir el derecho, sino porque este ha

sido ya transmitido o adquirido, es tradicional la opinión de ALBALADEJO, al sustentar que:

la entrega es un simple traspaso posesorio y no una tradición(entrega de la posesión con ánimo de transferir el derecho de la cosa), con ello demuestra que en el sistema francés, uno es propietario con el solo consentimiento , y que la entrega de la propiedad es un simple traspaso posesorio del bien, con el fin de que le propietario pueda ejercer sus potestades de propiedad sobre el bien.

El Código Civil Francés tomando como base el principio de la voluntad, considera que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad

La voluntad del individuo es considerada como instrumento todo poderoso al punto que en ella se hace reposar la justificación y razón de ser el contrato El código de Napoleón marco el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato.

Según el código francés, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de la estipulación, conforme a este sistema la obligación de entregar se reputa mentalmente ejecutada. La tradición que viene después del pacto, es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa, "la obligación nace y muere sin solución de continuidad"

El Sistema francés se estableció sobre la base de los siguientes principios:

- i) la inscripción que contendría por objeto hacer oponibles los actos frente a terceros,
- ii) el registro seria personal,

- iii) los actos celebrados inter vivos necesariamente deberían ser inscritos,
- iv) la inscripción no convalidaría los vicios de los títulos, ni impediría las acciones reivindicatorias,
- v) los registros serían accesibles a todos los interesados en los inmuebles,
- vi) de un lado, se llevaría un registro de hipoteca y, del otro, uno de la propiedad y sus desmembraciones.

En conclusión el derecho francés desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distinto del sistema dual (título y modo) por lo cual solo se basa en el "solo consensus" es suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, una vez transmitido el derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

2.2.1.8. Sistema alemán o de separación del contrato.

Según el régimen jurídico germano o también llamado sistema de separación del contrato el consentimiento no es suficiente para la traslación del dominio y esta se produce desdoblada según se trate de bienes muebles o inmuebles.

La cesión de los inmuebles se realizaba en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo del dominio. En Alemania prima el criterio de la "Ausflassung" que es un acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante. Según el código alemán y su doctrina comparada casi siempre existe un deber de emitir declaración de "auflassung" emanado de la relación causal básica, es por eso que el vendedor debe hacer todo lo posible y todo lo que este al alcance de sus manos para conseguir la transmisión de propiedad, si se niega a emitir por su parte la declaración requerida, puede ser demandado en tal sentido. El "Auflassung" también puede ser judicial y extrajudicial; será judicial cuando al igual que la "in iure cessio" era un juicio simulado; el adquirente demandada al enajenante la entrega de la cosa, este de allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del accionante entregándoles judicialmente la posesión; será extrajudicialmente

cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce con el nombre del registro.

El que compra una cosa quiere adquirirla no solo para aprovecharse de ella temporalmente, sino con carácter definitivo y excluyente y para disponer de ella; por lo tanto, con la sola entrega de la cosa el vendedor no ha cumplido su obligación totalmente: está obligado a proporcionar la propiedad sobre ella. La transmisión de la propiedad está regulada en el derecho de cosas. Esta transmisión, cuando se refiere a cosas muebles, exige la entrega y el acuerdo de ambas partes de "transmitir la propiedad" no se contiene en el contrato de compraventa, sino que es necesario un especial contrato "real" diferente, cuyo único contenido es que la "propiedad sea transmitida", este contrato real es independiente del contrato de compraventa que le sirve de base, es decir, es un contrato "abstracto".

En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

En el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales

2.2.1.9. La propiedad en el Perú

Lo desarrollaremos por épocas para poder apreciar su evolución.

2.2.1.9.1. Época Preincaica

El ayllu era la célula central de la organización social, relacionado con éste existía la noción de territorio ocupado por la comunidad y que se expresaba por el término *marka*, que era controlado por una autoridad especial, de nominado

marka kamayuk. Los bienes y la tierra de la comunidad se definían con el concepto de *sapsi*. La propiedad comunal está claramente establecida en al Crónica de Guaman Poma de Ayala cuando se refiere a ganando, tierra o a otro bienes.

En consecuencia, como asevera (Pozo)¹ "la raíz original del ayllu prehistórico fue, pues, el clan o los grupos hórdicos constituidos y organizados por vínculos de consaguinidad, en una sola unidad económica, al principio de calidad sólo consumitiva y defensiva, y con posterioridad esencialmente productora. Por eso es que el vocablo "Ayllu", en quechua, significa genealogía, linaje, parentela, casta; el género o especie de las cosas".

Al conquistar la tierra en nombre del rey ésta automáticamente fue controlada por las autoridades reales la única vía para obtenerla fue por medio de la merced real otorgada por el monarca: "posteriormente la distribución de tierras la hicieron por vía de gracia o merced real las audiencias, virreyes, gobernadores y cabildos municipales.

2.2.1.9.2. Época Incaica

En 1500, las miles de aldeas serranas que el estado inca había incorporado seguían ubicadas donde lo estuvieron antiguamente, en lugares donde no ocuparan tierras cultivables; con frecuencia las casas estaban consruidas en crestas y salientes rocasas. Donde la tierra fértil era abundante no había aldeas, y las casas se hallaban dispersas entre los campos y andenes. En otras partes los asentamientos nuclados eran la regla. Ya se ha dicho que eran deseable tener acceso tanto a las tierras de *puna* como a las *quishua*.

Una Sociedad colectiva así erigida lleva a considerar, jurídicamente, una propiedad colectiva bastante vigorizada.

¹ Hildebrando castro pozo "la raíz original de ayllu"

Atilo SIVIRICH² afirma que:

siendo los incas tradicionalmente colectivistas, no tuvieron el menor concepto de la propiedad privada en lo referido a bienes inmuebles. Por ello, según él, los incas sólo tuvieron un Derecho Público; no tuvieron conocimiento del Derecho Privado. Al desconocer la propiedad privada, afirma que no existían las instituciones del derecho privado relativas a personas, obligaciones, contratos, etcétera.

Pero hay otros autores como Jorge Basadre, que admite un derecho privado y comercial bastante empobrecido. Parte del hecho que si bien la propiedad inmobiliaria no podía ser, al menos mayoritariamente, objeto de venta, luego, cuando se produce una relativa "asimilación" de las tierras a los bienes muebles, haciéndose ella intercambiable, el Derecho de cosas (reales), obligaciones y sucesiones, cobra relevancia.

2.2.1.9.3. Época de la Conquista y el coloniaje

El colectivismo es sustituido por el individualismo. En cuanto a la propiedad, el AYLLU es reemplazado por la propiedad privada de corte feudal. Uno de los elementos coadyuvantes a dicha penetración variopinta es el derecho que pudiéramos caracterizar como mestizo, intermedio: el Derecho Indiano.

Este derecho indiano jugó un rol importantísimo, pues tan pronto América fue descubierta, la corona española trata de obtener los títulos que "prueben", que legitimen sus derechos sobre las regiones del Nuevo Mundo. Esto cobra todavía más importancia en la medida que la empresa de la colonia está íntimamente vinculada a la apropiación de bienes (minerales, tierras, etc).

² Atilio Savigni-, los incas sólo tuvieron un Derecho Público; no tuvieron conocimiento del Derecho Privado.

Aparentemente, fue el papado el que vino a formalizar la dominación real española, vía la institución de las bulas.

En es cuestionada bula se amparó la corona para otorgar las tierras a diversas personas en calidad de recompensa por los servicios prestados en el descubrimiento y la conquista. Y también conforme a dicha bula, la corona obviamente tenía el dominio sobre las tierras americanas; tales tierras eran conferidas no sólo a los descubridores y colonizadores, sino también a las iglesias, municipios, conventos, etc. Y, por oposición, en todo lo que no era entregado o concedido por la corona, evidentemente le pertenecía (así lo estableció la Ley XIV del 20 de octubre de 1578).

El régimen agrario colonial, sostiene Ugarte, "determinó la sustitución de una gran parte de las comunidades agrarias por latifundios de propiedad individual, cultivados por los indios bajo una organización feudal. Estos grandes feudos, lejos de dividirse en el transcurso del tiempo, se concentraron y consolidaron en pocas manos a causa de que la propiedad inmueble estaba sujeta a innumerables trabas y gravámenes perpetuos que la inmovilizaron tales como, los mayorazgos, las capellanías, los patronatos, y demás vinculaciones de la propiedad".

Este Período se caracteriza, pues, por la heroica resistencia de la comunidad agraria (Perú profundo), frente a las constantes agresiones por desaparecerla e implantar absoluta y totalmente la propiedad feudal (Perú oficial).

2.2.1.9.4. Época de la independencia

José Carlos Mariátegui,³ al analizar el problema de la tierra durante este tiempo, pone de manifiesto el papel de rector de la burguesía- burguesía incipiente, por

³ Jose carlos mariategui- " Si la revolución hubiese sido un movimiento de las masas indígenas o hubiese representado sus aspiraciones, haba tenido necesariamente una fisonomía agrarista"

lo demás – durante este movimiento. El campesinado indígena, a pesar de ser la gran mayoría, no tuvo una presencia directa, activa, pues, agrega el Amauta " Si la revolución hubiese sido un movimiento de las masas indígenas o hubiese representado sus aspiraciones, habría tenido necesariamente una fisonomía agrarista"

La nueva política de la República, " dejaba intactos el poder y la fuerza de la propiedad feudal, invalidaba sus propias medidas de protección de la pequeña propiedad y del trabajador de la tierra"

2.2.1.9.5. Época de la republica

Al iniciarse la época republicana, los legisladores - al igual que en la colonia- trasplantan las ideas jurídicos- políticas europeas heredadas de la revolución francesa: división de poderes, derechos civiles, libertades ciudadanas y democráticas, etc, Y la concepción revolucionaria francesa no era otra cosa que una vuelta a la concepción romana llevada al extremo.

La concepción subjetivista de la propiedad- que la considera como una proyección o prolongación de la personalidad humana sobre los bienes, lleva a considerarla como un derecho absoluto e ilimitado, de suerte que se procede a la eliminación de todo tipo de vinculaciones y privilegios. Por ello, la primera de nuestras Constituciones (1823), garantizaba la inviolabilidad del derecho de propiedad (Art.193 Inc 3). Ejemplo que han seguido todas las subsiguientes, aunque ya las de este siglo introducen las nuevas corrientes relativas a la materia.

2.2.2. Doctrinas.

2.2.2.1. La Tesis de Osterling Parodi Felipe

El doctor señala .que el artículo 949 del Código Civil se pliega manifiestamente a la proposición francesa referida a que:

El simple acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor transfiere la propiedad de los inmuebles. Se agrega que el legislador de 1984, al igual que el de 1936, acoge la doctrina de la propiedad relativa y absoluta. La primera consagrada por el citado artículo 949 transfiere la propiedad por el simple acuerdo de voluntades, mientras que la segunda se produce con el Registro que garantiza la eficacia absoluta.

2.2.2.2. La Tesis de; De La Puente y Lavalle Manuel

Según los doctores De la Puente⁴, el artículo 949 del Código Civil mantiene la teoría del título y el modo en la transmisión de propiedad de bienes inmuebles. Tal posición la sustenta en los siguientes fundamentos:

b.1. a. Los artículos 1351 y 1402 del Código Civil establecen que el contrato es fuente creadora de obligaciones, en ninguna norma se considera que el contrato pueda producir directamente efectos reales, de lo cual deduce este autor que cualquier contrato traslativo de dominio es sólo un “título”, necesitado del modo de adquisición para consumir la transferencia. Como ejemplo cita el artículo 1529 del Código Civil, en donde se estatuye que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste se obliga a pagar su precio en dinero. Se observa que el contrato no es apto por sí solo para transferir la propiedad.

b.2. Siendo que el contrato enajenativo es solamente “título”, bien cabe preguntarse: ¿cuál es el modo de adquisición? Definitivamente, el artículo 949 no se refiere como tal a la tradición, ni a la inscripción, por lo que nace la interrogante de cuál puede ser ese “modo”, ese algo más que conduce a la

⁴ de La Puente y Lavalle Manuel- la teoría del título y el modo en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles

producción del efecto real. DE LA PUENTE se responde señalando que ese algo más ha sido asignado al mismo artículo 949 del Código, de tal suerte que éste le concede un efecto traslativo automático a la obligación de transferir la propiedad. En este sentido, el título lo sería el contrato de enajenación, mientras que el modo lo sería la ley (es decir, el artículo 949), en tanto ésta es la que produce el efecto real luego de crearse la obligación contractual.

b.3. Por último, el autor citado recurre a la interpretación histórica: “En efecto, tal como se ha visto, consta de los antecedentes de la elaboración del Código Civil de 1984, cuyo primer Proyecto clasificaba los bienes en registrados y no registrados, que el codificador optó claramente desde el principio por el régimen de la teoría del título y el modo, en la cual la tradición era el modo de adquisición de los bienes no registrados y la inscripción el modo de adquisición de los bienes registrados, requiriéndose en ambos casos la existencia de un contrato de transferencia que sirviera de título. El cambio efectuado en el segundo Proyecto respecto a la clasificación de los bienes en muebles (en sustitución de los bienes no registrados) e inmuebles (en sustitución de los bienes registrados) no estuvo orientado a modificar el régimen de transmisión convencional de la propiedad de los bienes, tanto es así que se conservó el efecto exclusivamente obligacional del contrato (que se patentiza singularmente en el de compraventa), sino evitar los peligros que representa la ineficiencia de nuestros Registros Públicos. Sin embargo, como este cambio de clasificación dejaba en el aire el tratamiento de la adquisición de la propiedad de los bienes inmuebles, se recurrió a la regla contenida en el artículo 172 del Código Civil de 1936. Según la cual la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada hace al acreedor propietario de ella (. . .) Resulta así que la adopción del que después fue artículo 949 del Código Civil de 1984 obedeció a un propósito de encontrar un sustituto al modo de la entrega o de la inscripción de los bienes inmuebles, sin pretenderse cambiar el régimen de la teoría del título y el modo” (pág. 232)

En mi opinión, debe descartarse la interpretación histórica en que se apoya DE LA PUENTE, y con ello prácticamente se desmorona su argumentación, pues ésta tiene como único sustento los antecedentes del Código. Así pues, el solo hecho que el legislador haya rechazado la inscripción constitutiva como mecanismo de transferencia de la propiedad inmueble y, en consecuencia, haya regresado a la solución del Código de 1936 -de evidente y notorio origen francés- hace concluir que al mismo tiempo rechazó la teoría del título y el modo. No es posible conciliar una cosa con la otra. Es más, creo yo que el desarrollo de los trabajos preparatorios del nuevo Código contradicen la tesis del autor citado, en tanto, se demuestra fehacientemente que el legislador actuó con pleno convencimiento al momento deregresar-a la fórmula francesa del “consenso”, con lo cual dejó sin efecto la teoría del título y el modo que aparecía en uno de los Anteproyectos que no fue mantenido. Téngase en cuenta que la interpretación histórica carece de sentido cuando la norma invocada no se convirtió en ley, pues esa circunstancia lleva más bien a suponer que la inspiración de dicha norma fue descartada por el legislador.

Por otro lado, nunca puede admitirse que el “modo” de transferencia de la propiedad inmueble sea la ley. Debe tenerse en cuenta que los “modos de adquisición” son hechos jurídicos concretos (la entrega o la inscripción) vinculados a una voluntad de transmitir y adquirir una cosa. La ley es un hecho jurídico ABSTRACTO Y GENERAL, de distinta naturaleza y características. El “modo” es un hecho concreto que las partes contratantes hacen o producen dentro de su propia esfera de actuación (entregar una cosa o inscribir el acto adquisitivo).

No se ha visto, sea nacional o extranjero, que sostenga como “modo de adquisición” a la ley. En ese caso, también podría sostenerse que el título (por ejemplo: contrato de compraventa) no es más que el efecto que produce la ley cuando se da el supuesto de hecho contenido en el artículo 1529 del Código Civil. En tal contexto, la ley podrá ser perfectamente el “título” y el “modo”,

con lo cual podríamos pasar a sostener que es la ley, en verdad, la que produce la transferencia dominical, sin necesidad de ningún requisito adicional. Por tal motivo (“reductio ad absurdum”), este fundamento no puede ser compartido, máxime si lo que en realidad se está haciendo es crear una ficción innecesaria, alimentada por la equivocada refundición de dos conceptos distintos: el Derecho objetivo (ley) y el derecho subjetivo (propiedad).⁵

2.2.2.3. La Tesis de Castillo Freyre Mario

Castillo Freyre es el doctrinario nos explica respecto a la compra y venta, y en el ámbito de los efectos de este contrato se inclina por admitir la existencia de una obligación de transferir la propiedad, pues en nuestro ordenamiento jurídico el contrato sólo puede tener por objeto las obligaciones, cuya ejecución consistirá en entregar el bien, hacer o no hacer. En tal sentido, el autor considera impropia la existencia de un contrato con efectos reales y no meramente obligacionales. “Con ello no estamos negando la posibilidad de que la obligación pudiera consistir en la transferencia de un derecho real; lo que indicamos, es que en el Derecho peruano los contratos no transfieren ningún derecho real ya que su objeto es la creación, modificación, regulación o extinción de las obligaciones; y si algún derecho real constituye objeto de las mismas, su transferencia es una obligación, pero de ninguna manera entender que es el propio contrato el que constituye o crea el derecho real.

Siguiendo esta línea de ideas, debiera entenderse que Castillo niega el principio consensualístico, es decir no tienen efectos reales, sino obligaciones; por lo cual adopta la doctrina referida a la preexistente obligación de transferencia, automáticamente cumplida. En buena cuenta, el contrato produce la obligación, y ésta inmediatamente se entiende ejecutada en virtud del artículo 949 del

⁵ Castillo Freyre, Mario. Tratado de la Venta Tomo I. Lima : Fondo Editorial de la PUCP, 2000. Código Civil. 1984.

Código Civil. Agrega, que estos dos momentos pueden confundirse en la práctica, pero a nivel teórico resultan perfectamente distinguibles.

Con respecto a la vinculación existente entre el sistema general de transferencia de derechos y la inscripción registral, CASTILLO se muestra. Partidario de la doctrina francesa de la propiedad absoluta y relativa:

“En el Perú nuestro ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en cuanto al Registro de la Propiedad Inmueble, creado en Francia en 1855 e implantado en el Perú en 1888, Registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo”. (pág. 182)

2.2.2.4. El profesor italiano marco comportió

Señala que:

el interés fundamental protegido por cualquier derecho real es el aprovechamiento de la cosa, esto es, contar con la posesión. La más autorizada doctrina italiana viene sosteniendo que la posesión es el fin de la propiedad, pues aun el legislador más inexperto no podrá negarle en modo permanente la posesión del bien al propietario. La ventaja que las cosas o los bienes proporcionan al hombre (interés protegido en el derecho real) no puede prescindir de la posesión; y en cambio, sí pueden prescindir de un título formal. En una visión teleológica de las cosas, es evidente que el "fin" trasciende al "medio", es decir, el "fin" es más importante que el "medio", es su "principio" lógico. En tal sentido, si la propiedad es un instrumento para realizar el legítimo poder de la persona sobre los bienes, entonces este recíproco poder, llamado posesión, es la finalidad del derecho de propiedad. Por ello, la posesión tiene aquella importancia central, que no se puede reconocer a la propiedad.

⁶ Marcocomporti- la posesión es el fin de la propiedad

En el Derecho romano se organizaron modos particulares de transmisión de la propiedad: la *emancipatio* y la *in iure cessio*, los mismos que con Justiniano fueron reemplazados por la *traditio*. Los contratos no transmitían la propiedad, el comprador en la compra-venta era únicamente acreedor del vendedor, para transferir la propiedad debía emanciparla o hacer la tradición de ella.

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social⁷ y dentro de los límites de la ley" (Art.923del Código Civil).

La propiedad comprende en el derecho civil patrimonial importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, en segundo punto será la materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

El doctor AVENDAÑO nos ilustra de la siguiente manera:

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato. Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o

⁷ El doctor AVENDAÑO . La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia

físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia. La reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutora edad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos. (pág. 83)

2.2.3. La buena fe y la confianza en la circulación jurídica de bienes

Hemos visto la problemática general de los negocios jurídicos sobre patrimonio ajeno, así como los sistemas jurídicos de tráfico de bienes y el sistema de cesión de la propiedad en el Perú, pero restringido a las cesiones discrecionales, es decir, aquellas transferencias que se causa en virtud de un acto propio del titular del derecho, en ejercicio de la independencia privada. Sin embargo, estas no son las únicas formas de adquisición de la propiedad, pues al lado de ellas viven otras que no vienen explicadas según el esquema de la transferencia discrecional o voluntaria, sino en consideración de la protección de la confianza y la buena fe, así como de la seguridad y estabilidad de las relaciones jurídicas.

En tal sentido, lo que corresponde estudiar y profundizar es el rol de la buena fe y el principio de la confianza en la circulación jurídica de bienes, a efectos de establecer la importancia y la función que cumplen en las adquisiciones a *non domino*.

2.2.3.1. La buena fe como principio general del Derecho

Se ha afirmado desde un punto de vista filosófico y científico que “los principios son enunciados lógicos que se admiten como condición o base de

validez de las demás afirmaciones que constituyen un determinado campo del saber”, que “los principios son “verdades fundantes” de un sistema de conocimiento, admitidas como tales por ser evidentes, por haber sido comprobadas, y también por motivos de orden práctico de carácter operacional, o sea, como presupuestos exigidos por las necesidades de investigación y de praxis”

Desde este punto de vista, entonces, los principios generales del derecho constituirían “las bases teóricas y las razones lógicas del ordenamiento jurídico que recibe de ellas su sentido ético, su medida racional y su fuerza vital histórica”

Desde la teoría general del derecho, se ha pretendido distar la norma jurídica del principio general, distinguiendo “los varios planos de utilidades que se encuentran siempre al operar el derecho”.

En ese contexto, se indica que:

“en un nivel superior está el interés de la comunidad a la solución de problemas que van surgiendo en la vida social y que exigen una solución jurídica. Este es el interés jurídico fundamental, el Grundwert ⁸que informa el entero sistema cultural del derecho y expresa la exigencia primaria de toda comunidad a la conservación, en concreto, del mejor modo posible del tipo de vida. Las reglas jurídicas sean normas o principios, son fenómenos y conceptos que respecto al interés fundamental están en necesaria subordinación”

Pero, el interés jurídico esencial tiene un alto grado de indeterminación que no puede realizarse por sí mismo, de ahí que sea necesario un “constante proceso de determinación progresiva” es decir “la indeterminación del interés fundamental a la determinación del interés concreto” a través de etapas intermedias en las cuales se encuentran tanto las normas como los principios.

⁸ Grundwert- Las reglas jurídicas sean normas o principios, son fenómenos y conceptos que respecto al interés fundamental están en necesaria subordinación”

En tal sentido, los principios generales se implantan dentro de todo el campo del normativo e infunden la creación de normas jurídicas. Compartimos la opinión según la cual “los principios generales del derecho son enunciaciones normativas de valor genérico que condicionan y orientan la comprensión del ordenamiento jurídico, tanto para su aplicación e integración como para la elaboración de nuevas normas”.

Por lo que, los principios generales del derecho deben definirse como “los postulados axiomáticos, los fundamentos basilares, los puntos de partida en los que se inspira y sobre los que reposa la ciencia del Derecho Civil y de Proceso”. También debe entenderse que, los principios generales del derecho no agotan su función únicamente en interpretar normas y colmar lagunas del sistema jurídico, es decir están presentes en la propia creación del derecho.

En efecto, el legislador al momento de la creación de las normas jurídicas tiene en cuenta, además del problema práctico central a resolver, los criterios que permitan proteger y tutelar principios básicos y fundamentales de la sociedad que, luego, son mencionadas en la normativa. Uno de esos principios básicos y fundamentales es el principio de la buena fe. Por tal motivo, una autorizada doctrina ha clasificado los principios generales del derecho en principios *ius-axiológicos*, principios lógico-jurídicos y principios institucionales, comprendiendo dentro de los primeros a la buena fe.

En suma, podemos afirmar categóricamente que la buena fe como principio general del derecho condiciona y orienta los tres aspectos de la experiencia jurídica: la creación, interpretación e integración de normas jurídicas de un sistema jurídico determinado.

2.2.3.2. La buena fe subjetiva y la buena fe objetiva. Diferencias

Como se aprecia, el acercamiento a la idea del concepto de buena fe que hemos realizado sólo corresponde a una de sus manifestaciones. En efecto, la buena fe

puede considerarse de dos formas, según nos explica (Pájaro de de Silvestri, 2013):

La doctrina distingue la buena fe entre objetiva y subjetiva, supuesto ambos vinculados con los principios éticos que gobiernan las relaciones privadas, la moral –objetivo mediato- y el buen obrar como dimensiones para juzgar la culpa o negligencia en el comportamiento. Consiste la buena fe subjetiva en la ignorancia o errónea ciencia de una persona acerca de un determinado hecho y se fundamenta en un elemento psicológico del sujeto. Hay que entender que la “la creencia del adquirente de que su adquisición de derecho o mejor: que su emplazamiento en determinada situación jurídica es conforme a derecho. La buena fe subjetiva se encuentra se encuentra principalmente en el campo del derecho real: la usucapión, posesión, las obligaciones referidas al pago efectuado al acreedor putativo y en la hipótesis del cesionario de buena fe. Así mismo se encuentra íntimamente conectada con la posesión de la herencia, caso del matrimonio putativo, en lo referente a la subsistencia del parentesco por afinidad, considerada un elemento de la posesión de estado.

Por el contrario, respecto de la buena fe objetiva no se pregunta sobre la conducta del sujeto y es irrelevante cualquier otro aspecto psicológico. Lo que se analiza en este tipo de buena fe es la actuación concreta, adecuada, honesta, leal, que deben emplear las personas en sus relaciones. En el ámbito contractual, esta buena fe consiste en respetar el deber de fidelidad, pues está coincidiendo el concepto semántico con el jurídico, según ALTERINI, dada que en su acepción gramatical, fidelidad significa “lealtad, observancia de la fe que uno debe a otro”, es decir, la probidad y la lealtad que le son exigibles a los contratantes. (pág. 16)

Para entender ambas formas de la buena fe, es importante indicar que históricamente la organización y la función de cada una de ellas para determinar el criterio que se tendrá en cuenta al momento de aclarar las normas que tutelan la confianza en la circulación de bienes y, en especial, las figuras de adquisición

a *non domino* reguladas en el Código civil peruano.

En términos comunes y concretos - en relación a esta polémica -, se ha señalado que en realidad “la concepción denominada psicológica, para reconocer la buena fe, quiere saber sólo si el sujeto ha errado; la concepción ética quiere saber cómo y por qué el sujeto ha errado, cómo ha afrontado el riesgo de lo desconocido, si con ligereza o con verdadera razón”. Los términos de las dos posturas establecieron claramente dos diversos criterios para la consideración, valoración y aplicación de la buena fe: 1) buena fe creencia errónea o ignorancia; y 2) buena fe diligencia o creencia culposa.

El equívoco de las doctrinas expuestas está en no haber distinguido dos aspectos de un mismo fenómeno jurídico: el aspecto estructural y el aspecto funcional. En efecto, ambas formas de manifestación de la buena fe tienen sus estructuras particulares. Veamos. La buena fe en sentido subjetivo, en su aspecto estructural, es un especial estado intelectual de la persona, pero para que sea efectivamente tutelada requiere de una justificación, que viene dada por el parámetro de la diligencia. En cambio, la buena fe objetiva, estructuralmente, viene a ser una pauta de conducta, una exigencia, un deber de obrar con corrección y lealtad; y desde el punto de vista funcional, opera como una cláusula general en el sentido de que no impone un comportamiento con contenido preestablecido, sino, más bien, “requiere diversos comportamientos, positivos u omisivos, en relación a las concretas circunstancias de actuación de la relación

Tradicionalmente, se ha afirmado que la buena fe subjetiva corresponde y es aplicable al campo de los derechos reales y en especial en lo que concierne a la posesión; y que la buena fe objetiva viene, en cambio, aplicada especialmente a los contratos y las obligaciones. Sin embargo, ambas nociones no actúan en compartimientos estancos, pues en realidad la buena fe objetiva no se agota “en el campo de los derechos de obligación, sino que también irrumpe en el de los derechos reales, y a la inversa, la buena fe subjetiva aparece en la doctrina del

error, en la interpretación de ciertos negocios jurídicos, y en otras obligaciones de naturaleza extracontractual”

En consecuencia, la buena fe en sentido subjetivo y la buena fe en sentido objetivo son estructural y funcionalmente disímiles, pero que pueden presentarse en cualquier relación jurídica intersubjetiva, sin importar la naturaleza que sea (obligacional o real)

2.2.4. Los sistemas registrales inmobiliarios.

2.2.4.1. Sistema Alemán.

Hoy la estructura de razón que utiliza este sistema se basa en el acatamiento y sobre apreciación de lo que significa el derecho de propiedad; así, en este sistema se concibe que quién obtiene un inmueble no solo busca su beneficio contiguo y estacional, sino que apetece tener sobre él un potestad de carácter imperecedero, concluyente y preciso, que le otorgue, inclusive, la facultad de disponer de él si así lo apetezca, es lo que citan carácter dominante de la propiedad.

Es por ello que para esta hipótesis no resulta bastante la sola solemnidad o existencia de un contrato obligacional, es decir, aquel pacto entre partes para crear un compromiso u obligación en virtud de la cual una de ellas debe trasladar un bien inmueble y la otra debe lograr pagando por él, de ser el caso. Este período contractual se desarrolla, íntegramente, sólo entre las partes del negocio de cesión, sin mediación alguna de un tercero.

Iniciando el asunto, como se puede advertir, en el método alemán actual para la perfección de la enajenación o disposición de la propiedad inmobiliaria, no basta con la existencia de la simple obligación de transferirlo, es más ni siquiera se ha terminado de ejecutar el negocio con la entrega posesoria del bien al adquirente; aún con esto no se habrá cumplido cabalmente la obligación de transferir. Los alemanes elaboran una marcada diferencia entre la traditio romana y la transferencia, tal como la conciben, pues la primera importa sólo la entrega física del bien, en este caso, mediante cesión de la posesión, mientras para que opere la

transferencia de propiedad del inmueble se solicita algo más que la simple entrega posesoria, esto es, el animus de transferir y de despojarse del predio y el que se plasmara objetivamente a través de un contrato traslativo de propiedad.

En definitiva, ¿Cómo se transfiere la propiedad en este sistema, si no basta con la obligación de enajenar ni aún con la entrega posesoria del bien?

Se puede expresar que es en el curso del epílogo o solución del contrato traslativo, donde realmente se produce la cesión de propiedad inmobiliaria. Esta etapa es aquella en la cual las partes contratantes, vinculadas anteriormente mediante la suscripción del contrato obligacional, “ratifican” esa declaración, acordando que la aludida obligación se torne efectiva y verdadera, afinar así la transferencia; vemos que en este nuevo contrato las partes declaran su intención de desaprenderse y de lograr el bien. Este segundo pacto o contrato traslativo se debe de realizar ante el registrador del registro territorial, quién luego de verificar la franqueza del elegido convenio provendrá a desarrollar la respectiva inscripción registral que determinará, desde entonces, la cesión de propiedad. A esa inscripción registral se le designa acto real de transferencia y no entendemos que sea una tercera etapa de este sistema, sino que reflexionamos que es el término de la segunda. Es en este segundo momento en el que se requiere de la mediación de un tercero al negocio de la cesión, tal y como en los inicios del derecho alemán, pero en este caso ese *extraneus* no es otro que el estado, representado por el registrador de tierras. Con esta mediación se le concede al negocio, a las partes y a terceros - que pudieran acordar con ellas en un futuro - la tan querida seguridad jurídica que espera, la que se construyera mediante la publicidad que otorga la inscripción en los registros territoriales del estado. En pureza, cuando alguien anhele trasladar la propiedad del inmueble, luego de la creación de la obligación, contrato obligacional, debe apersonarse, con su contraparte, ante el registro territorial y declarar ante el registrador, uno su aspiración ser propietario y el otro su propósito de transferir la propiedad, o sea celebrar el acuerdo traslativo, luego éste se dice en extensión de un acta en el

aludido registro, la que suscriben las dos partes, causar así la inscripción registral, acto real de cesión. A partir de entonces se habrá desarrollado el negocio y maniobrado la transferencia de propiedad, según la teoría alemana.

Explicando que la estipulación traslativa, ante el registrador, diferente de la inscripción, o acto real, pues uno es la declaración del *animus* realizada por cada parte; y el otro posee, es realizado por un tercero, basado en la expresión de los contratantes.

La subalterna fase del sistema alemán presenta una gran peculiaridad, es emancipado del contrato obligacional que lo antecede, es decir, es un contrato “abstracto” con correspondencia al anterior, lo que envuelve que no puede ser contradicho o nulo por cualquier vicio formal o carencia de elementos fundamentales del negocio obligacional que causo la transferencia. Es justamente por esta razón que a este régimen también se le designa “de la separación o disensión del contrato”.

Como consecuencia de la abstracción del segundo contrato con respecto al primero, esto es, la inactividad de los vicios del primer contrato respecto al posterior y a su conclusión, acto real de transferencia, surge un bloqueo registral o también llamado impenetrabilidad o impermeabilidad registral, que no es otra cosa que la nula infracción a la inscripción, esta tendrá carácter incondicional y imperecedero.

Se debe apuntar de este sistema, es que el contrato obligacional, como es obvio, sólo concede un derecho particular y no real, por lo tanto no le concede al comprador la posibilidad de requerir al cesionista que asista al registro territorial a acceder el acta que transferirá la propiedad, esto es, el contrato real, por tratarse de dos contratos ontológicamente diferentes e independientes.

2.2.4.2. Sistema del Simple Consenso o Espiritualista Franco Italiano.

El presente sistema se configura con puntualidad el ya glosado Principio Contractual Puro, por el que efecto más que suficiente el simple pacto

contractual, convenio o anuencia de las partes para que se considere por transferida efectiva y realmente la propiedad del predio sobre objeto del negocio jurídico de enajenación de propiedad inmueble, es decir, en este régimen se le otorga suma consecuencia y eficacia al consentimiento, pues la cesión de propiedad será un consecuencia contiguo del contrato, acuerdo, sobre la cesión de inmuebles; por citar un ejemplo, por el sólo contrato de compraventa, el vendedor ya tendrá enajenado el bien y el comprador ya será propietario. Las denominaciones que se le achacan reflejan su carácter esencial, pues basta el simple consentimiento, sin necesidad de un acto distinto a su espíritu, un acto de entrega por ejemplo; nace en Francia, pero – creemos – que se configura con mayores virtudes en Italia, puesto que en este país guarda mayor concordancia y aún mantiene una vigencia incuestionable. Se indica que responde al principio contractual puro, pues contesta al sólo contrato o acuerdo contractual para que por mérito de éste ya se tenga por transferida la propiedad, sin necesidad de un acto físico como la entrega posesoria.

Pensamos que esta teoría alcanza grados de perfección legislativa en el derecho itálico, pues en este país, su vigente Código Civil de 1942, en su artículo 1376 prescribe que: “En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada (...), la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado”. Es evidente como este código, explícitamente, le concede efectos reales a los contratos traslativos de propiedad inmobiliaria lo que garantiza hasta nuestros días la eficacia plena del sistema consensual; además es digna de destacar la coherencia legislativa existente. Por su parte, el Código Civil Francés de 1804 en su artículo 1138 - ya glosado - establece este sistema aunque no con tanta claridad y tecnicismo como su par italiano.

Conforme el derecho Francés el sistema espiritualista ha generado, entre sus estudiosos, grandes e importantes tratados y críticas que han originado su ocaso y prácticamente su abandono. Ya mencionamos que en el derecho Italiano, los

contratos de transferencia de propiedad inmueble generan efectos reales, pero existen excepciones específicas para los casos de la enajenación de bienes inmuebles ajenos, genéricos y futuros, negocios en los cuales no opera la inmediata transferencia de propiedad inmobiliaria, sino que únicamente se habrá creado la obligación de transferirlos, que necesitara ser desarrollada posteriormente. Similar contexto ocurre para la transmisión de bienes genéricos y futuros en el derecho Francés, pero la discrepancia estriba en que éste proscriba cualquier contrato que verse sobre la transferencia de propiedad de bienes ajenos, por considerar que quien no tiene la calidad de titular de un predio no puede transferir una propiedad que sólo es putativa; para que un tercero transmita la propiedad de un bien ajeno debe mediar un poder específico.

2.2.4.3. Sistema de la Yuxtaposición del Título y Modo Sistema Español.

La yuxtaposición de títulos, esto que junten dos instrumentos para configurar un título ejecutivo. No vemos cómo entonces, si en el título ejecutivo –sentenciase condena a un codeudor solidario, con tal título pueda demandarse ejecutivamente a otro. Por otra parte, el artículo 1512 es muy claro en cuanto a que si bien la cosa debida por los distintos codeudores ha de ser una misma, pueda deberse de diversos modos, por lo que, siguiendo esa línea de pensamiento, debe concluirse que el hecho de que exista título ejecutivo en contra de un deudor no significa que también lo haya en contra de los demás. Por estas razones, lo recomendable desde el punto de vista del acreedor, es que al pactarse la solidaridad lo sea por todo los codeudores en un mismo instrumento.

Esta, traza que la simple tradición no transfiere nunca la propiedad del bien, sino que requiere estar antecedida por un negocio jurídico que le dé causa o sea la razón de la adquisición, un título. Así, diremos que la tradición por sí sola no cede la propiedad, pues la mera traslación de la posesión, sin un acuerdo precedente para que esta se suceda, o sea una convención que lo justifique, será

en sí misma solamente un acto vacío. Cuando exista yuxtaposición o convergencia de estos dos elementos, se habrá configurado la transmisión de la posesión. Es pues aplicable a este planteamiento lo anotado últimamente cuando nos abordamos la referencia histórica.

2.2.5. Tratados.

2.2.5.1. Convención de derecho internacional privado

(La Habana, 20 de Febrero de 1928)

Los Presidentes de las Repúblicas de Perú, de Uruguay, de Panamá, de Ecuador, de México, de El Salvador, de Guatemala, de Nicaragua, de Bolivia, de Venezuela, de Colombia, de Honduras, de Costa Rica, de Chile, de Brasil, de Argentina, de Paraguay, de Haití, de República Dominicana, de Estados Unidos de América y de Cuba. Deseando que sus países respectivos estuvieran representados en la Sexta Conferencia Internacional Americana, enviaron a ella debidamente autorizados para aprobar las recomendaciones, resoluciones, convenios y tratados que juzgaren útiles a los intereses de América, los siguientes señores Delegados:

Perú: Jesús Melquíades Salazar, Víctor Maúrtua, Enrique Castro Oyanguren, Luis Ernesto Denegri. Uruguay: Jacobo Varela Acebedo, Juan José Amézaga, Leonel Aguirre, Pedr Erasmo Callorda. Panamá: Ricardo J. Alfaro, Eduardo Chiari. Ecuador: Gonzalo Zaldumbide, Víctor Zevallos, Colón Eloy Alfaro. México: Julio García, Fernando González Roa, Salvador Urbina, Aquiles Elorduy. El Salvador: Gustavo Guerrero, Héctor David Castro, Eduardo Alvarez. Guatemala: Carlos Salazar, Bernardo Alvarado Tello, Luis Beltranena, José Azurdia. Nicaragua: Carlos Cuadra Pazos, Joaquín Gómez, Máximo H. Zepeda. Bolivia: José Antezana, Adolfo Costa du Rels. Venezuela: Santiago Key Ayala, Francisco Gerardo Yanes, Rafael Angel Arraíz. Colombia: Enrique Olaya Herrera, Jesús M. Yepes, Roberto Urdaneta Arbeláez, Ricardo Gutiérrez Lee. Honduras: Fausto Dávila, Mariano Vásquez. Costa Rica: Ricardo Castro

Beeche, J. Rafael Oreamuno, Arturo Tinoco. Chile: Alejandro Lira, Alejandro Alvarez, Carlos Silva Vildósola, Manuel Bianchi. Brasil: Raúl Fernández, Lindolfo Collor, Alarico da Silveira, Sampaio Correa, Eduardo Espínola. Argentina: Honorio Pueyrredón, Laurentino Olascoaga, Felipe A. Espil. Paraguay: Lisandro Díaz León.

Título Segundo

DE LOS BIENES Capítulo I

CLASIFICACION DE LOS BIENES

Artículo 105. Los bienes, sea cual fuere su clase, están sometidos a la ley de la situación.

Artículo 106. Para los efectos del artículo anterior se tendrá en cuenta, respecto de los bienes muebles corporales y para los títulos representativos de créditos de cualquier clase, el lugar de su situación ordinaria o normal.

Artículo 107. La situación de los créditos se determina por el lugar en que deben hacerse efectivos, y, si no estuviere precisado, por el domicilio del deudor. Artículo 108. La propiedad industrial, la intelectual y los demás derechos análogos de naturaleza económica que autorizan el ejercicio de ciertas actividades acordadas por la ley, se consideran situados donde se hayan registrado oficialmente.

Artículo 109. Las concesiones se reputan situadas donde se hayan obtenido legalmente.

Artículo 110. A falta de toda otra regla y además para los casos no previstos en este Código, se entenderá que los bienes muebles de toda clase están situados en el domicilio de su propietario, o, en su defecto, en el del tenedor.

Artículo 111. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior las cosas dadas en prenda, que se consideran situadas en el domicilio de la persona en cuya posesión se hayan puesto.

Artículo 112. Se aplicará siempre la ley territorial para distinguir entre los bienes muebles e inmuebles, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros.

Artículo 113. A la propia ley territorial se sujetan las demás clasificaciones y calificaciones jurídicas de los bienes.

Capítulo II DE LA PROPIEDAD

Artículo 114. La propiedad de familia inalienable y exenta de gravámenes y embargos, se regula por la ley de la situación. Sin embargo, los nacionales de un Estado contratante en que no se admita o regule esa clase de propiedad, no podrán tenerla u organizarla en otro, sino en cuanto no perjudique a sus herederos forzosos.

Artículo 115. La propiedad intelectual y la industrial se regirán por lo establecido en los convenios internacionales especiales ahora existentes o que en lo sucesivo se acuerden. A falta de ellos, su obtención, registro y disfrute quedarán sometidos al derecho local que las otorgue.

Artículo 116. Cada Estado contratante tiene la facultad de someter a reglas especiales respecto de los extranjeros la propiedad minera, la de buques de pesca y cabotaje, las industrias en el mar territorial y en la zona marítima y la obtención y disfrute de concesiones y obras de utilidad pública y de servicio público.

Artículo 117. Las reglas generales sobre propiedad y modos de adquirirla o enajenarla entre vivos, incluso las aplicables al tesoro oculto, así como las que rigen las aguas de dominio público y privado y sus aprovechamientos, son de orden público internacional.

Capítulo III DE LA COMUNIDAD DE BIENES

Artículo 118. La comunidad de bienes se rige en general por el acuerdo o voluntad de las partes y en su defecto por la ley del lugar. Este último se tendrá como domicilio de la comunidad a falta de pacto en contrario.

Artículo 119. Se aplicará siempre la ley local, con carácter exclusivo, al derecho de pedir la división de la cosa común y a las formas y condiciones de su ejercicio.

Artículo 120. Son de orden público internacional las disposiciones sobre deslinde y amojonamiento y derecho a cerrar las fincas rústicas y las relativas a edificios ruinosos y árboles que amenacen caerse.

Capítulo IV DE LA POSESION

Artículo 121. La posesión y sus efectos se rigen por la ley local.

Artículo 122. Los modos de adquirir la posesión se rigen por la ley aplicable a cada uno de ellos según su naturaleza.

Artículo 123. Se determinan por la ley del tribunal los medios y trámites utilizables para que se mantenga en posesión al poseedor inquietado, perturbado o despojado a virtud de medidas o acuerdos judiciales o por consecuencia de ellos.

Capítulo V

DEL USUFRUCTO, DEL USO Y DE LA HABITACION 21

Artículo 124. Cuando el usufructo se constituya por mandato de la ley de un Estado contratante, dicha ley lo regirá obligatoriamente.

Artículo 125. Si se ha constituido por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o mortis causa, se aplicarán respectivamente la ley del acto o la de la sucesión.

Artículo 126. Si surge por prescripción, se sujetará a la ley local que la establezca.

Artículo 127. Depende de la ley personal del hijo el precepto que releva o no de fianza al padre usufructuario.

Artículo 128. Se subordina a la ley de la sucesión la necesidad de que preste fianza el cónyuge superviviente por el usufructo hereditario y la obligación del usufructuario de pagar ciertos legados o deudas hereditarios.

Artículo 129. Son de orden público internacional las reglas que definen el usufructo y las formas de su constitución, las que fijan las causas legales por las que se extingue y la que lo limita a cierto número de años para los pueblos, corporaciones o sociedades.

Artículo 130. El uso y la habitación se rigen por la voluntad de la parte o partes que los establezcan.

Capítulo VII

DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Artículo 136. Son de orden público internacional las disposiciones que establecen y regulan los registros de la propiedad, e imponen su necesidad respecto de terceros.

Artículo 137. Se inscribirán en los registros de la propiedad de cada uno de los Estados contratantes los documentos o títulos inscribibles otorgados en otro, que tengan fuerza en el primero con arreglo a este Código, y las ejecutorias a que de acuerdo con el mismo se dé cumplimiento en el Estado a que el registro corresponde, o tengan en él fuerza de cosa juzgada.

Artículo 138. Las disposiciones sobre hipoteca legal a favor del Estado, de las provincias o de los pueblos, son de orden público internacional.

Artículo 139. La hipoteca legal que algunas leyes acuerdan en beneficio de ciertas personas individuales, sólo será exigible cuando la ley personal concuerde con la ley del lugar en que se hallen situados los bienes afectados por ella.

2.2.5.2. La Convención De Viena De 1980, sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías (PERU RATIFICO LA CONVENCION DE VIENEA EN 1999 mediante Decreto Supremo n°001-99-re)

Disposiciones clave.

La Convención sobre la Compraventa rige los contratos de compraventa internacional de mercancías entre empresas privadas, con excepción de las ventas a consumidores y las ventas de servicios, así como las ventas de tipos concretos de mercancías. La Convención se aplica a los contratos de compraventa de mercancías concertados entre partes cuyos establecimientos se encuentren en distintos Estados Contratantes o cuando en virtud de las reglas de derecho internacional privado deba aplicarse la ley de un determinado Estado Contratante. La Convención también puede ser aplicable cuando las partes hayan convenido en ello. Determinadas cuestiones de la compraventa internacional de mercancías, como la validez del contrato y los efectos del contrato sobre la propiedad de los bienes vendidos, no entran en el ámbito de la Convención. La segunda parte de la Convención regula la formación del contrato, que se concierta mediante una oferta y su aceptación. La tercera parte de la Convención trata de las obligaciones de las partes en el contrato. Entre las obligaciones de los vendedores figuran las de entregar las mercancías conforme a la cantidad y la calidad estipuladas en el contrato, así como en documentos conexos, y la de transferir la propiedad de los bienes. Por su parte, los compradores están obligados a pagar el precio estipulado y a recibir las mercancías entregadas. Además, esta parte de la Convención prevé reglas comunes sobre las vías de recurso aplicables en caso de incumplimiento del contrato. La parte agraviada puede exigir el cumplimiento del contrato, reclamar daños y perjuicios o declarar resuelto el contrato en caso de incumplimiento esencial. En disposiciones suplementarias se regula la transmisión del riesgo, el incumplimiento previo del contrato, los daños y perjuicios, y la exención del deber de cumplir el contrato. Por último, si bien la Convención deja en manos de las partes la forma que ha de

revestir el contrato, los Estados pueden formular una declaración en la que requieran que el contrato figure por escrito.

Relación de la Convención con el derecho internacional privado y con el derecho interno existente.

La Convención sobre la Compraventa es únicamente aplicable a las operaciones internacionales y su vigencia impide que los contratos que entran en su ámbito de aplicación se rijan por reglas de derecho internacional privado. Los contratos internacionales que no entren en el ámbito de aplicación de la Convención, así como los contratos en los que las partes hayan convenido en la aplicación de otra ley, no se verán afectados por la Convención. Los contratos de compraventa puramente nacionales tampoco se verán afectados por la Convención y seguirán rigiéndose por el derecho interno.

2.2.6. La transmisión de propiedad en bienes inmuebles legislación peruana

2.2.6.1. El principio consensualístico.

La normativa importante en nuestro Código respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles es:

El Art. 949° del CC: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". De acuerdo a la tipología de sistemas de transferencia dominical imperantes en el Derecho comparado es fácil descartar que esta norma aluda al sistema de la tradición causalizada o al de la tradición abstracta (o a sus análogos de la inscripción causal o de la inscripción abstracta), por cuanto el Art. 949° no establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, operando este efecto de manera automática o "*ex lege*". En tal sentido, nuestro Código opta claramente por el principio consensualístico.

Según nos explica (Hinestrosa, Octubre de 2015), citando a Giorgianni. se entiende por:

La importancia del principio consensualístico de la transferencia de la propiedad consiste, no tanto en la afirmación de que la propiedad se transfiera sin necesidad de un acto material de entrega (la *traditio* ya se había espiritualizado de tiempo atrás, hasta llegar, en especial para las cosas inmuebles, a ser una mera forma notarial), cuando en la compenetración íntima del *acto traslativo* con el *contrato consensual*, que antes se diferenciaban formalmente y sobre todo, conceptualmente, con claridad. (pág. 550)

En este estado de cosas, la escuela francesa discutió esforzadamente sobre los ajenos conceptos que trajo el Código. BIGOT-PRÉAMENEÜ señala que el consentimiento corrige la obligación de entregar la cosa y no hay necesidad de tradición real para que el acreedor deba ser considerado propietario de la cosa. Por otro lado, PORTALIS indica que el contrato tiene la eficacia de hacer operar una especie de tradición, civil. MARCADE con mayor pulcritud establece las siguientes pautas:

- a) La convención de dar crea la obligación.
- b) Esta obligación de dar lleva consigo la de entregar o realizar la tradición.
- c) La tradición transfiere la propiedad.
- d) Esta tradición no necesita ser real, ya que el consentimiento lleva en sí mismo una tradición fingida que produce el mismo efecto.
- e) La tradición fingida opera la transmisión del derecho real.

Sea bajo cualquier punto de vista dogmático, el hecho concreto es que el sistema francés original del Código Napoleónico de 1804 instauró el principio consensual de la transferencia de la propiedad, ya sea porque el consentimiento es suficiente para producir dicha transmisión, ya sea a través de la ficción de considerar que el consentimiento se anuda con una tradición ficticia.

Por un lado, los que consideran que la transmisión de la propiedad se opera desde que existe el acuerdo de las partes, sin que se exigen la entrega o

tradicción. Estos autores no encuentran en el derecho italiano datos normativos que permitan sustraer el contrato de sociedad a la esfera de la aplicación de la regla general contemplada en el artículo 1376 del código civil que consagra el principio consensualístico de transmisión de la propiedad por el mero consentimiento.

2.2.6.2. Ventajas del principio consensualístico.-

La teoría del título y el modo nace como una interpretación de los textos romanos referidos a la tradición causal como instante decisivo de la transferencia de propiedad de las cosas. Es cierto que con el transcurso de los siglos cambió la función asignada a la tradición, de tal suerte que de la idea de una tradición como "realidad sobre la cosa", se pasó a la idea de una tradición como "mecanismo publicitario". Sin embargo, ya en el Derecho romano es evidente que la tradición se fue espiritualizando, de tal forma que terminó por admitirse una amplia cantidad de mecanismos ficticios de entrega, sin traspaso posesorio. En estos supuestos, la transferencia de la propiedad podía acontecer con el mero consentimiento manifestado en el título de adquisición, y al cual se le añadía una estipulación de "*traditio*".

En el Derecho intermedio fueron usuales las cláusulas de este tipo, lo cual determinaba que el principio romanista de la tradición tuviese valor meramente nominal, ya que en realidad era la voluntad de las partes la que determinaba el tránsito de la propiedad a favor del adquirente. Por ejemplo, a partir del siglo XI, en el Derecho franco se consideraba suficiente la sola tradición para constituir al nuevo propietario, sin embargo, eran usuales las cláusulas de "*dessaisine saisine*" incorporados en los documentos o cartas de venta, con lo cual se entendía efectuada la tradición por el solo pacto documental. Esta situación se mantuvo en Francia hasta antes de la Revolución de 1789, pues con excepción de las regiones donde imperaba la "*nantissement*", bastaba el contrato de venta y la cláusula antes

citada para entender transferida la propiedad sin necesidad de formalidad exterior alguna.

En el Derecho español también se reconoció ampliamente la posibilidad de la "*traditio ficta*", y el famoso autor del siglo XVIII, ANTONIO GÓMEZ, dio cuenta de hasta nueve mecanismos ficticios de entrega de una cosa.⁹

A esta situación también influyó la idea canónica de espiritualización de los conceptos, eliminando las soluciones demasiado rígidas o formalistas que contravenían el principio de buena fe.

Para los glosadores, la tradición era un acto que necesitaba de una forma solemne. En cambio, la doctrina canónica aceptó la sustitución de la verdadera tradición por una "*traditio ficta*", criterio que incluso mantuvo la Rota romana. El Derecho canónico acercó el concepto de "*traditio*" a la idea del contrato consensual, por lo que era suficiente examinar la voluntad de las partes distanciándose de las formalidades. Ello tuvo incidencia en la doctrina de los Comentaristas, quienes igualaron la tradición ficta con la tradición verdadera.

Esta pensamiento hacer caer la balanza en la Escuela Moderna del Derecho Natural, en donde el negocio jurídico y el contrato se convierten en los efectos jurídicos del individuo, en tanto, la simple declaración de voluntad transmite la propiedad. Su primer representante fue HUGO GROCIO, el cual expresamente consideró que la tradición no era necesaria en muchos supuestos reconocidos desde el derecho antiguo (en la sucesión hereditaria, en el *constitutum possessorium*) y por lo tanto, el requisito de la tradición no era de Derecho natural. Este autor holandés (1585 - 1645) expuso que el fundamento de la adquisición derivativa de la propiedad debía ser el contrato, algo que ya en la práctica ocurría por virtud de los mecanismos de tradición ficta, pero que nadie había manifestado con esa claridad. Seguidamente. SAMUEL PUFENDORF (1632 - 1694) desarrolló, también, una sistematización de la ciencia jurídica a través del Derecho natural. Para el punto que nos ocupa, este autor acogió el

⁹ ANTONIO GÓMEZ,

principio consensual de GROCIO, según el cual es indispensable y suficiente el acuerdo de voluntades para transmitir la propiedad, con lo que el contrato se incorpora como una de las causas de adquisición del dominio.

Nuevamente se determina y configura al "contrato" de acuerdo a su natural función social de intercambio de bienes a través de un convenio recíproco de cambio. Luego siguieron CHRISTIAN TPIOMASIO y CHRISTIAN WOLFF, con lo cual se consolidó el ambiente iusnaturalista de la época, y dio paso a las primeras codificaciones signadas por la doctrina del Derecho natural: Baviera, Prusia, Austria y Francia. En tal sentido, pues, el principio consensualístico es adoptado, en su origen, por ver en él un triunfo de la voluntad, esto es, de la libertad del ser humano, y como un mecanismo simplificado y práctico¹⁰.

Modernamente, empero, se viene desarrollando una corriente favorable (minoritaria) hacia el principio consensualístico, aunque sus fundamentos sean distintos a los antes señalados. Se dice que este principio expresa un mayor favor a la circulación de la riqueza y a la utilización de los recursos, combinando de esa manera los postulados del jusnaturalismo con los propios del liberalismo económico. En los sistemas que adoptan la teoría del título y el modo se protege fundamentalmente al propietario, pues éste no pierde el derecho sobre la cosa hasta el momento ulterior en que se produce la tradición, y si tenemos en cuenta que normalmente la tradición viene unida con el pago de precio, se advertirá que el sistema del "título y el modo" termina subordinando el efecto traslativo con la desposesión, y ello generalmente ocurre con el pago de la contraprestación. Por el contrario, el principio consensualista opera como elemento activador de la circulación de la riqueza, beneficiando directamente al comprador, quien se convierte en propietario de la cosa antes que se produzca la entrega o el pago del precio.

¹⁰ CHRISTIAN TPIOMASIO y CHRISTIAN WOLFF
el principio consensualístico es adoptado, en su origen, por ver en él un triunfo de la voluntad, esto es, de la libertad del ser humano, y como un mecanismo simplificado y práctico

Basta advertir que el comprador puede carecer de dinero para pagar el precio, pero puede procurárselo con la reventa de la cosa (y si es a un precio superior, se asegura una ganancia); y téngase en cuenta también que el comprador de un bien inmueble, desde el mismo consentimiento ya se convierte en propietario y por ende, puede procurarse el dinero a través del sistema bancario mediante la concesión de una hipoteca. Esta operación sería imposible si la traslación de dominio se dilata hasta la entrega; En Italia, se comienza a hablar del principio de "máxima circulación de la riqueza", por cuanto es sabido que el ordenamiento jurídico alienta esta situación.

Entre el conjunto de reglas que tienen como objetivo facilitar la circulación de la riqueza pueden citarse aquéllas que prevén la conservación de los efectos del contrato, la tutela del tercero de buena fe, el disfavor hacia los vínculos perpetuos, los supuestos de adquisición a "non domino", así como el simple consentimiento para entender transferida la propiedad. Lo que se pretende es facilitar la libre y segura circulación de los bienes como mecanismo creador de riqueza.

2.2.6.3. Desventajas del principio consensualístico.-

Al margen de las ventajas teóricas del consensualismo, entre las que se cuentan la facilitación de los intercambios, la más rápida circulación de la riqueza y la protección al comprador; es también necesario señalar que todos los autores (incluso los que sostienen una posición favorable de ella) reconocen las limitaciones generadas por un sistema consensual a ultranza. Así pues, el consensualismo descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias y, en general, para dar a conocer el estado jurídico de los inmuebles. Obviamente en esta situación, el potencial adquirente se encuentra en graves dificultades para determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas que le afectan. En un apretado resumen, podemos señalar que las desventajas del principio consensualístico son las siguientes:

a) No se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema (la propiedad), el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor (y de los precedentes), pero siempre existe la dificultad de la "prueba diabólica". Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo período de tiempo, y aun cuando se utilicen presunciones, estas siempre admiten prueba en contrario. Con respecto al segundo problema (las cargas) este si es insoluble, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial (por ejemplo: las hipotecas) no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista.

b) Por otro lado, inclusive en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta

c) Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.

d) Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor la usucapión.

✓ **el registro atenúa las desventajas del principio consensualístico**

Normalmente, se reconoce que la publicidad registral tiene como esencia hacer de conocimiento público las circunstancias o hechos relevantes

respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles. Sin embargo, el ámbito de la publicidad registral puede ser muy variado. Así pues, mientras algunos países adoptan el sistema de la inscripción constitutiva (Alemania, Austria o Australia), muchos otros la rechazan, aun cuando admiten mecanismos más o menos perfeccionados para dar entrada al fenómeno publicitario.

La publicidad, en cualquiera de sus modalidades, sólo es útil en cuanto brinda información y confianza (certeza). Téngase en cuenta que antes de entablar cualquier relación jurídica, los ciudadanos requieren el máximo de certeza sobre los presupuestos de dichas relaciones (quién es el dueño, cuáles son las cargas, etc.). Para adquirir esa certidumbre, los particulares pueden emprender averiguaciones más o menos largas y costosas. En su reemplazo, el Estado organiza una publicidad que hace innecesaria una ulterior investigación, reduciendo la inseguridad y facilitando la circulación de la riqueza. Empero, de poco valdría esa organización estatal de la publicidad si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad y no puede depositarse en ellos la plena confianza de los interesados.

Precisamente, esa "garantía" constituye el nervio del fenómeno publicitario, por cuanto es el grado de certeza que el sistema registral le brinda al ciudadano. Ese "grado de certeza" puede ser mayor o menor; y en el presente apartado estudiaremos un esquema que nos ayudará a entender la incidencia de la publicidad registral en el ámbito más general de la adquisición, transmisión y extinción de situaciones jurídicas.

2.2.6.4. Los dos planos de protección registral.

Conviene tener en cuenta que la especial protección que depara el principio de la fe pública registral al tercero quiere que inscriba su título presupone la validez intrínseca del título del tercero.

Así, la validez del acto o negocio jurídico en virtud del cual el tercero adquiere la propiedad o derecho real inmobiliario es un requisito indispensable para que el tercer adquirente pueda ser protegido por la fe pública registral. Es decir el propio negocio de adquisición realizado por el tercero debe ser válido puesto que si éste es nulo o anulable, aún el tercero al adquiera de buena fe, no por ello la convalida. Por tanto, la fe pública registral no opera si no se cumple con este requisito. De allí que si el acto adquisitivo celebrado por el tercer adquirente es nulo por inexistencia de alguno de sus elementos esenciales o por violación de normas imperativa o por inobservancia de la formalidades sustanciales o anulable (por ejemplo, por vicios del consentimiento o por incapacidad cerrar), el tercero no podrán invocar la protección de la fe pública registral, aun cuando el tercero registre su adquisición puesto que la inscripción no convaliden los actos nulos honorables con arreglo a ley. En fin, no puede invocar a su favor la protección que brinda la fe pública registral el tercer adquirente en razón de un negocio jurídico nulo porque la fe pública registral no brinda protección a la adquirente contra los vicios o irregularidades de su propio acto de adquisición que quedan sometidos al régimen normal del derecho civil.

Como señala la doctrina, a la fe pública registral no le preocupa la invalidez del principio acto de adquisición efectuado por quien pretenda invocar la protección del registro, acto este en relación al cual el adquirente no será tercero sino parte, puesto que tercero no será en relación con el acto adquisitivo de su causante.

Una cosa distinta es que el tercero nulo o anulable sea el del causante de tercero adquirente.

2.2.6.5. Combinación de sistemas en base a los dos planos de protección registral.-

En concreto, logra decirse que los dos planos de defensa registral constituyen dos problemas típicos del tráfico inmobiliario, los mismos que tienen carácter universal, pues ocurren en el Perú, en Argentina o en Alemania. Para cada uno

de estos problemas se han ideado a su vez dos reglas (o soluciones) legales. A saber:

1) problema referido a la transmisión del derecho (primer plano):

- a) Primera regla legal: inscripción constitutiva o principio de la inscripción.
- b) Segunda regla legal: inscripción declarativa o principio de la publicidad.

2 problema referido a la exactitud del registro (segundo plano):

- a) Primera regla legal: principio de fe pública.
- b) Segunda regla legal: inexistencia del principio de fe pública.

La existencia de estos dos planos, claramente diferenciados, hace posible que en el Derecho comparado se presenten todas las combinaciones posibles, dependiendo de las opciones tomadas por el legislador en cada ordenamiento nacional.

La primera combinación se presenta en los ordenamientos que admiten el principio de la inscripción constitutiva y el de la fe pública. En este caso, nos encontramos ante sistemas que otorgan enérgica eficacia a la publicidad registral, pues la transmisión del derecho opera con la inscripción y, además, los terceros pueden ampararse en la exactitud del Registro, por lo que si éste brinda información inexacta (p. ej.: el negocio adquisitivo del transmitente es nulo), entonces el tercero no es afectado aunque el negocio antecedente devenga en nulo o ineficaz. Los países que acogen esta combinación otorgan una elevadísima seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Es el caso de Alemania, Austria y Australia.

La segunda combinación se presenta en los países que admiten el principio de la inscripción constitutiva, pero que descartan la presunción de exactitud. Realmente, se trata de casos extraños, ya que es difícil explicar porque se le da tanta importancia a la inscripción (elemento final en el iter transmisivo), pero al mismo tiempo no se le considera exacta. El caso típico de esta combinación es el Código Civil chileno, en donde se consagra un sistema romano de transmisión

de la propiedad, consistente en el título (contrato) y el modo (tradición). La particularidad en los bienes inmuebles se halla en que la tradición sólo se entiende realizada con la inscripción en el Registro, convirtiéndola en constitutiva, aunque ésta no contiene ninguna otra garantía de exactitud o legalidad.

La tercera combinación se presenta en aquellos ordenamientos que admiten la inscripción declarativa y, también, el principio de fe pública. Por ello, la inscripción no produce la transmisión del derecho real, pero sí es un requisito de oponibilidad absoluta, de tal suerte que sólo el inscribiente puede desconocer los otros títulos no inscritos. Además, la nulidad del acto inscrito no afecta al tercero registral. Este sistema se presenta, entre otros países, en España y el Perú.

La cuarta combinación se presenta en aquellos ordenamientos en los cuales sólo se admite la inscripción declarativa, pero no existe principio de fe pública. Es decir, la inscripción es sólo un requisito de eficacia que entra a tallar en el caso de conflicto con un tercero registral; pero en el caso de que un título sea nulo, el tercero no podrá confiar en el Registro, y por ello verá como el título anterior, y el suyo propio, decaen y son dejados sin efecto. La escasa protección que genera este tipo de Registro lo hace técnicamente deficiente, siendo que los países que lo adoptaron inicialmente como Francia e Italia, han ido robusteciendo la protección registral mediante la introducción (atenuada) de algunos rasgos propios del principio de fe pública.

2.2.6.6. ¿Cuál es la obligación del vendedor (o de cualquier otro enajenante) dentro de un sistema consensualístico?

En el actual estado de la doctrina, puede decirse que la gran mayoría de los autores ha optado por considerar que la finalidad esencial del contrato de compraventa es la transferencia de la propiedad, abandonando de esta manera la concepción romana de la compraventa, por la cual ésta sólo transmitía la posesión conjuntamente con la prestación de una garantía (evicción) a favor del comprador

para mantenerlo en el libre goce de la cosa hasta completar el plazo de la usucapión.

Si se acepta que la causa "fin lícito" es la función económico-individual que cumple el negocio jurídico o contrato, resulta evidente que la causa de la compraventa es el intercambio de una cosa por su precio en dinero (finalidad traslativa de dominio). Se trata, pues, de una función legalmente tipificada (art. 1529° C.C.), por cuanto tutela intereses razonables de la vida social. Hasta allí no existen dudas. Sin embargo, los problemas comienzan a surgir cuando se trata de desentrañar cuál es la obligación (o las obligaciones) del vendedor en un contrato de compraventa en tanto el legislador ha optado por acoger el principio consensualístico. Téngase en cuenta que la transmisión de la propiedad por el solo consentimiento produce normalmente una igualación cronológica entre el perfeccionamiento del negocio enajenativo y el efecto transmisivo. Por ello, en doctrina existe un importante debate respecto a la obligación que nacería del contrato de compraventa en los sistemas consensuales de transferencia de la propiedad (art. 949° C.C.).

La disputa se centra en dos corrientes bien definidas: Para la primera, el contrato de compraventa genera en el vendedor, entre otras, una obligación de transferir la propiedad a favor del comprador, por lo que se habla de una "obligación de enajenar" (venta consensual con eficacia obligacional). Para la segunda corriente, la transmisión del dominio opera por mandato exclusivo de la ley, ya que no es necesario ningún comportamiento del vendedor para cumplir su obligación, de lo cual se deduce que ésta no puede existir (venta consensual con eficacia real)

Para entrar al análisis de este complejo problema, es necesario tomar en consideración que el artículo 949° del Código Civil (norma matriz de la transferencia de propiedad inmobiliaria) sigue la tradición marcada por el Código de 1936 y antes por el Código de 1852, todos los cuales se han inspirado -en esta materia- en el Código Civil francés de 1804. De la norma francesa, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

a) *En el Derecho francés no existe una "obligación de enajenar" distinta a la natural obligación de dar que surge en el contrato de compraventa. Tan es así que el artículo 1138 considera que la obligación de entregar la cosa se perfecciona con el consentimiento; es decir, la entrega se entiende consumada con el acuerdo de voluntades, sin necesidad de que se produzca la entrega física. Por lo tanto, cualquier contrato de enajenación (por ejemplo: la compraventa) produce simplemente una obligación de dar (o entregar) una cosa en propiedad, no existiendo una independiente "obligación de enajenar".*

b) *Siguiendo la línea de pensamiento del Derecho francés, la obligación de entregar la cosa en propiedad se perfecciona automáticamente, de lo cual se deduce que el acuerdo de voluntades hace consumir la entrega a través de un mecanismo de tradición espiritualizada que ya se venía dando antes de la codificación, en tanto las escrituras notariales consideraban siempre como una cláusula de estilo la entrada en posesión del adquirente y la pérdida de la posesión por parte del transmitente, en virtud a la sola voluntad declarada en el contrato, y sin necesidad de que hubiese operado la entrega real. Pues bien, el Código francés intentó sincerar esta situación y estableció que el solo acuerdo de voluntades constituía, por sí mismo, una tradición fingida de la cosa y en consecuencia, desde ese mismo acuerdo de voluntades se producía la transferencia de propiedad inmobiliaria. Sea cual fuere el estado de la cuestión, es evidente que no puede aplicarse en el Derecho peruano la tradición espiritualizada que pretendió imponer el legislador francés de 1804. La razón es muy simple: el Derecho peruano NO TIENE una norma análoga al primer párrafo del artículo 1138 del Código Napoleónico. Recuérdese que el párrafo citado de esta norma establece que "la obligación de entregar se entiende perfeccionada con el consentimiento". En este punto debe existir un claro deslinde con el Derecho francés.*

Luego de este breve "excursus" histórico, puede concluirse que el Derecho francés NO estableció una "obligación de enajenar". El contrato de compraventa

simplemente produce una obligación de entregar la cosa vendida, entendiéndose que el solo consentimiento ocasiona una tradición espiritualizada, que conlleva la transferencia automática de la propiedad.

Por otro lado, la doctrina italiana se alejó desde un primer momento de los presupuestos contruidos por el legislador y la doctrina francesa, aunque ambas han compartido y comparten el principio consensualístico de transmisión de la propiedad. Así pues, los autores italianos no solamente rechazan la idea de una "obligación de enajenar" como punto intermedio entre el contrato y la transmisión de propiedad, sino además consideran viable la existencia de una "tradición espiritualizada" como ficción para mantener vigente el sistema romano justiniano de transferencia de la propiedad (título y modo)

Una vez negada la existencia de la "obligación de enajenar", queda todavía sin responder cuál es la obligación del vendedor surgida en el contrato de compraventa, o en general, en cualquier contrato de enajenación, de no existir una obligación de transmitir el dominio ("obligación de enajenación"), entonces podría concluirse que en la compraventa, el vendedor no tiene esta obligación, sino solo la de entrega. Sin embargo, la cuestión parece haber sido tratada desde un punto de vista excesivamente teórico, y sin vincular el tema con el resto del ordenamiento y con la finalidad económica del instituto jurídico.

Así pues, desde un punto de vista teleológico debe tenerse en cuenta que la naturaleza de los actos de enajenación, entre ellos la compraventa, es producir la transferencia de bienes y, en consecuencia, la finalidad buscada es que el adquirente devenga en poseedor del bien, conjuntamente con el título que lo habilite como propietario.

La finalidad traslativa de los actos de enajenación sólo se entiende cumplida cuando el adquirente recibe el bien como propietario. Por tanto, la entrega física del bien y el título de propietario son las dos caras de una misma moneda, ambas vienen indisolublemente unidas, por cuanto la posesión es la REALIDAD CONCRETA DEL DERECHO DE PROPIEDAD. El que tuviese alguna duda

sobre la veracidad de esta afirmación, deberá contestar antes la siguiente pregunta: ¿Vale para algo ser propietario de un bien sobre el cuál no se puede ejercer ningún acto de goce o disfrute? O incluso podemos plantear el tema como una cuestión filosófica de preponderancia entre la posesión o el título de propietario: ¿Que es preferible, ser poseedor sin título de propiedad, o tener el título sin poder ejercer ningún acto posesorio? Filosóficamente, pues, la posesión es la realidad misma del derecho de propiedad. La dogmática jurídica así lo reconoce.

Por ejemplo, el profesor italiano MARCO COMPORTI¹¹ señala que el interés fundamental protegido por cualquier derecho real es el aprovechamiento de la cosa, esto es, contar con la posesión. La más autorizada doctrina italiana viene sosteniendo que la posesión es el fin de la propiedad, pues aun el legislador más inexperto no podrá negarle en modo permanente la posesión del bien al propietario. La ventaja que las cosas o los bienes proporcionan al hombre (interés protegido en el derecho real) no puede prescindir de la posesión; y en cambio, sí pueden prescindir de un título formal. En una visión teleológica de las cosas, es evidente que el "fin" trasciende al "medio", es decir, el "fin" es más importante que el "medio", es su "principio" lógico. En tal sentido, si la propiedad es un instrumento para realizar el legítimo poder de la persona sobre los bienes, entonces este recíproco poder, llamado posesión, es la finalidad del derecho de propiedad. Por ello, la posesión tiene aquella importancia central, que no se puede reconocer a la propiedad.

Siguiendo este punto de vista ideológico, la entrega posesoria no puede encontrarse en un nivel de accesoriedad frente a la transmisión de la propiedad, por lo que resulta preferible entender que la obligación esencial del vendedor es una sola: "procurar la entrega del bien (dar) en propiedad". Es decir, la finalidad económica perseguida con el contrato de compraventa es compleja, pues no se

¹¹ MARCO COMPORTI señala que el interés fundamental protegido por cualquier derecho real es el aprovechamiento de la cosa, esto es, contar con la posesión.

agota en el traspaso del poder tático sobre la cosa al comprador, sino además se requiere que esa entrega se halle insuflada con la transmisión de la propiedad. Si la propiedad es el instrumento para realizar el legítimo poder tático sobre las cosas, entonces en la compraventa no sólo se requiere transmitir el dominio como obligación fundamental, sino además realizar la entrega. La situación es al revés: la propiedad es el INSTRUMENTO para el goce legítimo de las cosas, mientras el goce (posesión) es la FINALIDAD. Si respetamos la teleología de las figuras jurídicas, la obligación principal del vendedor es procurar la entrega del bien (dar) en propiedad.

Esta peculiar conformación de la obligación del vendedor, se nota claramente en la responsabilidad que surge cuando se produce la evicción del derecho transmitido. En frase feliz del romanista francés GIRARD¹², la garantía por evicción es como una prolongación de la obligación de entregar la cosa: así, como el vendedor debe hacer la entrega, así también debe el vendedor responder en el caso que sucesivamente a la entrega un tercero reivindique victoriosamente la cosa contra el comprador. Si la obligación del vendedor se partiera en dos: una de consumir la transferencia de propiedad y otra la de entrega; entonces, la tradición implicaría el pago de una de las obligaciones (la de entrega), y cualquier privación posterior no afectaría un cumplimiento (parcial) ya realizado. Como es ilógico suponer que la evicción del derecho transmitido constituya un simple "incumplimiento parcial" es de suponer que estamos en presencia de una obligación del vendedor de carácter compleja (dar el bien en propiedad), en la que ésta se prolonga aun con la cosa entregada y, por ello, el comprador es garantizado contra la privación que sufra por parte de un tercero del derecho transmitido. BERCOVITZ ALVAREZ¹³ señala que la regulación de la evicción permite deducir que el vendedor está obligado a "algo más" que a entregar la cosa.

¹² GIRARD , la garantía por evicción es como una prolongación de la obligación de entregar la cosa

¹³ BERCOVITZ ALVAREZ

La complejidad de la obligación del vendedor implica que no basta la entrega material, es necesario además consumir la transmisión en una obligación de carácter compleja. La obligación de entrega del vendedor se prolonga con la garantía por evicción; y ello se justifica si entendemos que dicha obligación está insuflada (O integrada) con la transmisión de la propiedad del bien enajenado.

Por tal razón, la entrega que haga un "non-domino" carece de los efectos del pago, ni siquiera parcial, ya que el enajenante no tiene la libre disposición de la cosa. La simple entrega sin transmisión de la propiedad no cumple la obligación esencial del vendedor, lo cual implica que sólo la consumación de ambas cuestiones PRODUCEN EL PAGO. En tal sentido, el artículo 1223° de nuestro Código Civil calza perfectamente con esta concepción: "Es válido el pago de quien se encuentra en aptitud legal de efectuarlo." En caso contrario, es decir, cuando el deudor no se encuentre en aptitud legal de disponer de la cosa debida, no realiza un pago válido, por más que haya entrega.

Dentro de este contexto, se puede hablar, también del "acreedor del dominio", como aquel que tiene derecho a recibir un bien en condiciones de hacerlo propio. Se trata, pues, de quien aún no es propietario pero tiene un derecho de crédito de cuya satisfacción resultará la adquisición de la propiedad de un bien.

En un sistema que acoja la teoría del título y el modo, no cabe dudas de que existe la figura del "acreedor del dominio" entendido como el contratante que tiene derecho a que se le entregue el bien en propiedad, aunque no se haya producido o consumado el "modo de adquisición" establecido legalmente, sea la tradición o la inscripción. En estos casos, sólo existirá el "título", esto es, el acto jurídico con la virtualidad intrínseca de transmitir la propiedad, como es el caso de la compraventa, la permuta, la dación en pago, la renta vitalicia, la transacción (cuando fuera el caso), la sociedad, el mandato sin representación (en cuanto a la obligación del mandatario de retransmitir al mandante lo adquirido en cumplimiento del contrato de mandato), la donación, etc. Sin embargo, y siguiendo la exposición de CLEMENTE MEORO, la figura del acreedor del

dominio no es exclusiva de los ordenamientos que siguen el sistema del título y el modo. También en aquellos que reconocen la virtualidad transmisiva del solo consentimiento puede hablarse de "acreedor de dominio", sobre la base de los contratos con efecto obligatorio, y a los que ya hemos hecho referencia.

Asimismo, CLEMENTE MEORO¹⁴ opina que la figura del "acreedor del dominio" no solamente se presenta en las ventas obligatorias, sino además, en las ventas inmediatamente traslativas regidas por el principio consensualístico, lo cual, según este autor, se pone de manifiesto cuando la transmisión no se produce por cualquier causa: "Puesto que la obligación de transmitir la propiedad existe, cabe su incumplimiento y también el ejercicio de las acciones contractuales correspondientes, entre las que están la de cumplimiento, la de resolución y la de indemnización de daños y perjuicios". Esta opinión puede compartirse siempre que se entienda a la obligación del vendedor como compleja: "dar el bien en propiedad". Lo que no resulta admisible es diseccionar una prestación unitaria, asumida y querida por las partes, de acuerdo al programa contractual propio de los negocios de atribución, y exhibir dos prestaciones separadas que independientemente no producen satisfacción en el interés del acreedor.

2.2.6.7. Contradicciones legales del sistema de transferencia de la propiedad inmueble

En el Derecho romano se organizaron modos especiales de transmisión de la propiedad: la emancipatio y la in iure cessio, los mismos que con Justiniano fueron reemplazados por la traditio. Los contratos no transmitían la propiedad, el comprador en la compra – venta era únicamente acreedor del vendedor, para transferir la propiedad debía emanciparla o hacer la tradición de ella.

Nuestro sistema acoge la doctrina francesa. La obligación de entregar una cosa se perfecciona por el solo consentimiento de las partes contratantes, el

¹⁴ CLEMENTE MEORO- del "acreedor del dominio" no solamente se presenta en las ventas obligatorias, sino además, en las ventas inmediatamente traslativas regidas por el principio consensualístico,

consentimiento perfecciona la obligación de entregar la cosa, no hay necesidad de la tradición real, para que el acreedor sea considerado como propietario. El Código Civil francés establece que la sola obligación de entregar hace al acreedor propietario.

En efecto, el artículo 949° de nuestro código civil establece que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". Se adopta el título como medio de transmisión de la propiedad, en cuanto al modo: la tradición se reserva para los bienes muebles y la inscripción continúa como facultativa, no constitutiva ni menos legitimadora o convalidatoria.

No obstante el sistema adoptado por nuestro Código civil, la promesa de entrega a varios acreedores es posible y al respecto el artículo 1135° de nuestro Código regula que "cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua".

La contradicción que puede apreciarse de las normas contenidas en los artículos 949° y 1135° del Código Civil hace que se hable de "propiedades relativas". Así, el propietario que vende un bien y que luego de un lapso realiza otra transferencia de propiedad del mismo bien a otro que sí lo inscribe; la regla del concurso de acreedores resuelve en favor de éste último; mas, siguiendo la propuesta de la doctrina del solo consenso que adopta nuestro Código: si la propiedad fue transferida en la primera oportunidad, que derecho puede considerarse transferido en la segunda y posteriores si ya el propietario es el primer adquirente, la respuesta es ninguno; no obstante, la inscripción es quien convierte al segundo adquirente en propietario. Así está regulada hoy, no existe el título y modo en la transmisión de la propiedad, se exige únicamente el título:

acto, contrato, consuno, declaración de voluntad, acuerdo de voluntades. El modo, la inscripción, es sólo facultativa y funciona como elemento de seguridad.

2.2.7. Jurisprudencias

2.2.7.1. Jurisprudencia cosa juzgada vs buena fe registral y mejor derecho de propiedad

Sumilla: ".se trata de establecer el mejor derecho de propiedad de un título de compraventa inscrito en el Registro, contra otro título sentencia judicial que reconoce mejor derecho de propiedad."

". la aplicación de los principios registrales no pueden afectar la cosa juzgada."

".Un sistema jurídico no está constituido por normas yuxtapuestas y coordinadas, sino por normas jerárquicas y superpuestas."

".es el principio de la cosa juzgada consagrado en artículo 139, inciso 2, de la Constitución Política del Perú el que prevalece sobre aquellas de carácter sustantivo de menor jerarquía."

".se pretende la declaración como única propietaria a la demandante respecto del inmueble, por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa con fecha dieciocho de enero del dos mil dos e inscrito en los Registros Públicos respectivos. Precisa que al momento de celebrarse el citado contrato de compraventa, el inmueble materia de litis se encontraba libre de toda carga, gravamen, derecho real de garantía; medida judicial o extrajudicial y, en general, de todo acto que impida, limite o prive la libre disponibilidad del derecho descrito. Añade que ante el Quincuagésimo noveno Juzgado Civil de Lima, inició un proceso de desalojo por ocupación precaria contra Mary Sol, la misma que al contestar la demanda, denunció civilmente al señor Jorge Vargas Machuca López Lavalle, quien tendría una escritura pública emitido por el Archivo General de la Nación, por tal motivo, inicia la presente acción para que se le declare propietaria del mencionado inmueble, al haberlo adquirido de buena fe y estar inscrito su derecho en los Registros Públicos."

2.2.7.2. CAS. N° 4023.-2009 LIMA. Lima, veinte de mayo del dos mil diez.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;

vista la causa número cuatro mil veintitrés - dos mil nueve, con el acompañado, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

1. MATERIA DEL RECURSO; Se trata en el presente caso del recurso de casación, interpuesto por la parte demandante empresa Sergio Castañeda S.A.C. representada por Sergio Ignacio Castañeda Pedreschi contra la sentencia de vista su fecha nueve de julio del dos mil siete, obrante a fojas doscientos cuarenta y uno, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la sentencia de primera instancia apelada su fecha treinta de octubre del dos mil ocho, obrante a fojas ciento noventa y cuatro que declara infundada la demanda de fojas veinticuatro interpuesta por la empresa Sergio Castañeda S.A.C. con Jorge Ramón Vargas Machuca López Lavalle y Adriana Antonia Larrea Ibarra sobre mejor derecho de propiedad con costas y costos.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Suprema Sala mediante resolución de fecha veintitrés de noviembre de dos mil nueve, ha estimado procedente la denuncia de la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, aduciendo que: (I) la Sala Superior dejó de aplicar los Principios Generales del Derecho Registral contenido en: a) El artículo 2012 del Código Civil - Principio de Publicidad Registral -según el cual toda persona tiene conocimiento de las inscripciones que se efectúan en el Registro; b) El artículo 2013 del Código Civil - Principio de Legitimación - que prescribe que el contenido de los asientos de inscripción o anotación, se presumen ciertos y producen sus efectos mientras no

se declaren nulos o sean cancelados, o se rectifiquen posteriormente, lo que tampoco ha sido aplicado por la sentencia de vista, al hacer caso omiso a la validez de la inscripción de la recurrente y les niega su derecho sin que haya sido declarado nulo, inválido o se hubiesen cancelado los asientos registrales en donde se ha inscrito la propiedad a favor de la actora; c) El artículo 2014 del Código Civil - Principio de la Buena Fe Registral - el cual protege al tercero que adquiere de buena fe, como es el caso de la recurrente, ya que adquirió el inmueble sin tener conocimiento de. La existencia de litigios, cargas o gravámenes, constando en el Registro que el inmueble era de propiedad de Héctor Alejo Orihuela, en razón a que el mismo se encontraba inscrito a su nombre; y, siendo ello así, es del caso señalar que la impugnante cumple con los requisitos para que opere la buena fe registral, esto es, que la adquisición sea a título oneroso, que el tercero inscriba su derecho y que se anule, rescinda, resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los Registros Públicos; d) El artículo 2016 del Código Civil - Principio de Prioridad Registral - según el cual los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinado por el día y la hora de su presentación, siendo evidente que los esposos Vargas Machuca incurrieron en descuido y negligencia; siendo desidiosos, indolentes y abandonados, pues ni siquiera solicitaron la anotación de la demanda en la ficha registral del inmueble por lo que el Poder Judicial no puede premiarlos en perjuicio de la recurrente que sí actuó diligentemente; e) El artículo 2022 del Código Civil - Principio de inoponibilidad de lo no inscrito - según el cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, o afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el Registro o más brevemente lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito, sin embargo, dicho principio no ha sido aplicado en la recurrida, lo que constituye un agravio a su derecho de propiedad; y, (II) Que se aplicó indebidamente el Principio de Cosa Juzgada, pues la resolución recurrida no consideró que la sentencia del Décimo Séptimo Juzgado Civil de

Lima dejó sin efecto la sentencia de fecha veinte de mayo de mil novecientos ochenta y tres, expedida por el Vigésimo Juzgado Civil de Lima y confirmada por la Corte Superior de Lima, por resolución de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y tres, en la que adjudicó el inmueble a Julio Alejo Orihuela y esposa y que se inscribió en la Ficha número 194301, convertida luego en la Partida número 44604736 de los Registros Públicos de Lima y que había pasado en autoridad de cosa juzgada.

2.2.7.3. EXP. N.º 673-2003-AA/TC ICA

MOLINERA SANTA MARINA S.A.C.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 23 días del mes de abril de 2003, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, con asistencia de los señores magistrados Alva Orlandini, Presidente; Aguirre Roca y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia

ASUNTO

Recurso extraordinario interpuesto por Molinera Santa Marina S.A.C. contra la sentencia de la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Ica, de fojas 762, su fecha 29 de enero de 2003, que declara improcedente la acción de amparo de autos.

ANTECEDENTES

La recurrente, con fecha 26 de julio de 2002 interpone acción de amparo contra la Oficina Registral de Los Libertadores Wari, el Banco Wiese, Contilatin del Perú y la Superintendencia de Administración Tributaria (SUNAT), solicitando que se dejen sin efecto y se declare la invalidez de los Asientos Registrales N.os 2-E y 3-E de la Partida Electrónica N.º 11000168, de Registro de Propiedad Inmueble de Pisco-Oficina Registral Los Libertadores Wari, alegando que adquirió el inmueble inscrito en la referida partida de don Ivo Tomasevich Colichón, y que en tal oportunidad dichos asientos no figuraban, vulnerándose su derecho de propiedad y el principio de buena fe registral.

La SUNAT contesta la demanda solicitando que se la declare improcedente, argumentando que dichos asientos se reinscribieron en mérito a la resolución expedida por el ejecutor coactivo quien, atribuyéndose facultades que no le correspondían, había dispuesto, previamente, y de modo incorrecto, que se dejaran sin efecto todos los gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de litis; agregando que las facultades del ejecutor coactivo alcanzan sólo a las medidas que sean de su responsabilidad y que, por tal razón, éste declaró posteriormente la nulidad de la referida resolución.

El Banco Wiese Sudameris deduce la excepción de caducidad y solicita que se declare infundada la demanda, aduciendo que al haberse inscrito la hipoteca a su favor con anterioridad al embargo que posibilitó el remate del bien sublitis, tiene derecho de preferencia y de ejecución sobre dicho bien, agregando que, precisamente por tal razón, el ejecutor coactivo declaró nula la resolución que la canceló, cumpliendo así con reponer la vigencia de los tres gravámenes preferentes impugnados. Añade que mal puede la demandante invocar la buena fe registral cuando del mismo Registro podía colegirse la preexistencia de los gravámenes impugnados.

La empresa Woodstock S.A.C. en Liquidación se apersona al proceso y contesta la demanda solicitando que se la declare improcedente o infundada, alegando que la titularidad que reclama la demandante se basa en dos actos fraudulentos: la adjudicación, producto del remate del bien, y la compra de éste, agregando que ha iniciado una investigación preliminar por delito contra la fe pública, estafa y abuso de autoridad, en contra del ejecutor coactivo de la Municipalidad de Pisco, el Sr. Tomasevich Colichón, y el representante de la demandante. Agrega que, luego de la compra del inmueble y su respectiva inscripción, se declaró la nulidad de actuados en el proceso coactivo mediante Resolución N.º 31, comprendiéndose, además, el acto de remate y la posterior adjudicación. Finalmente, añade que la accionante tenía pleno conocimiento de todos los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, pues suscribió, con anterioridad a la

compra, un contrato de arrendamiento con Christophe Marcel Lacroix, representante de la empresa Lacroix Industrias Asociados S.A.C. y actual representante de la demandante.

El Juzgado Especializado en lo Civil de Pisco, con fecha 30 de octubre de 2002, declara improcedente la demanda, considerando que el ejecutor coactivo ha ocasionado un conflicto de intereses que no puede dilucidarse en una acción de garantía, agregando que la nulidad y la cancelación de los asientos registrales, debe solicitarse en otra vía.

La recurrida confirma la apelada, por los mismos fundamentos.

FUNDAMENTOS

1. La demandante alega propiedad de un bien adquirido sin los gravámenes que aparecen en dos asientos registrales y pide, invocando la buena fe registral, que los mencionados asientos queden sin efecto. Con tal motivo, emplaza a la Oficina Registral de los Libertadores Wari, al Registrador Público interviniente, al Banco Wiese Sudameris, a Contilatin del Perú y a la SUNAT, como beneficiarios con los asientos impugnados.
2. Los demandados argumentan que los asientos impugnados existían antes de la compra del bien que hizo la demandante, pero que, al momento de hacerla, habían sido indebidamente cancelados por un ejecutor coactivo, quien, en efecto, carecía de facultades para hacerlo. Asimismo, aducen que se afectó el derecho de persecución y preferencia del que gozaban respecto a las hipotecas inscritas.
3. La empresa Woodstock S.A.C. se apersona al proceso y aduce que la demandante tenía conocimiento de la existencia de todos los gravámenes existentes antes de realizar la compra, lo que acredita con el testimonio de Escritura Pública de Arrendamiento con opción exclusiva de compra, de fecha 3 de octubre de 2000 (fojas 262), suscrito por la empresa Woodstock S.A.C. en Liquidación y Lacroix Industrias Asociados S.A.C., cuyo representante es Cristophe Marcel Lacroix. Asimismo, alega que el proceso coactivo ha sido

declarado nulo a partir del remate y la adjudicación, acreditando lo sostenido con las correspondientes resoluciones que obran de fojas 231 a 234.

4. El Tribunal Constitucional estima necesario precisar que del artículo 2014° del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se puede concluir que entre los requisitos necesarios para que el principio de fe pública registral despliegue sus efectos, figuran: adquisición válida de un derecho, previa inscripción del derecho transmitido, inexpresividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido, onerosidad en la transmisión del derecho, buena fe del adquirente, e inscripción del derecho a su favor.

5. Sin embargo, de lo actuado se observa que, en el caso, los argumentos esgrimidos por los demandados –en particular por el Banco Wiese Sudameris y por Woodstock S.A.C.– han puesto en tela de juicio la buena fe de la empresa demandante, la cual no ha desvirtuado las alegaciones hechas, no ha levantado los cargos formulado y no ha acreditado la vigencia de los hechos invocados como fundamento de su pretensión; y, de otro, que la actora tampoco ha probado la alegada inexactitud del Registro, pues se ha sostenido, sin que ella lo desmienta, que del examen del Registro podía colegirse la preexistencia de los gravámenes impugnados.

6. Por lo demás, este Colegiado no ha advertido definitividad en la lesión alegada, toda vez que, conforme al artículo 2013° del Código Civil, la actora tiene expedita una vía rápida y específica que brinda al órgano judicial la potestad para declarar la invalidez de los asientos registrales materia de autos, razón por la que se deja a salvo su derecho para hacerlo valer, en todo caso, en la forma legal que corresponda.

7. La conducta negligente del Registrador y del Ejecutor Coactivo hacen necesario que se indague y determine la existencia de las responsabilidades de dichos funcionarios; y, de ser el caso, que se les imponga la medida disciplinaria

a que hubiere lugar, razón por la cual, a criterio de este Colegiado, resulta de aplicación el artículo 11° de la Ley N.° 23506.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, en uso de las atribuciones que le confieren la constitución Política del Perú y su Ley Orgánica,

FALLA

REVOCANDO la recurrida que, confirmando la apelada, declaró improcedente la demanda; y, reformándola, la declara INFUNDADA, dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer conforme a ley; e integrándola, ordena que, en virtud de la aplicación del artículo 11° de la Ley N.° 23506, se remitan copias de los actuados a la Fiscalía Provincial Penal de Turno, para que proceda conforme a ley, dando cuenta al Tribunal Constitucional de las medidas adoptadas. Dispone la notificación a las partes, su publicación conforme a ley y la devolución de los actuados.

ALVA ORLANDINI

AGUIRRE ROCA

GARCÍA TOMA

CAS. N° 1617-99-LIMA: “El artículo 949° del Código Civil recoge la Teoría Francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o “solo consensus”, perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo a la inscripción de un inmueble en el Registro Público”. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01/09/2000; pág. 6192.

CAS. N° 1322-2001-Lima: “En materia de derechos de propiedad, si bien el registro no cumple una función constitutiva de derechos sino meramente declarativa, la publicidad que brinda permite a terceros ajenos a la celebración

del acto estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido, constituyéndose así el sistema registral en garante de la seguridad jurídica”.
Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01/10/2002; pág. 8929

2.2.8. Acuerdos Plenarios.

No se logró encontrar acuerdos plenarios en el presente tema materia de investigación.

2.3. HIPOTESIS.

Analizada el sistema de transferencia de bien inmueble en nuestra legislación peruana se llega a la conclusión que Los pobladores del distrito de marcas si son propietarios del bien inmueble que poseen. Pese a no contar con el título de propiedad que se expide por la SUNARP, esto por no ser de carácter obligatorio la inscripción registral.

2.4. DEFINICION DE TERMINOS.

- 1. BUENO.-**del latín bonus, es un adjetivo que señala aquello que posee bondad y que resulta encantador, atractivo, apetitoso o conveniente. La persona buena, en este sentido, evidencia una predisposición a realizar el bien, mientras que las cosas buenas son las que superan lo frecuente u ordinario. Cabe destacar que la noción de bueno es tautológica, ya que bueno es lo que está bien y se define en oposición a lo que está mal.
- 2. FE.-** por otra parte, deriva del latín fides y nombra al grupo de las creencias de una persona o de una colectividad. La fe también es el concepto favorable que se posee de un individuo o de una cosa; la confianza; y la afirmación de que algo tiene certeza.

3. **BUENA FE.-** En el derecho, el principio de buena fe está vinculado a la certeza que uno tiene respecto a la veracidad o a lo correcto de algo. La buena fe requiere honestidad en el vínculo con las partes que intervienen en un contrato.

Cuando una persona vende algo y se firma un contrato que detalla las características y condiciones de lo vendido, no debe faltar a la verdad ni tratar de engañar al comprador. Se espera, por lo tanto, que lo declarado sea de buena fe. Si un individuo vende una casa que tiene problemas en los cimientos y no lo dice, estará actuando con mala fe.

- ✓ **buena fé, significado legal.** -La buena fe, que en general se concibe como la convicción -de obrar conforme al derecho, se define en este caso como buena fe-probidad, o sea la recíproca lealtad que las partes se deben en todos los aspectos de la contratación, y esa lealtad debe apreciarse objetivamente, o sea aplicando a cada situación el criterio de lo que hubieran hecho dos personas honorables y razonables (Messineo).
 - ✓ **La buena fé** significa que cada uno debe guardar fidelidad a la palabra empeñada y no defraudar la confianza o abusar de ella, ya que ésta forma la base indispensable de todas las relaciones obligatorias, de forma que todas deben medirse en él. (CFed Cba., Sala Civ y Com, 28/07/79, LL, 1979-A-201) (Fuente: Código Civil y leyes complementarias, Tomo 5, Belluscio - Zanoni, Ed. Astrea, 2º reimpresión, 1994, p. 906)
4. **La tradición** (del latín traditio y éste a su vez de tradere, "entregar"), en Derecho, es el acto por el que se hace entrega de una cosa, a una persona física o persona jurídica.

En muchos ordenamientos jurídicos, la tradición supone un traspaso o transferencia, y constituye un modo de adquirir la propiedad, pues para que ella se transfiera no es suficiente con la celebración de un contrato (como el de compraventa), sino que hace falta algo más: un modo de transferencia. Uno de ellos se denomina tradición o traditio.

5. **Compraventa**, o ~ de compra y venta. m. Der. El que tiene por objeto la entrega de una cosa determinada a cambio de un precio cierto. .(Diccionario de la real academia española)
6. **Contrato**. (Del lat. contractus).m. Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. (Diccionario de la real academia española)
7. **El inmueble** es un bien, considerado como bien raíz, como consecuencia que se encuentra estrechamente ligado al suelo o terreno en el cual se halla, de modo que resultará imposible de separar tanto en lo físico como en lo jurídico. Son ejemplos de inmuebles, las parcelas urbanizadas o no, las casas, las naves industriales, las fincas, los departamentos. Es decir, el inmueble es un bien inmóvil al cual no se lo podrá trasladar de ninguna manera o separarlo del suelo sin que ello no ocasione perjuicios y daños al mismo, ya sea porque forma parte del terreno o porque se encuentra anclado en el.(Desde Definicion ABC)
8. **La propiedad**: ESCRICHE, dice que “El Vocablo Propiedad es Sinónimo de Dominio y que los Romanos definían: Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur”. Es decir, que el derecho de propiedad da derecho a usar y disfrutar un bien y además todo aquello que ella produce o que se le une físicamente. Dice además este jurista, que “El Concepto de Propiedad hay que estimarlo como la facultad que concede, así como la propia cosa, que es objeto del derecho”. Idea contraria establece Cuadros Villena al referir que es propiedad la cosa objeto de derecho de propiedad. Esta no es sino la vulgarización del concepto, en el que no se ha distinguido el derecho de propiedad, que constituye la suma de potestades que tiene el titular, del objeto de ese derecho, sobre el cual se ejercitan.

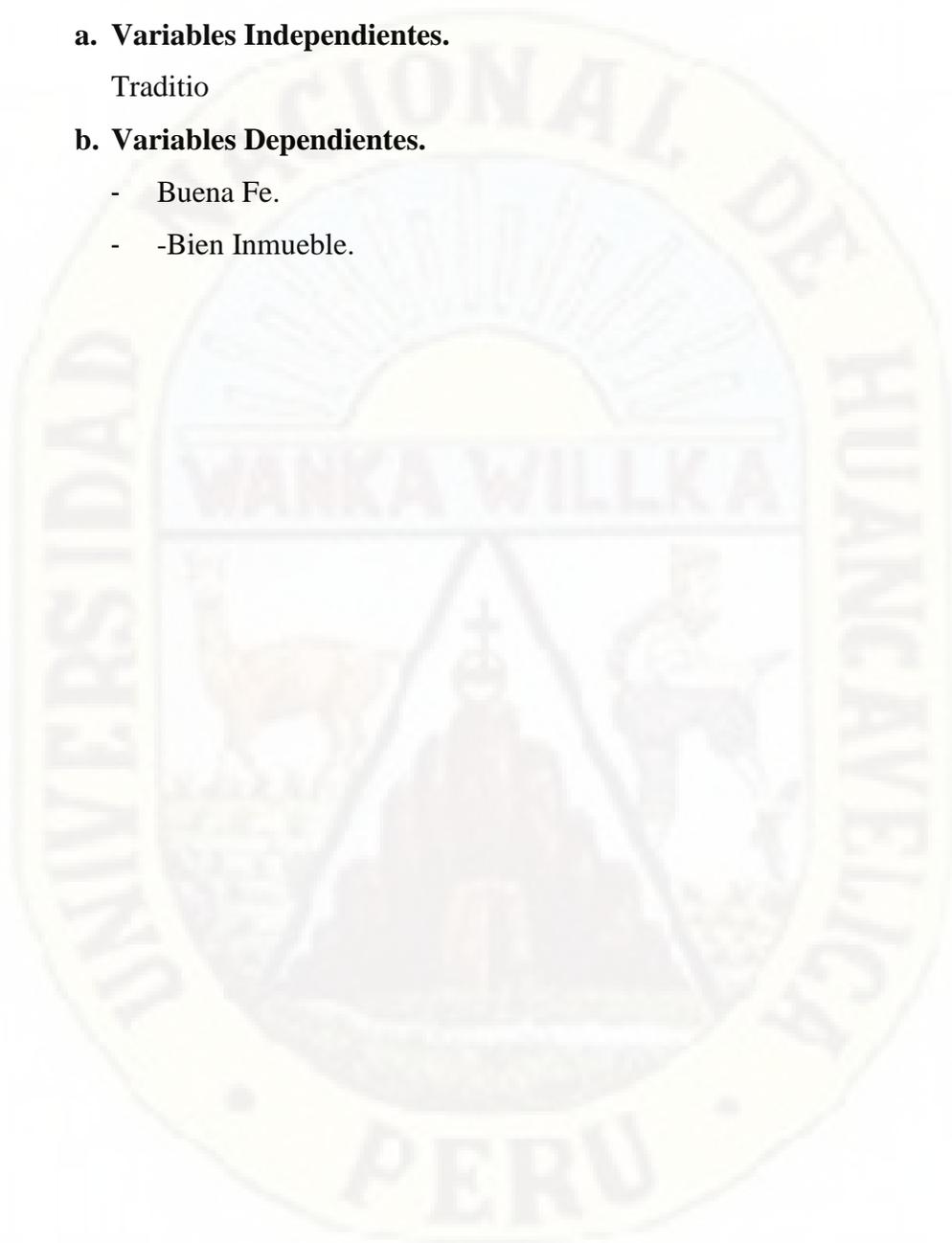
2.5. IDENTIFICACION DE VARIABLES.

a. Variables Independientes.

Traditio

b. Variables Dependientes.

- Buena Fe.
- -Bien Inmueble.



2.6. DEFINICIÓN OPERATIVA DE VARIABLES E INDICADORES

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	SUB INDICADORES	ITEM
Independiente Traditio	Traditio con reserva de dominio	Es aquel contrato en el cual las partes, mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación por parte del comprador		
	Traditio con entrega inmediata de dominio	Es el contrato mediante el cual con la sola voluntad de enajenar el bien y con el consenso de ambos se hace efectiva la transmisión (compraventa)		
Dependiente Buena fé	aspecto positivo	consiste en la creencia, por parte de quién pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quién adquirió la finca de que se trata era dueño de ello y podía transmitirle su dominio		
	sentido negativo	en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante		
Bien inmueble	inmueble por naturaleza	Como el suelo y subsuelo.		
	inmuebles por Incorporación,	Como construcciones.		
	inmuebles por destino,	aquellas cosas muebles que favorecen o benefician al inmueble al que sirven, como utensilios de labranza o minería		

CAPÍTULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

3.1. AMBITO DE ESTUDIO.

El área de influencia del Trabajo de investigación es el Distrito de Marcas la Provincia de Acobamba Departamento de Huancavelica, cuya información ha sido recopilada, analizada y estudiada en la Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencias Políticas.

- **UBICACIÓN POLÍTICA**

Región : Huancavelica

Departamento : Huancavelica

Provincia : Acobamba

Distrito : Marcas

- **TEMPORAL : Año 2015.**

- **SOCIAL** : En el barrio Unión Progreso del Distrito de Marcas, Provincia de Acobamba, Departamento de Huancavelica, se realizó la recopilación de datos e información de las personas que habitan en el lugar.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN.

El Presente trabajo de investigación, realiza el estudio Descriptivo básico ya que tiene como propósito describir situaciones e, identificar las situaciones jurídicas de los pobladores que habitan en el Distrito en mención.

De tal modo esta investigación tiene como propósito de identificar la situación legal de los poseedores en relación al bien inmueble que adquirieron en compraventa.

3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN.

La investigación descriptiva, es de nivel básico, las características de un estudio descriptivo-analítico-Jurídico.

3.4. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.

Método analítico cualitativo

3.5. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño a utilizarse en el presente trabajo de investigación será el diseño descriptivo cualitativo, puesto que, a través del presente trabajo de investigación describiremos e interpretaremos el conjunto de Unidades de estudio, donde

M Xi O1

- M: Muestra de elementos o Población de elementos de estudio
- Xi: Variable(s) de estudio, $i = 1,2$
- O1: Resultados de la medición de la(s) variable(s).

3.6. POBLACIÓN, MUESTRA, MUESTREO.

a) POBACION

- Distrito : Marcas.
- Provincia :Acobamba:

- Departamento : Huancavelica.
- b) MUESTRA.
Barrió unión Progreso
- c) MUESTREO
50 pobladores no pirobalística

3.7. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

Las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de datos fueron las siguientes:

- a. Encuesta.-** Es una técnica de investigación que consiste en aplicar un cuestionario de preguntas, el que debe ser contestado por los sujetos de la muestra de investigación. En el caso de la presente investigación, la encuesta se aplicará a los pobladores mayores de edad, sin ninguna otra distinción alguna. El instrumento de esta técnica es el cuestionario, por tanto se hará un conjunto de preguntas, el que se elaborará en función de los indicadores de los investigadores de la variable independiente.
- b. Fichajes.-** Es el proceso de recopilación y extracción de datos importantes en nuestro proceso de aprendizaje, por tanto se recurrirá a las fuentes bibliográficas como: libros, revistas, periódicos, internet, y fuentes no bibliográficas, que son objeto de estudios.

Cuadro N° 01.Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumento	Recolección de datos
Se eligió a personas de forma aleatoria	Manualmente	- 50 personas del Distrito de Marcas
Se evaluó a los pobladores del Distrito de Marcas	Evaluación de la percepción que tienen las personas de la cultura jurídica.	Encuestas

3.8. PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

El procedimiento para recoger los datos, según los indicadores correspondientes, son los siguientes:

- a. Será necesario encuestar a los pobladores del Distrito de Marcas
- b. Elaboración de los instrumentos de investigación, como el cuestionario en función de los indicadores, así como fotocopiado de estos instrumentos en la cantidad requerida.
- c. Distribución del cuestionario de preguntas a los pobladores del barrio Unión Progreso del Distrito de Marcas según muestra.
- d. Inicio de la actividad investigativa de la observación a todos Documentos considerados en la muestra
- e. Procesamiento de los datos recogidos según el baremo que más adelante se mostrará.

3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Primero.- Se tabulan y ordenan los datos de acuerdo a un parámetro elaborado en función de los propósitos de la investigación. Para cada variable se elabora un parámetro que consiste en una escala de valoración de los datos recogidos.

Segundo.- A base de los datos ordenados se elaboran los cuadros de distribución porcentual así como los gráficos de la ilustración.

CAPITULO IV

DISCUSION DE RESULTADOS

4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

En primer lugar se dará a conocer los resultados obtenidos de conformidad a los datos obtenidos de encuesta de la buena fe en la traditio en la compra venta de bien inmueble en el distrito de marcas -2015.

causal	cumple	no cumple	no se sabe/otros
el pago del justo precio del bien	92%	8%	0 %
tiempo de posesión del bien inmueble, que genera derechos.	78 %	12%	10%
separación o división del bien inmueble	68%	12%	20%
aplicación del derecho de la buena fe en la de compra y venta de bien inmueble	80%	6%	14 %
charlas sobre los alcances y la forma correcta de realizar una compra y venta y la transferencia de un bien inmueble	92 %	8 %	0 %
presunción de la propiedad del bien inmueble.	66%	10%	30%

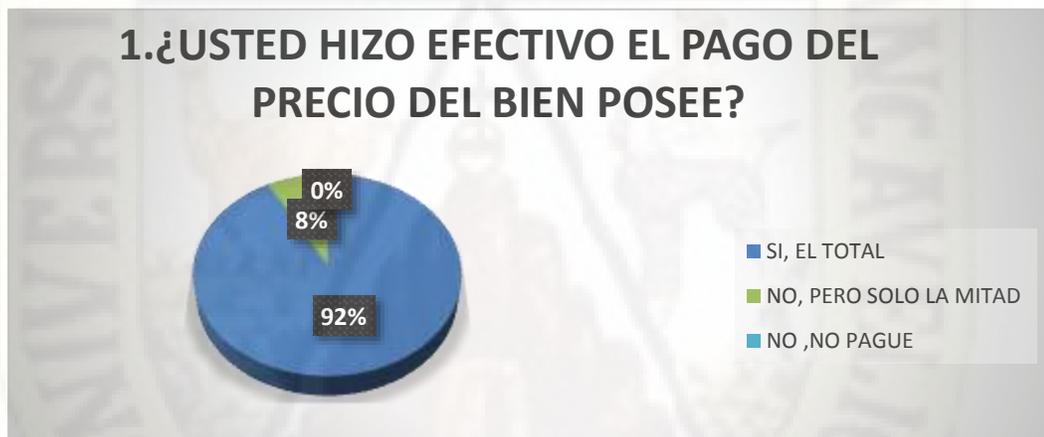
4.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADO A LOS COMPRADORES:

Tabla N° 01

descripción	si	no	no sabe
¿usted hizo efectivo el pago del precio del bien posee?	46	4	0
total			50

FUENTE: encuesta a los pobladores

Gráfico 01.



De la tabla y figura N° 01, es posible observar que los pobladores en un 92% hicieron efectivo el pago que supone la cuantía de la indemnización que pagaron los beneficiarios del bien una compensación íntegra por la pérdida patrimonial que el expropiado ha recibido; demostrando con ello que las personas al comprar el bien inmueble tenían animos de poseer, hacer uso y disponer con todos los derechos que les correspondería como propietarios, desconociendo por su puesto que, no era suficiente para que todos los derechos como propietarios de un bien les asistiera; sin embargo no descartamos la actuación de buena fé y el desconocimiento que tienen sobre la Ley vigente que regula nuestro sistema jurídico.

Tabla 02

descripción	<10 años	<= 5>10 años	>5 años
¿cuanto es el tiempo real que usted posesiona el bien inmueble que posee?	39	6	5
	total		50

Fuente encuesta aplicada a los pobladores

Gráfico 02



De la tabla y figura N° 02, podemos comentar que el 78% de los poseedores de la bien inmueble materia de la presente investigación han cumplido con el animus de poseer el bien, cumpliendo en su totalidad los presupuestos establecidos por la normativa vigente para calificar incluso para un acto de prescripción adquisitiva de dominio si fuese el caso de no haber pagado el justo precio, puesto que en su gran mayoría ya cuentan con una vivienda rústica construida y habitada por los compradores. Demostrando entonces que las intenciones desde un inicio fue la posesión definitiva y perpetua sobre el bien.

Tabla 03

descripción	si	no	no sabe
¿el bien que usted posee, cuenta con separación o una división con sus colindantes?	34	6	10
	total		50

Fuente: encuesta aplicada a los pobladores

Grafico 03



De la tabla y figura N° 03 podemos concluir que; en un 68 % de los bienes inmuebles materia de la presente investigación si tienen la división del bien, aclarando que se refieren a una medición convencional que se hace con una autoridad del distrito (juez de paz) y dos testigos más (elegidos por las partes), esto para determinar los puntos de colindancia. Sin embargo, no hay una división en porciones que puedan ser inscribibles como una nueva unidad generando su propia partida registral dejando constancia o anotación en la partida matriz. Es esta la razón por la cual que los poseedores hasta la fecha no pueden ser propietarios con derechos inscritos en los registros públicos a razón de que la propietaria original (vendedora) tiene inscrito la totalidad del bien (33 hectáreas aprx.) como un solo bien, no existiendo en la partida registral la separación por manzanas o lotes como se compró. En conclusión: existe una partida registral de una totalidad de terreno (33 hectáreas) como un solo terreno y existe también en manos de la propietaria un plano con

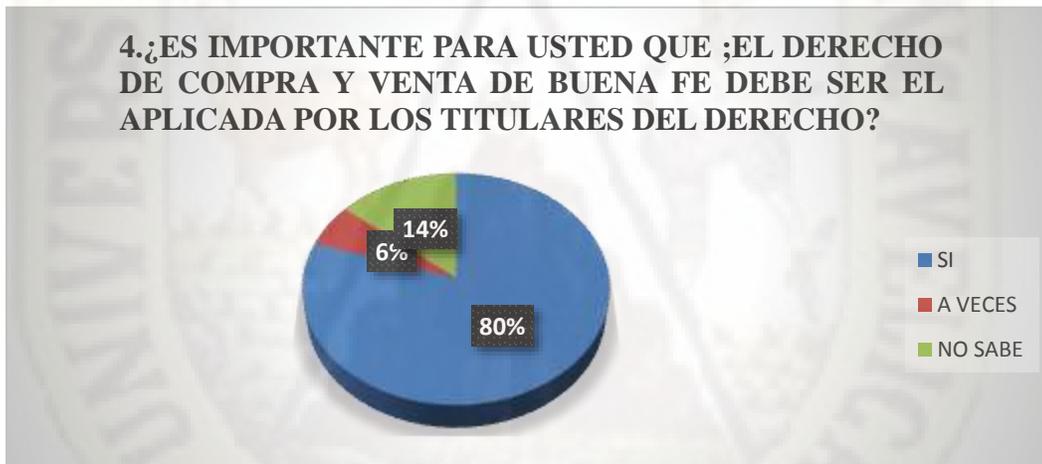
la separación por manzanas y lotes del mismo terreno, pero siendo este último no registrado en la entidad correspondiente (registros públicos).

Tabla 04.

descripción	si	no	no sabe
¿es importante para usted qué; ¿el derecho de compra y venta de buena fe debe ser el aplicada por los titulares del derecho?	40	3	7
	total		50

Fuente: encuesta aplicada a la población.

Gráfico 04



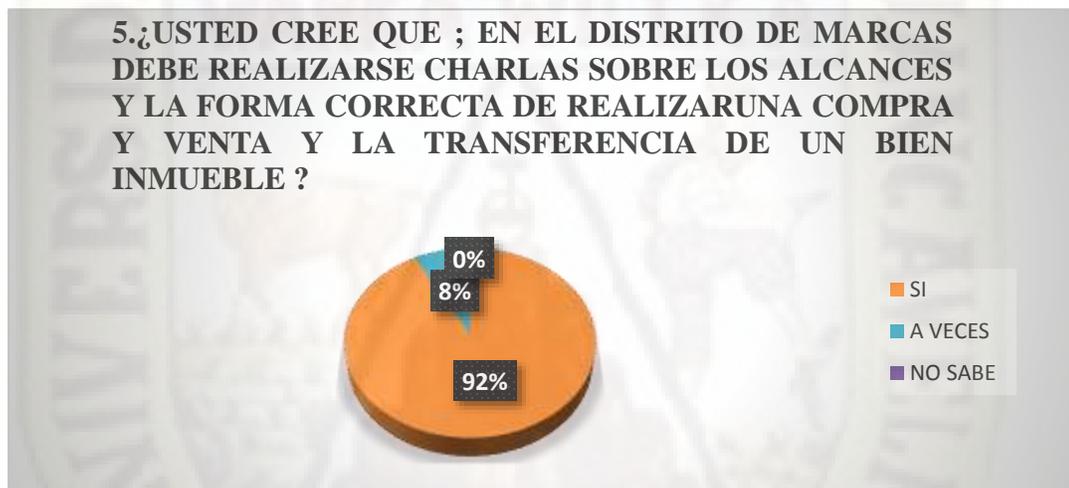
De la tabla y figura N° 04 podemos comentar que; los pobladores acreditan haber obrado con lealtad y probidad, sino que también han desarrollado un comportamiento diligente y prudente al comenzar a construir una vivienda para habitación sobre el bien que adquirieron pagando el justo precio (terreno), lo adquirieron de la propietaria inscrita sus derechos en los registros públicos ,demostrando su actuación de buena fé, desconociendo de las demás diligencias a seguir para estar protegidos legalmente.

Tabla 05

descripción	si	no	no sabe
¿usted cree que; ¿en el distrito de marcas debe realizarse charlas sobre los alcances y la forma correcta de realizar una compra y venta y la transferencia de un bien inmueble?	46	4	0
total			50

Fuente: encuesta aplicada a la población

Gráfico 05



De la tabla y figura N° 05 se evidencia que; la población en un 92% desconoce sobre las normativas que regulan la compra y venta de un bien inmueble y es sumamente necesario que, se deben realizar charlas informativas sobre diversas normativas vigentes como es este caso, sobre las normas de una compra y venta, el desconocimiento involuntario induce a incurrir en error, cometer algunos errores y estar propensos a que las personas que se dedican al tráfico de terrenos u otros similares aprovechen este desconocimiento para hacer se las suyas. Por ende, las autoridades competentes deben de fomentar este tipo de charlas informativas.

Tabla 06

descripción	si	no	no sabe
¿usted cree que es propietario del bien inmueble que posee?	36	5	15
	total		50

Fuente: encuesta aplicada a la población

Gráfico 06



De la tabla y figura N° 06 podemos comentar que; si bien es cierto que hay algunos errores en el proceso de compra y venta del bien que adquirieron los poseedores si se consideran propietarios del bien inmueble, porque en su desconocimiento y no equívoco se consideran como propietarios, razón por la cual ejercen derechos casi totales de un legítimo propietario, tales como uso disfrute del bien, no pudiendo hacer la libre disposición del bien (venta por escritura pública). Llevan una posesión pública y pacífica por muchos años, contando y pagando con servicios básicos como luz agua y desagüe. Demostrando con ello que frente a terceros y al mismo enajenante son los propietarios absolutos del bien, y a ahí nuestro interés de investigar que frente a terceros legalmente no son los propietarios, a falta de la inscripción en registros públicos en que conocemos como protección registral.

Conclusiones

1. el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble según lo estipulado en el artículo 949° del código civil, resulta ser el sistema puramente consensual, llamado también sistema francés; el mismo que resulta inadecuado para el desarrollo de transacciones seguras. en el caso de inmuebles se, seguirá propiciado la existencia de transferencias clandestinas, que desalientan la inversión y la creación y/o consolidación de un efecto eficiente mercado inmobiliario.
2. Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla modelizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción, así la transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un "modo" específico de adquisición
3. Siendo nuestro sistema jurídico puramente consensualístico además de ser la inscripción registral facultativa, se concluye que; los poseedores del bien inmueble que adquirieron mediante la celebración del contrato de compraventa, además de haber pagado u justo precio por el inmueble si son propietarios del inmueble, de manera teórica, pero en términos prácticos ellos hasta la actualidad o puede ejercer todos los derechos que les asiste a los propietarios del bien (disponer del bien).
4. si bien podemos afirmar que los poseedores del bien inmueble del distrito de Marcas, son propietarios del bien que poseen, es sumamente necesario y de urgencia que se haga una independización de lotes y se levante un plano catastral para tener una mejor certeza jurídica del bien del cual son propietarios. Cabe aclarar que dichas independizaciones deberán de hacerse adecuándose a las coordenadas que se ubica dentro del distrito, puesto que las viviendas esta ya construidas. caso contrario causaría una grave pérdida de bienes y generaría más conflictos entre el vendedor y los propietarios del bien

Recomendaciones

1. Se recomienda que los titulares del bien inmueble continúen con el trámite para la titulación de sus propiedades, correspondiente, debida a que serán reconocidos por el Estado, para garantizar mayor legalidad al momento de realizar cualquier venta de sus terrenos. Además de que es más recomendable que realice la inscripción de bien en los registros públicos
2. Si bien nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano, considero que debe establecerse criterios para la introducción progresiva del sistema constitutivo de transferencia de propiedad de bienes inmuebles y su consiguiente inscripción constitutiva de transferencia de propiedad de bienes inmuebles y su consiguiente inscripción constitutiva en el registro, por lo que sugiero una modificación en ese sentido, en nuestro ordenamiento civil que otorgara mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario pues será con la inscripción registral que recién se perfeccionará la transferencia de la propiedad inmueble

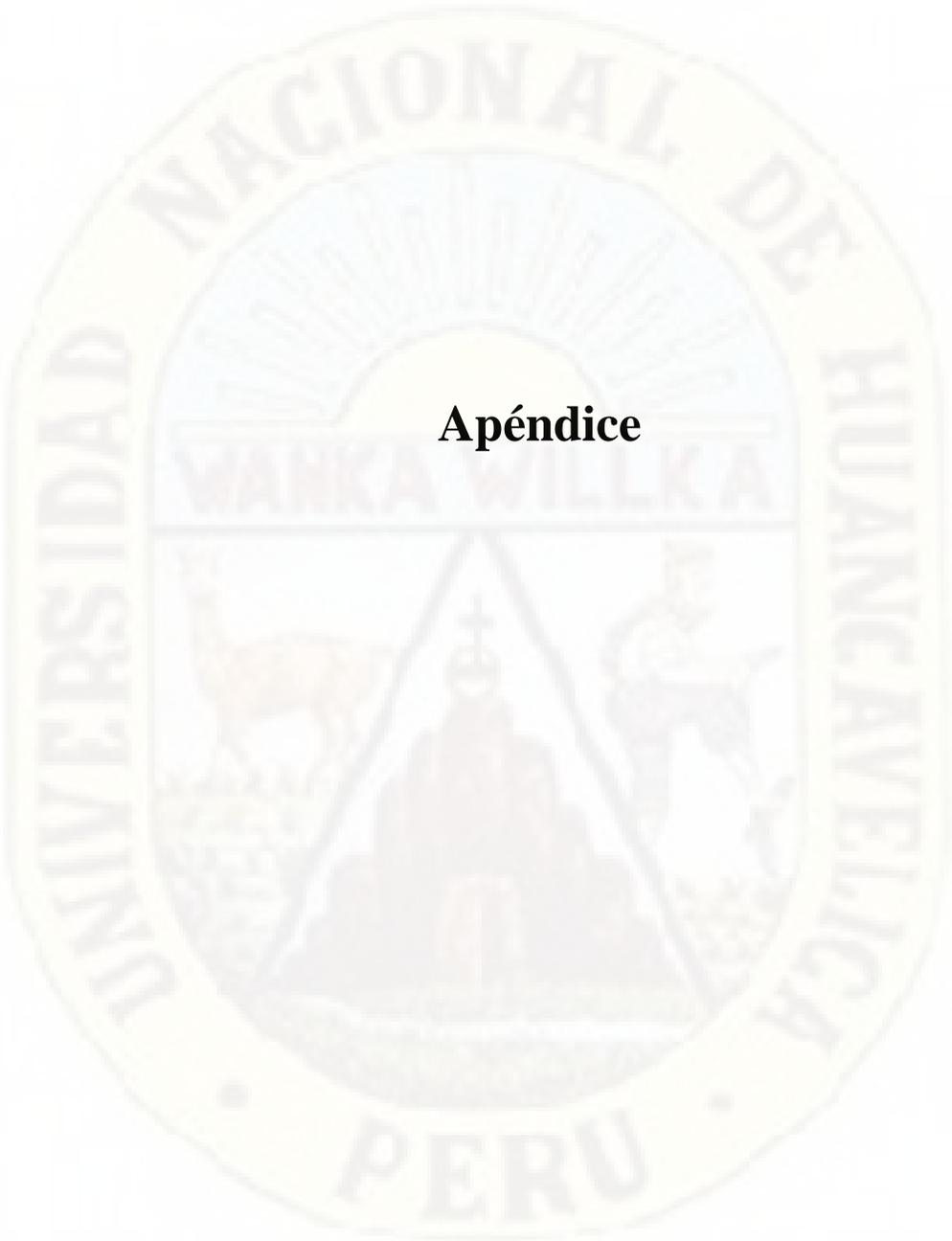
Referencias bibliográficas

1. Ancajima Woolcot, Javier. «Ventajas de Tener un Registro Constitutivo Para la Transferencia de la Propiedad Inmueble.» Gaceta Jurídica Virtual, 2009: 04.
2. Avendaño Valdez , Jorge. Código Civil Comentado. Lima: Gaceta Jurídica 2006.
3. Borda, Guillermo. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales Tomo I. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 1992.
4. Castillo Freyre, Mario. Tratado de la Venta Tomo I. Lima : Fondo Editorial de la PUCP, 2000. Código Civil. 1984.
5. Cuadros Villena, Carlos Ferdinand . Derechos Reales. Tomo II. Cultural Cusco S.A, 1995.
6. De La Puente Y Lavalle, Manuel. EL CONTRATO EN GENERAL. Lima: Palestra Editores, 2011.
7. El Contrato en General. Tomo II. Lima: Palestra, 2003.
8. Gonzáles Barrón , Gunther. Derecho Reales. Lima: Ediciones Legales, 2009. Derechos Reales. Lima: Ediciones Legales, 2010.
9. Gonzáles Barrón, Gunther. Derecho Registral y Notarial. Tomo I. Lima: Jurista Editores, 2012.
10. Derechos Reales. Ediciones Legales: Lima, 2005.
11. Hinostroza Minguez, Alberto. Derecho Procesal Civil. Medios Probatorios. Lima: Jurista Editores, 2012.
12. Messineo, Francesco. Doctrina General del Contrato. Lima: ARA Editores, 2007.
13. Messineo, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América, 1979.
14. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo I. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América, 1954.
15. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo III. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América, 1954.
16. Miranda Canales, Manuel. Derecho de los Contratos. Lima: Ediciones Jurídicas, 2007.
17. Derecho De Los Contratos. Lima: Ediciones Jurídicas, 2007.

18. Moreyra García Sayán, Francisco. El Acto Jurídico Según el Código Civil Peruano. Lima: Fondo Editorial PUCP, 2005.
19. Muñiz Zichez, Jorge. El Código Civil del Siglo XXI. Lima: Ediciones Jurídicas, 2000.
20. (MarcadorDePosición1) Las Obligaciones. Lima: Fondo Editorial de la PUCP, 1998.
Ramírez Cruz, Eugenio. Diálogo con la Jurisprudencia, 2011: 22.
21. Tratado de Derechos Reales. Lima: Rodhas, 2004.
22. Romero Zavala, Luis . Teoría General De Los Contratos. Lima: FECAT, 2008.
23. Torres Vásquez , Aníbal. Código Civil Comentado. Librería y Ediciones Jurídicas, 1998.
24. Torres Vásquez, Anibal. Acto Jurídico. Lima: IDEMSA, 2008.
25. Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales. La Propiedad. Lima: San Marcos, 2003.
26. Vidal Ramírez, Fernando. El acto Jurídico. Lima: Gaceta Jurídica, 2005.
27. Bernard Mainar, R. (2006). Curso de derecho privado romano. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
28. Betancourt, F. (2007). Derecho Romano Clásico. Sevilla: Universidad de Sevilla, 3º Edición.
29. Hinestrosa, F. (Octubre de 2015). Tratado de las obligaciones II: de las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico II. Bogota: Universidad Externado de Colombia.
30. Pájaro de de Silvestri, L. (2013). El contenido del principio de la buena fe, analisis de la relación contractual del tercer aquirente en pública subasta judicial. Bogotá: Universidad del Norte.
31. Pozo, H. C. (s.f.). ayllu.

Referencias bibliográficas de paginas web.

- 1.- [http, www./compraventa/bienes inmuebles.pe](http://www.compraventa/bienes.inmuebles.pe)
- 2.- [http://www.derechos reales.com//intl/es/welcome.html](http://www.derechos.reales.com/intl/es/welcome.html)
- 3,. [https://www.buena fe.com/search?q=derecho&ie=utf-8&oe=utf-8](https://www.buena.fe.com/search?q=derecho&ie=utf-8&oe=utf-8)
- 4.- <https://www.google.com/search?q=compra+venta&ie=utf-8&oe=utf-8>



Apéndice

MATRIZ DE CONSISTENCIA. -PROYECTO DE INVESTIGACION.

TITULO: LA BUENA FE EN LA TRADITIO EN LA COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN EL DISTRITO DE MARCAS - 2015.

Planteamiento del problema	Objetivos de la investigación	Hipótesis de la investigación	Variables de estudio	Marco teórico	Metodología de investigación.
<p>1. planteamiento del problema</p> <p>¿Los poseedores de bien inmueble del distrito de Marcas, serán propietarios del bien que compraron?</p>	<p>Objetivo general</p> <ul style="list-style-type: none"> •Conocer si los pobladores del distrito de marcas son realmente propietarios del bien inmueble que adquirieron de buena fe. <p>Objetivo específico</p> <ul style="list-style-type: none"> •Identificar la problemática que existe en la traditio del bien inmueble en la compraventa de los pobladores del distrito de Marcas. •Establecer la figura jurídica correcta en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de marcas a fin de tener la seguridad jurídica de su futura propiedad. •Conocer la cultura jurídica del poblador de marcas en la adquisición de bienes inmuebles 	<p>Analizada el sistema de transferencia de bien inmueble en nuestra legislación peruana se llega a la conclusión que Los pobladores del distrito de marcas si son propietarios del bien inmueble que poseen. Pese a no contar con el título de propiedad que se expide por la SUNARP, esto por no ser de carácter obligatorio la inscripción registral</p>	<p>a. Variables Independientes.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Traditio <p>b. variables Dependientes.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Buena Fe. -Bien Inmueble. 	<p>Código Civil Peruano: Art.949° , 1135° y 1223°.</p> <p>contradicciones legales del sistema de transferencia de la propiedad inmueble</p> <p>Tesis: adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe</p> <p>Jurisprudencias: cosa juzgada vs buena fe registral y mejor derecho de propiedad</p>	<p>-Tipo de investigación.</p> <p>Descriptivo básico.</p> <p>-método de investigación.</p> <p>Método analítico cualitativo.</p> <p>- diseño de investigación.</p> <p align="center">Xi</p> <p align="center">M</p> <p align="center">O1</p> <p>Donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M= Muestra de elementos o Población de elementos de estudio • Xi=Variable(s) de estudio, i = 1,2 • O1= Resultados de la medición de la(s) variable(s).

ENCUESTA APLICADA A POBLADORES NO PROBABILISTICOS DEL DISTRITO DE MARCAS PROVINCIA DE ACOBAMBA DEPARTAMENTO DE HUANCABELICA.

TESIS: LA BUENA FE EN LA TRADITIO EN LA COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN EL DISTRITO DE MARCAS -2015

APLICADA POR LA BACH./DERECHO. DIOFELINDA VITOR CARASCO.

ENCUESTA. MARQUE CON UN ASPA (X) LA ALTERNATIVA CORRECTA

1. ¿CREE USTED, QUE LA FIGURA DEL DERECHO DE LA COMPRA Y VENTA DE BUENA FE REGULADA EN LA NORMA CIVIL DEBE EJECUTARSE?
A) SI
B) A VECES
C) SI
2. ¿ES IMPORTANTE PARA USTED QUE; EL DERCHO DE COMPRA Y VENTA DE BUENA FE DEBE SER APLICADA POR LOS TITULARES DEL DERECHO?
A) SI
B) A VECES
C) NO
3. ¿ USTED CREE QUE; EN EL DISTRITO DE MARCAS DEBE REALIZARSE CHARLAS SOBRE LOS ALCANCES Y LA FORMA CORRECTA DE REALIZAR UNA COMPRA Y VENTA DE BUENA FE Y LA YTRASFERENCIA DE UN BIEN INMUEBLE?
A) SI
B) A VECES
C) NO
4. ¿CREE USTED QUE LA I9NSTITUCION DEL DERECHO DED COPRA Y VENTA DE BUENA FE ESTA SIENDO MAL USADA POR LOS ABOGADOS LITIGANTES, CONFUNDIENDO CON EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD?
A) SI
B) A VECES
C) NO

PANEUX FOTOGRAFICO DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS.





