

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**La influencia del análisis económico del derecho en
la seguridad jurídica registral de acuerdo a la
directiva N° 08-2013-SUNARP-SN**

Fiorela Liz Ticse Mendoza

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Huancayo, 2020

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

Agradecimientos

Al Padre y a la Madre Celestiales que guían mi camino.

A Rubén y Santa Rita, mis amados padres, quienes con su amor incondicional me dieron fuerzas para culminar esta investigación.

A Joel y Gina, mi querido hermano y cuñada, porque me dieron la gran bendición de tener en mis brazos a mi amado sobrino Fabrizio, el motivo para lograr mis objetivos.

A mis maestros de aula, cuyos conocimientos me ayudaron al fortalecimiento de este trabajo.

A mi asesor de tesis, Dr. José Carlos Augusto Paredes, por su predisposición.

Mi hondo agradecimiento al profesor David Anglas, por brindarme su amistad, sus conocimientos y su enorme paciencia.

Y a mis mejores amigas Marialena Navarro y Shely Cesar, por compartir tantos años de amistad dentro y fuera de las aulas, porque con su cariño y apoyo me ayudó a no desfallecer en esta misión.

Fiorela Ticse.

Dedicatoria

A mis amados padres celestiales.

A Rubén y Santa Rita.

Índice de contenidos

Agradecimientos.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
Introducción	ix
Capítulo I Planteamiento del estudio	11
1.1. Planteamiento del problema.....	11
1.2. Formulación del problema	13
1.2.1. Problema general.....	13
1.2.2. Problemas específicos.....	13
1.3. Objetivos	13
1.3.1. Objetivo general.....	13
1.3.2. Objetivos específicos.....	13
1.4. Justificación e importancia.....	13
1.4.1. Justificación teórica.....	13
1.4.2. Justificación social.....	14
1.4.3. Justificación metodológica.....	14
1.5. Hipótesis.....	14
1.5.1. Hipótesis general.....	14
1.5.2. Hipótesis específicas.....	14
1.6. Delimitación de la investigación.....	15
1.6.1. Delimitación espacial.....	15
1.6.2. Delimitación temporal.....	15
1.6.3. Delimitación social.....	15
1.7. Limitaciones de la investigación.....	15
Capítulo II Marco teórico	16
2.1. Antecedentes de la investigación.....	16
2.1.1. Antecedentes internacionales.....	16
2.1.2. Antecedentes nacionales.....	23
2.2. Bases teóricas.....	29
2.2.1. Análisis económico del derecho.....	29
A. <i>Interés común en el utilitarismo.</i>	31
a) <i>Utilitarismo.</i>	32

b) <i>Primacía del individualismo</i>	35
B. Eficiencia (costo beneficio)	38
a) <i>Enfoques</i>	39
b) <i>Criterios de Pareto</i>	40
C. Costos de transacción	42
a) <i>Teorema de Coase</i>	44
2.2.2. El derecho real en el Análisis Económico del Derecho	46
A. El derecho real	46
B. El derecho de propiedad	49
a) <i>Sistemas contemporáneos de transferencias de propiedad</i>	53
b) <i>Relación de la propiedad con el análisis económico del derecho</i>	67
2.2.3. Seguridad jurídica registral	69
A. Seguridad jurídica registral en el Perú	73
a) <i>Principios del derecho registral y su relación con la seguridad jurídica</i>	76
b) <i>Antecedentes de inmovilización temporal de partidas registrales del registro de predios</i>	82
B. Requisitos básicos para la inmovilización temporal de partidas registrales del registro de predio	85
a) <i>Solicitud de inscripción</i>	85
b) <i>Escritura pública</i>	86
c) <i>Declaración jurada</i>	88
d) <i>Pago de la tasa</i> ,.....	89
C. Procedimiento y trámite registral	91
a) <i>En el caso de que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización y su correspondiente levantamiento</i>	91
b) <i>En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización y su correspondiente levantamiento</i>	92
D. Fundamento de la directiva N°08-2013-SUNARP-SN	93
E. Importancia de la inmovilización y la diferencia entre los mecanismos de protección en el sistema nacional de los Registros Públicos	94
a) <i>Bloqueo por presunta falsificación</i>	94
b) <i>Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y constancias de acreditación de quorum</i>	94
c) <i>Alerta registral</i>	95
d) <i>Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos</i>	95
2.3. Definición de términos básicos	98
2.3.1. Beneficio	98

2.3.2. Costo	98
2.3.3. Derecho económico	99
2.3.4. Economía	99
2.3.5. Inmovilización	99
2.3.6. Óptimo	99
2.3.7. Partida	99
2.3.8. Registro	99
2.3.9. Seguridad jurídica	100
Capítulo III Metodología.....	101
3.1. Métodos y alcance de la investigación	101
3.1.1. Método general.....	101
3.1.2. Métodos específicos.....	102
3.1.3. Tipo de investigación	102
3.1.4. Nivel de investigación.....	103
3.2. Diseño de la investigación.....	103
3.3. Población y muestra.....	104
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	104
3.4.1. Técnicas de recolección de datos.....	104
3.4.2. Instrumentos de recolección de datos.....	104
3.5. Técnicas de procesamiento de datos.....	105
Capítulo IV Resultados y discusión.....	107
4.1. Resultados del tratamiento de la información.....	107
4.1.1. Resultados del primer objetivo.....	107
4.1.2. Resultados del segundo objetivo.....	110
4.2. Discusión de resultados	111
4.2.1. Discusión de la primera hipótesis	111
4.2.2. Discusión de la segunda hipótesis	113
4.2.3. Discusión de la hipótesis general.....	115
Conclusiones.....	117
Recomendaciones	118
Referencias.....	120
Anexos.....	127

Resumen

La tesis consignada posee como objetivo determinar la manera en que influye el análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. Se pretende observar si la directiva señalada garantiza la seguridad jurídica registral de quienes recurren a la figura de la inmovilización temporal de predios. Por eso, esta tesis ha tenido un método de corte dogmático en el derecho y usó a modo de método general la hermenéutica. Asimismo, se usó un tipo de investigación básico o fundamental de nivel descriptivo y un diseño cualitativo. En seguida se usó la técnica del análisis de documentos doctrinarios que se procesaron a través de la argumentación jurídica con el uso de instrumentos de recolección de datos como la ficha de texto y de resumen obtenida de cada documento con datos importantes. Así, se arribó a esta conclusión: el análisis económico del derecho garantiza que la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN proteja efectivamente la seguridad jurídica registral.

Palabras clave: inmovilización temporal de predios, seguridad registral, análisis económico del derecho, costo beneficio.

Abstract

The object of the thesis is to determine the way to influence the economic analysis of the right in legal security registration according to Directive No. 08-2013-SUNARP-SN, is the legal security of the registration of persons in the figure of the temporary immobilization of properties; For this reason, the thesis has had a dogmatic method in the law, which used a method of general method the hermeneutic method. Likewise, a type of basic or fundamental research was used that had a correlation level and an observational design, it was followed, the document analysis technique was used, it was processed through legal argumentation with the use of collection instruments of data data. As the text and summary tab, the same ones that are obtained from each document with important data; Therefore, it is a conclusion: The economic analysis of Directive No. 08-2013-SUNARP-SN effectively protects the registered legal security.

Keywords: Temporary property immobilization, registry security, economic analysis of the law, cost benefit.

Introducción

Esta investigación tiene por objeto determinar la manera en que influye el análisis económico del derecho (AED) en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. Si bien en esta directiva se pretende dar mayor seguridad jurídica a quienes registran sus predios, son muy pocos quienes acceden a la figura de la inmovilización temporal de predios.

En este contexto, surge la pregunta general: ¿de qué manera influye el análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN? La respuesta es nuestra hipótesis general: el análisis económico del derecho influye positivamente en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

Determinamos que el AED es idóneo para potenciar los fines de la Directiva señalada. Por eso, para sustentar lo mencionado el trabajo está dividido en cuatro capítulos.

El capítulo uno, denominado “Planteamiento del estudio”, está orientado a motivar los porqués de la elección del tema de tesis. Así, se describe las justificaciones y la respectiva importancia, las preguntas problemáticas y los objetos de la investigación.

En el capítulo dos, o “Marco teórico”, se da luz sobre las teorías que van a sostener a la tesis. También contiene los antecedentes de la presente investigación, que se relacionan con el análisis económico del derecho y seguridad jurídica registral. Describe sus rasgos fundamentales que se presentan en forma de teorías, elementos e importancia. Por último, se da detalle sobre los términos básicos con la finalidad de que el lector entienda claramente la investigación.

El capítulo tres, llamado “Metodología”, fundamenta el procedimiento metodológico usado en la investigación para llegar a los resultados expuestos. De ese modo, se da exposición

sobre la metodología, el nivel al que alcanza la tesis y su tipo, así como el diseño, población y muestra. Coloca de igual modo las técnicas e instrumentos consignados.

Finalmente, en el capítulo cuatro, titulado “Análisis y discusión de los resultados”, son mostradas las respuestas a las que se arribaron con argumentos estipulados para lograr una buena motivación que demuestre la aceptación o negación de la hipótesis planteada por la tesis.

Conservamos la esperanza de que la presente tesis sea estudiada con fines académicos y, en necesidad, sea refutada, conservada o ampliada en el porvenir de la investigación.

La autora.

Capítulo I

Planteamiento del estudio

1.1. Planteamiento del problema

A pesar del supuesto desarrollo que día a día advierten los gobernantes, hay problemas sociales que se han enraizado tanto que todavía no se logran combatir. Uno de estos es la delincuencia y, resulta interesante en específico, la falsificación de documentos.

Se ha observado en los últimos años que el delito de falsificación de documentos dirigido a inscribir bienes ilegítimamente en Registros Públicos ha aumentado notablemente. Como consecuencia de este creciente fenómeno, muchas personas se han visto afectadas a través de la compra de predios inexistentes o la recepción como garantía de bienes de imposible afectación jurídica. Es sabido, por otro lado, que la inscripción de bienes en Registros Públicos es una forma de materializar la seguridad jurídica registral. Sin embargo, en vista de que la seguridad jurídica registral que otorga esta institución está bajo el acecho de la realidad (la delincuencia), ha fracasado. En respuesta a este fenómeno, Registros Públicos no ha tenido mejor idea que promover una directiva que se encargue de inmovilizar temporalmente las partidas en el registro de predios, lo cual imposibilita que los bienes registrados se transfieran mediante compra y venta, se afecten mediante cualquier tipo de garantía, entre otros. Esta es la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

El problema para Registros Públicos es que emitir dicha directiva es una forma de admitir su fracaso. Esto ha sido criticado por la doctrina al señalar que, de por sí, la inscripción registral genera seguridad jurídica y no hay necesidad de inmovilizar dicho registro. La presente investigación considera que no existe ningún problema en que Registros Públicos desee mejorar su sistema de otorgar seguridad jurídica. El problema, sí, es que los mecanismos que pretenden mejorar dicha seguridad jurídica no sean eficientes. En efecto, la directiva N° 08-2013-SUNARP-SN es ineficiente. Como prueba de ello, en las estadísticas emitidas por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos del año 2018 solo se ha solicitado esa directiva 36 veces de las más de cuatro mil inscripciones dadas ese año.

Ante este problema, se advirtió de manera imprescindible cambiar el enfoque con el cual se supere esta ineficiencia. ¿Qué mejor herramienta para lograr eficiencia que el análisis económico del derecho?

El análisis económico del derecho (AED) no es otra cosa que la aplicación de instrumentos propios de la microeconomía al estudio del derecho. En tal sentido, al ser la economía eficiente, el AED buscará que el derecho también lo sea. Para ello, procura minimizar los costos de transacción y maximizar los beneficios. Esto es precisamente lo que se viene haciendo con la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN: estudiar desde el AED para identificar cómo hacer que esta directiva sea más eficiente y otorgue la tan ansiada seguridad jurídica registral que Registros Públicos desea.

Por lo tanto, para lograr este objetivo nuestra pregunta de investigación es: ¿de qué manera influye el AED en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN?

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿De qué manera influye el análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera influye el principio de bienestar social del análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN?
- ¿De qué manera desarrolla el teorema de Coase la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar la manera en que influye el análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

1.3.2. Objetivos específicos

- Analizar la manera en que influye el principio de bienestar social del análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.
- Examinar la manera en la que el teorema de Coase desarrolla la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

1.4. Justificación e importancia

1.4.1. Justificación teórica

Los operadores del derecho deben tener una visión más amplia al momento de emitir decisiones jurídicas con respecto a la ley discutida, e incluso, las personas

naturales que pretendan acceder al ejercicio de la ley se obligan a tener en cuenta la relevancia de la seguridad jurídica registral.

1.4.2. Justificación social

La tesis se plantea para la forma en la que la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN desarrolla la seguridad jurídica registral, pero desde un enfoque del análisis económico del derecho. Esto se debe a que la seguridad jurídica registral es uno de los pilares fundamentales del derecho registral, lo cual se obtiene a través de la inscripción de predios en Registros Públicos. Con la consolidación de la presente investigación, los legisladores podrán observar la afectación de la seguridad jurídica registral a través de la directiva mencionada. Entonces modificarán su contenido para que esta ley sea observada desde el AED, lo cual hará que la ley se modifique minimizando los costos de transacción y maximizando la utilidad de dicho instrumento.

1.4.3. Justificación metodológica

Debido a que la presente investigación tiene un carácter dogmático en el que se ha observado una tesis descriptiva de doctrina jurídica, no se está innovando en la metodología de investigación.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis general

El análisis económico del derecho influye positivamente en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

1.5.2. Hipótesis específicas

- El principio de bienestar social del análisis económico del derecho influye positivamente en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

- El teorema de Coase desarrolla la seguridad jurídica registral reduciendo los costos de transacción en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

1.6. Delimitación de la investigación

1.6.1. Delimitación espacial

Porque la investigación tiene un carácter de dogma, se revisan profundamente institutos del derecho: Análisis Económico del Derecho y Seguridad Jurídica Registral, siendo esta última finalidad de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. Estas instituciones y las normas que las regulan son de aplicación en el Perú.

1.6.2. Delimitación temporal

El análisis es de instituciones del derecho. Así, se señala que se trata de normas sólidas de estas instituciones. Por eso la tesis se delimita desde el año 2018 hasta el momento en el que se defiende mediante debate.

1.6.3. Delimitación social

Esta tesis se dirige a cada peruano porque en el análisis de instituciones jurídicas se ilumina un contraste consistente entre estas características, elementos y/o requisitos para evaluar su estabilidad. Así, la aplicación de la investigación afecta a cada ciudadano porque se pretende generar seguridad jurídica en el país y las normas que rigen.

1.7. Limitaciones de la investigación

La inmovilización temporal de partidas registrales es una figura jurídica que no existía hasta el momento en el país, por lo que resulta una figura nueva y de poca profundización en la doctrina a la cual se tuvo acceso para el desarrollo de la presente investigación.

Capítulo II

Marco teórico

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. *Antecedentes internacionales*

Para Gonzales (2016) lo más resaltante es la relación establecida entre los fundamentos y características del análisis económico del derecho con los lineamientos del derecho mexicano. Así, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- El AED [Análisis económico del Derecho] tiene dos formas de aplicar su análisis, la positiva —es decir aquella que pretende estudiar las conductas que generan las leyes existentes— y la normativa —aquella que pretende cambiar la situación existente para llevarla a un punto en el que sea eficiente—; y dos versiones, la antigua y la nueva.
- Consideramos que el AED en su faceta positiva y en su versión original o “antigua” —es decir aquel que nació del estudio de los casos sobre monopolios a principios del siglo XX en Estados Unidos y considera a la ciencia económica que estudia la economía capitalista y la manera en la que esta forma de organización permite la producción y distribución de los bienes y servicios que satisfacen las necesidades materiales de las personas— puede analizar las

conductas económicas que un sistema jurídico genera y servir como un útil instrumento académico.

- También puede ser un instrumento orientativo para los legisladores o los jueces, quienes potencialmente pueden llevar a la práctica —mediante las leyes que elaboren los primeros y las sentencias que dicten los segundos— los razonamientos que los expertos en teoría económica y AED han elaborado en torno a matices cuyo análisis ha sido más refinado y generalmente aceptado como campo de estudio de la economía, como la competencia económica y las estructuras del mercado. Sin embargo, aquí las diferencias culturales e institucionales entre los sistemas de *Common Law* y los de tradición romano canónica y, concretamente entre el sistema jurídico de los Estados Unidos y el mexicano, sí representan barreras muy altas que impiden la aplicación por simple copia del AED desarrollado en Estados Unidos en el derecho mexicano. Estas diferencias no son solamente —como los promotores de AED se empeñan en afirmar— de forma, en torno a la existencia de leyes escritas ni a la elaboración del derecho por los jueces por costumbre —como equivocadamente señalan aquellos que no entienden la diferencia entre precedente judicial y costumbre—. Es también de fondo en tanto que los diferentes caminos históricos que siguieron ambas tradiciones las llevaron a destinos diferentes.
- El llamado “nuevo AED” —aquel que considera a la economía una ciencia que estudia el comportamiento humano en general cuya finalidad es que todas sus conductas sean eficientes— es el que no provoca escepticismo, no sólo a nosotros, sino también a los juristas. Pensamos que los promotores del AED parecen olvidar bastantes aspectos de la compleja realidad que implica la elaboración de una ley y consideramos que aquellos que estudian la ley desde la

perspectiva económica deben estar conscientes de que el derecho es mucho más que un instrumento orientado a promover el libre mercado y a generar el comportamiento eficiente de las personas, lo que sea que eso signifique.

- Por ello consideramos equivocada la concepción del derecho como un instrumento cuya finalidad es promover la eficiencia, ya que en todo caso esa es una preocupación muy reciente. No creemos que el derecho no pueda tener como finalidad este objetivo, pero solo puede pensarse en estos términos como algo secundario, como uno más de los tantos objetivos que puede tener una ley que el Estado sancione. Es preciso tener presente en todo momento que el derecho es un instrumento de control social que implica la lucha de intereses de diversos grupos enfrentados que buscarán prevalecer unos sobre otros.

Finalmente, esa tesis carece de una metodología. Por eso el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo que afirmamos es cierto.

Gutierrez (2008) contempla que el pensamiento económico del derecho evalúa la eficiencia de la norma a través de acuerdo al cumplimiento y observación de la misma. Así, analizar el derecho laboral desde esta perspectiva implica evaluar el cumplimiento y observación de las normas de trabajo. Por eso se administró las siguientes conclusiones:

- El derecho económico es el conjunto de normas jurídicas que regulan los procesos de producción, circulación, distribución y consumo de la riqueza. Se trata de un derecho público y económico-social. En consecuencia, los factores reales de la producción (tierra, trabajo y capital) son materia de regulación por parte de esta rama del derecho.

- La relación entre el derecho económico y el derecho del trabajo parte de la naturaleza social de ambas ramas. Utilizan elementos comunes como los factores reales productivos de trabajo y capital, con finalidades distintas, pero estrechamente vinculados. En efecto, las normas que regulan la producción de riqueza y/o solución al problema de escasez (derecho económico) no se entienden sin la regulación de las relaciones obrero- patronales (derecho del trabajo).
- El derecho al trabajo está comprendido en el rubro de derechos humanos de segunda generación, de igual manera que el derecho económico. Los llamados Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) fueron reconocidos por vez primera a nivel constitucional en 1917 por el Constituyente Mexicano y más tarde por las Naciones Unidas en su Carta de Deberes y Derechos Económicos, Sociales y Culturales de los Estados. Así también en los diversos instrumentos internacionales de la Organización Internacional del Trabajo.

Por otra parte, los derechos humanos relativos al debido proceso legal, al acceso a la justicia pronta y expedita y los demás de seguridad jurídica corresponden a la clasificación de derechos humanos de primera generación.

Como se desprende de lo anterior, los principios del Derecho Procesal del Trabajo se enmarcan en ambas clasificaciones, ya que los derechos sustantivos contenidos en la segunda generación deben hacerse valer a partir de los derechos adjetivos de la primera generación con las modalidades que ex profeso señala la ley a favor de la clase trabajadora.

- El análisis económico del derecho comprende dos aspectos. El primero consiste en realizar un análisis de los efectos económicos de la legislación mercantil. Es decir, de aquellas leyes que regulan mercados explícitos. El segundo, en cambio,

tiene que ver con el análisis de la regulación jurídica de actividades de no mercado.

- La audiencia de conciliación, demanda, excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas coincide con diversos postulados del análisis económico del derecho en virtud de que, de llevarse la audiencia en un solo momento procesal, se ratifica la demanda, se contesta, se ofrecen y objetan pruebas. La junta tiene la obligación de dictar los acuerdos correspondientes maximizando los costos de utilidad para todos los sujetos procesales que intervienen en el juicio.
- La escuela del análisis económico del derecho sostiene que:
 - ✓ Los seres humanos actúan como maximizadores racionales de sus satisfacciones e intereses.
 - ✓ Las normas jurídicas crean precios implícitos para tipos diferentes de conducta. Esos precios implícitos pueden examinarse de igual manera en que los economistas examinan la respuesta de los consumidores a los precios explícitos de cualquier bien o servicio.
 - ✓ Las herramientas del análisis económico del derecho promueven la justicia eficiente.

Los elementos y criterios fundamentales del AED son la racionalidad de las elecciones, máximo beneficio y utilidad, economía procesal, reducción de costos de transacción, optimización de recursos, mínima inaplicabilidad de la norma y/o impunidad y/o desacato. Es decir, su objeto es la justicia eficiente.

Cuando el juzgador aplica criterios económicos a las normas, asigna derechos e impone obligaciones en forma eficiente, con lo que maximiza la satisfacción social de las preferencias (análisis positivo). Cuando los jueces no seleccionan las normas que

maximizan las preferencias, los defensores del enfoque económico argumentan que aquellos debieran favorecer normas que las maximicen (análisis normativo).

Los métodos del AED no son cualitativamente diferentes de los métodos tradicionales de las ciencias sociales, pero los amplían y mejoran. Su intención consiste en establecer su utilidad subyacente.

Existe una gran dilación en el procedimiento laboral. Con este trabajo pretendemos hacer efectivo el principio de economía procesal del que goza el derecho procesal del trabajo, logrando el máximo beneficio y reduciendo los costos de transacción a los sujetos procesales.

Los individuos actúan como maximizadores racionales de sus propios intereses. Por lo tanto, desde el momento en que se encuentran ante la presencia de un juicio largo y tedioso esta situación afectará la vida económica de los sujetos procesales. El Estado le proporcionará la asignación de los recursos dependiendo de los costos de transacción en torno a las normas. Si la norma es eficiente en cuanto a la impartición de justicia pronta y expedita, los sujetos procesales y el propio Estado no estarán invirtiendo sus recursos humanos y económicos en un juicio que se encuentre viciado desde el principio. Esto se verá reflejado en los costos de utilidad de la impartición de justicia. Así, tendremos como consecuencia un juicio rápido, eficiente y expedito.

Finalmente, esa tesis carece de una metodología. Por eso el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

Para Recinos (2008) lo más resaltante es la relación entre la Seguridad Jurídica y la Ley de Inmovilización Voluntaria de bienes registrados como forma jurídica de protección de los bienes inmuebles inscritos en el registro de Propiedades en Guatemala. Así, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- La seguridad jurídica es el pilar fundamental para la constitución estructural del Estado y su funcionamiento. Es decir, es aquella que brinda una garantía para el buen manejo de recursos institucionales pensando siempre en el buen servicio social y protección de derechos de la población.
- Además se puede mencionar también que la seguridad jurídica es la garantía eficaz en el ordenamiento jurídico para las personas en el derecho registral. Partiendo de ello se ejecuta la creación del Decreto 62-97 “Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados”. Se origina así una forma jurídica de protección de los bienes inmuebles inscritos en el registro de la propiedad inmueble.
- Consideramos también que la inmovilización de bienes inmuebles registrales otorga a las personas individuales y jurídicas la seguridad y certeza tanto jurídica como registral mediante un procedimiento eficiente y eficaz. Este mecanismo de inmovilización de bienes inmuebles es una muestra de que se puede mejorar con la implementación de mecanismos útiles que permiten garantizar la seguridad registral de toda la población usuaria de un servicio de sistema de registros. Es necesario por eso realizar esfuerzos en la creación y aplicación de procedimientos eficientes y eficaces en el caso de la inscripción de bienes inmuebles.
- Consideramos que la seguridad jurídica, al ser aquella que nos da la certeza y las garantías necesarias para el registro de bienes inmuebles, nos da también la oportunidad de mejorar en la creación de mecanismos y medidas de protección registral. Es por eso la creación en la legislación guatemalteca del decreto mencionado líneas arriba —Decreto 62-97 “Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados”— para la población.

Finalmente, esa tesis carece de una metodología, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo afirmado es cierto.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Gamarra (2017) tuvo como propósito determinar la consistencia existente entre el utilitarismo y el liberalismo en Mill. Asimismo, se pretendió determinar si la tesis utilitarista de Mill es lo suficientemente consistente como para ser puesta en práctica. Así, la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Mill desarrolló su teoría moral, así como planteó su tesis acerca de la libertad en el razonamiento científico que diseñó en el Sistema Lógico.
- Este criterio de la lógica real señala que solo es posible obtener conocimiento sobre lo experimentado. Así, cada afirmación lógica puede interpretarse; esto es, de verificación de la correspondencia entre lo que se afirma abstractamente y la cuestión fáctica.
- Este hecho se verifica debido a que Mill, adelantando a Hume, señala que la existencia de lo real es exterior al sujeto y que contiene una conducta tan regular que su dinámica única posibilita ver la desintegración de fenómenos parecidos en contextos parecidos.
- La “fórmula” de este silogismo es el mecanismo ideado para que, señalado el presupuesto acerca de la naturaleza, sea posible considerar en lo abstracto lo concreto, en lo universal lo particular. De este modo, Mill salva el sentido de la inducción como método para conocer, sin embargo, además la deducción como la forma a la que aspira la ciencia, para conocer y exponer su información.

- Desde esta característica se comprende que el ser humano —que es también naturaleza— contesta naturalmente a la compleja dinámica de la vida. Es decir, lo guían sus sentimientos antes que su razón.
- Mill confía en la razón y en el poder de la educación, así como en la enseñanza del poder político y sus reglas para educar al hombre en la perspectiva liberal y utilitaria. Es decir, postula una educación que fundamentalmente oriente al hombre por su sentido de simpatía social, por su sentimiento de justicia y logre, con el conjunto de sus semejantes, vincular sus intereses con los del conjunto.
- El rol del Estado es crucial porque, al modo como opera un hombre de ciencia, proveerá o debería proveer de las condiciones y circunstancias como para que el hombre sea libre y justo. Y tal como ocurre con los fenómenos naturales, las consecuencias de tal intervención estatal son necesarias, es decir, incondicionales.
- Pero lejos de ello, las consecuencias que obtenemos de razonar bajo los criterios liberales y utilitarios son de índole contradictorio: ser liberal limita adoptar una moral utilitaria. Y al ser utilitario, el liberalismo individual queda condicionado o limitado.
- La razón fundamental estriba en el desmantelamiento moral que se ha operado sobre ambos conceptos al buscar objetivarlos como si de fenómenos científicos se tratase.

Finalmente, su tesis carece de una metodología. Por eso el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

Hernando (1998) señala que la naturaleza utilitaria de análisis económico del derecho provoca que el individuo se anteponga a la sociedad. Por eso es incompatible

con el derecho, pues este se caracteriza por pensar en el orden social y en el individuo. Así, consignamos la siguiente conclusión:

- Es un error sostener que el análisis económico puede configurar un orden superior en la tarea de concluir de manera armónica los problemas jurídicos. Al contrario, al estar basado en el individualismo, su único objetivo es enriquecer a unos a costa de empobrecer a otros (según la lógica del modelo "uno u otro"). Al mismo tiempo, la productividad y la eficiencia se encargan de depredar lo poco que queda virgen y puro en la naturaleza y en la sociedad.

Parece que hoy los ecos del "aprovechador" se oyen más fuertes que nunca. Aún más que en el tiempo de los sofistas. Lástima que este mundo maltrecho ya ni siquiera sea capaz de engendrar un Sócrates de nuevo.

Finalmente, el artículo de investigación carece de una metodología. Por eso el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

Brion (2009) señala que el análisis económico del derecho nace a partir de un debate entre discursos prescriptivos y explicativos que resuelven en un conjunto de valores que permiten la comprensión sistemática en el AED. Por ello consignamos la siguiente conclusión:

- Los valores proporcionan la base profunda para la promoción —la empresa de alcanzar consenso, sea en el discurso académico, político o en el proceso judicial— y son un ingrediente necesario a la cuasifundacionalista empresa del método pragmático, en el cual el discurso se dirige hacia el valor del efectivo de emplear uno u otro sistema de valores a fin de solucionar un problema particular en la arena de la acción humana.

Finalmente, ese artículo de investigación carece de una metodología, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

Canchalla (2017) tuvo como propósito explicar si las implicancias del derecho de propiedad afectan a los usuarios de Registros Públicos en Lima durante 2017. Esto significa que su estudio puede ser filosófico. Así, la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Para el autor el 54 % de los registrados públicos encuestados considera que los usuarios nos pueden transmitir la inseguridad que tienen al momento de realizar trámites de registro de su propiedad. A causa de esta respuesta por parte de la sociedad, la investigación tiende a centrarse en áreas como el derecho registral y derecho a la propiedad.
- Por otro lado, con respecto a identificar cómo afecta la seguridad jurídica en los derechos de propiedad de los usuarios en Registros Públicos de Lima en 2017, se puede concluir que el 68 % de los encuestados considera a la seguridad jurídica como un derecho. Esto implica que para protegerlo no necesariamente se dé la opción a la población de utilizar los mecanismos de seguridad registral. En amplia cobertura a sus derechos de seguridad jurídica, el ente registrador tomará en cuenta que estos mecanismos de seguridad registral se deben anticipar y realizar de oficio, mas no a pedido de parte, porque se debe reconocer que no todo usuario tiene la información especializada a su alcance y es obligación de los administradores de estos recursos registrales proteger los derechos de la población que hace uso de este servicio.

Finalmente, la tesis es de enfoque cuantitativo, alcance descriptivo, de tipo básica y de diseño no experimental transaccional descriptiva. Por eso el interesado

puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

Romero (2018) tuvo como propósito poder identificar en qué medida la inmovilización temporal de partidas de predios fortalece la seguridad jurídica. Su tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Primero, indica que la inmovilización temporal de partida de predios es un mecanismo de seguridad que contribuye con el fortalecimiento de la seguridad jurídica que evita la suplantación de identidad e inscripción de documentos falsos. A esto podemos afirmar que el autor considera a la inmovilización temporal de partida de predios como uno de los mecanismos cuyo buen uso nos brinda a los usuarios una mejor percepción de lo que es seguridad jurídica. Al incrementar esta percepción se puede llegar a una mejor cobertura de nuestros derechos registrales.
- En otro tema, se indica que la SUNARP debe simplificar los requisitos para acceder a la inmovilización de partida de predios porque la exigencia de una escritura pública es inadecuada por la onerosidad de la misma. De acuerdo a la posición que respaldamos, es competencia de la SUNARP poder brindar la correcta cobertura de nuestros derechos para brindar una adecuada seguridad jurídica mediante la simplificación de requisitos para acceder a este mecanismo de protección de predios. Acotando a ello, el requisito de la escritura pública dentro de este trámite obviamente va a ocasionar un gasto excesivo que muchas veces el usuario no podrá adquirir.
- Además se menciona como tercer punto que la misión de la SUNARP de otorgar seguridad jurídica ha sido trasladada de manera parcial a los usuarios, pues depende de ellos si acceden a la inmovilización de predios o no. A mención

nuestra, apoyamos la conclusión del autor ya que el tema de protección predial no debería ser trasladado a los usuarios porque debemos considerar que ellos no cuentan con el conocimiento suficiente para poder reconocer en qué momento sus predios están corriendo algún riesgo en materia registral. Estos conocimientos han sido adquiridos por el personal capacitado de la SUNARP y corresponde a ellos realizar las determinadas acciones para garantizar a la población la ya mencionada seguridad jurídica registral.

Finalmente, la tesis es de enfoque cualitativo, alcance descriptivo y de tipo básica. Por eso el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

Abad (2018) tuvo como propósito determinar que existen lagunas jurídicas y defectos dentro de la directiva anteriormente mencionada, proponer un proyecto de ley que recoja soluciones a los principales problemas advertidos para incentivar el uso adecuado del mecanismo de seguridad registral y alcanzar la finalidad de la misma. Así, la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Se indica que el procedimiento registral de inmovilización temporal de partida tiene como objetivo la creación de un mecanismo de protección registral a través de un acto unilateral por parte del propietario registral. Este mecanismo de protección busca cerrar temporalmente la partida por un plazo determinado que no exceda los 10 años para impedir que se inscriban actos de disposición, carga y/o gravamen. Estas características tienen varias similitudes con la ley guatemalteca e, inclusive a simple vista, posee una “mejor regulación” al establecer con *numerus clausus* los actos referentes a la “inscripción” de la inmovilización temporal de partidas. Sin embargo, resaltamos que este procedimiento está considerado un acto unilateral en donde se da la

responsabilidad al propietario para solicitar de parte la inscripción de este mecanismo de protección predial sin considerar que este podría carecer de la información adecuada o hasta desconocer sobre este procedimiento.

- El autor también considera que depende de la SUNARP tomar en consideración la condición económica de la población tomando en cuenta los costos de transacción para los usuarios que hacen uso de este mecanismo de protección predial brindando un adecuado servicio para los usuarios sin que esto genere en ellos un excesivo gasto.
- A pesar de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida, el autor menciona que es probable que exista una serie de casuística que permitiría que se produzcan fraudes a la ley e impida lograr la finalidad que busca la directiva, es decir garantizar la seguridad jurídica sobre los derechos de los propietarios registrales. Por eso, a observación del autor, es necesario establecer una regulación que permita incorporar dichos supuestos.
- El autor hace referencia a que en la actualidad urge que SUNARP inicie cambios de acuerdo a la actualidad social para que de esa manera pueda continuar garantizando la mencionada seguridad jurídica. Todo esto con el fin de respaldar no solamente a los usuarios del servicio registral, sino también a la población en general. De esta manera podrá hacer un buen uso de los recursos registrales con base en los principios de fe pública registral y legitimación.

Finalmente, esa tesis carece de una metodología, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el enlace pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho es cierto.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Análisis económico del derecho

“El análisis económico del Derecho es una corriente que apareció aproximadamente por los años 60 en los Estados Unidos y lo único que persigue es aplicar los métodos de la ciencia económica al Derecho” (Bullard, 2016, p.41). Por consiguiente, la mejor forma de poder comprenderlo es aplicando su funcionalidad a la realidad debido a que el Derecho, a pesar de su carácter abstracto, debe ser pensado de acuerdo a la realidad en la que se da. Hart (1962) afirma: “el Derecho no es —no debe ser— una actividad intelectualmente masturbatoria sino un coito con el mundo”. (p.127)

Posner (2000), citado por Méndez (2008) señala que:

Es la aplicación de la economía al sistema legal por todas partes: a campos del derecho (...) tales como los daños, los contratos, la restitución y la propiedad; a la teoría y la práctica del castigo; al procedimiento civil, penal y administrativo; a la teoría de la legislación y la regulación; a la imposición de la ley y la administración judicial; e incluso al derecho constitucional, el derecho primitivo, el derecho naviero, el derecho familiar y la jurisprudencia (Méndez 2008, p. 47).

Esta doctrina aún no ha sido simplificada. Por ello, quizá, es el estigma que ha recibido el análisis económico del derecho. En otras palabras, se nos ha habituado a acceder a él por medio de un sistema didáctico y sintetizado en el estudio del derecho, de modo que apenas nos encontramos con una doctrina filosófica jurídica, eludimos su estudio por el esfuerzo extra que amerita. A propósito de esto, Bullard (2006) afirma:

Asemejando a los juristas con los enfermos mentales, que es un comportamiento esquizofrénico el crear leyendas sobre el AED, pues, en realidad, el AED es más sencillo de lo que parece. Ello se debe a que el AED es una metodología de la aplicación de las herramientas económicas en los institutos jurídicos. (p. 74)

De lo expuesto anteriormente podría deducirse *prima facie* que consideramos que el análisis económico del derecho es una corriente de exagerada sencillez para su comprensión. No obstante, creemos que será simple con base en nuestro entendimiento de la ciencia económica como ciencia de organización de la casa¹.

Antiguamente el mundo de la filosofía contenía a las ciencias sociales. Por eso la ciencia económica es meramente un desprendimiento de las reflexiones filosóficas de la antigua Grecia, siendo incluso llamada “reina de las ciencias sociales”. “Tal galardón lo ha obtenido por haber desarrollado un marco analítico bastante sofisticado, capaz de traducir la conducta humana en modelos (...). Con ello ha logrado entender mejor el mundo real, a pesar de que paradójicamente estén simplificando dicha realidad” (Bullard, 2006, p.74).

En tanto, si el Derecho es un sistema que va a regular conductas y la economía, va a tratar de traducirlas en modelos para un mejor entendimiento. Por tanto, predecir las conductas que va a tomar los seres humanos en relación a leyes, contratos o decisiones judiciales, va ser de suma utilidad debido a que el Derecho deja de ser abstracto, para llevarla a una relación con la realidad.

Se procederá a continuación a explorar como una corriente que se sumerge objetivamente en todo el derecho y no únicamente en sus normas, a cuatro dimensiones de primordial estudio para el entendimiento del análisis económico del derecho.

A. Interés común en el utilitarismo. Es muy habitual (o casi una regla) que en las ciencias sociales todas las corrientes se acompañen de un fundamento filosófico, como los jurídicos. Una naturaleza utilitarista tiene el análisis económico del derecho no sólo porque se originó en Estados Unidos (que posee

¹ Etimológicamente, *economía* proviene del griego *oikonomia*, que significa administración u organización de la casa, lo cual es contrario a la corriente del entendimiento de economía como ciencia del dinero.

una concepción de justicia utilitarista), sino porque es eminentemente utilitario, por lo que la economía busca simplificar la realidad para la predicción de conductas. De igual manera, de acuerdo a Becker (1980), “Los supuestos del enfoque económico son de carácter utilitario: el comportamiento maximizador, el equilibrio de mercado y las preferencias estables” (Citado en Bullard, 2006, p. 74-75).

No obstante, aseverar con persistencia el carácter utilitarista del análisis económico del derecho no tendría mucho sentido si antes no desplegamos la filosofía utilitarista.

a) *Utilitarismo.* Es muy usual que aparezcan muchas pretensiones metafísicas que han intentado esclarecer este tema al reflexionar sobre la ética. No obstante, lo claro es que siempre ha estado latente la disyuntiva sobre el bien y el mal o, en realidad, sobre lo que es bueno o malo, y no se ha logrado solucionar hasta la actualidad. (Mill, 1980, p. 133)

Han dado como resultado la indeterminación de la moral las posiciones que han destacado en dicho debate, a tal punto que no puede aclararse objetivamente lo que es justo, lo que es bueno, lo que es cierto, etc. Esto ha confinado al hombre en un oasis de imprecisión liderado por lo subjetivo para las ciencias sociales y la filosofía (la ciencia ha seguido su propia senda). Algunos autores se han preocupado por tomar otras direcciones como respuesta a la problemática de la indeterminación del producto del conflicto entre lo bueno y lo malo. Es entonces cuando emerge el utilitarismo.

El utilitarismo no es más que la aminoración de lo bueno a lo material. Tan sencillo como eso. Lo bueno es lo que hace más feliz al hombre, y lo que

hace más feliz al hombre es el placer, lo cual es a su vez material. Es decir, que el utilitarismo reduce lo bueno a lo material.

Postular que la felicidad se reduce a lo material claramente es criticable. En efecto, la tradición aristotélica del republicanismo clásico:

Suele distinguir y jerarquizar diversas “funciones” al interior del alma, atribuyendo a la razón una función superior y dirigente con respecto a las demás funciones: las llamadas “apetitivas”. Es decir, las pasiones y las sensaciones más simples de placer y de dolor; y las llamadas “vegetativas”, vinculadas a la nutrición y a la reproducción. Una vida bajo el imperio del placer y del dolor es propia de los animales o de los esclavos, ya sea porque sus almas no poseen funciones inteligentes o porque no tienen o no fueron educados para tenerlas en grado suficientemente desarrollado como para dirigir el alma. (Araujo, 2000, p.273)

El utilitarismo, no obstante, busca un objetivo funcional en el que deja de lado lo sustancial y se enfoca en lo práctico. Por ello, justamente, el utilitarismo no se interesa por el desarrollo del ánimo, sino la funcionalidad de la materia. Tanto Stuart Mill como Bentham, considerados los pioneros del utilitarismo, comparten esta idea. “El placer subyace necesariamente a la idea de felicidad, propone Mill. No obstante, también señala que una idea de perfección humana es la felicidad, por lo que, para Mill, esta se compone tanto por el placer como por la perfección humana”. (Citado por Tapia, 2012, p. 32)

A diferencia de Mill, Bentham postula “que el bien supremo (perfección humana) aludido no existe. Rechaza dicha postura porque considera que las ideas de bien y mal se originan en sensaciones agradables y desagradables,

respectivamente” (Araujo, 2000, p. 273). Por otra parte, la idea de felicidad de Bentham entremete también, sino, la idea de placer. Por eso se menciona que su idea es concordante con la de Mill.

Sobre la felicidad, habiendo instituido que para la corriente utilitarista tiene que ver con el placer, es conveniente aseverar que “es el principio de la utilidad, o de la mayor felicidad, el que determina qué actos son correctos o no, en atención a la promoción de la felicidad identificada con el placer y la ausencia de dolor” (Tapia, 2012, p. 32). Esto denota que en el utilitarismo lo correcto (la tan discutida moral) depende de lo que ocasione mayor placer o felicidad, y no solo pretende la mayor felicidad.

Con base en lo expuesto, el utilitarismo reduce la moral a lo material. Mill (1980) aclara esto cuando desarrolla el vínculo que existe entre la justicia y la utilidad:

Es propio de los seres humanos en la realidad creer que el descubrimiento de alguna realidad objetiva se está manifestando cuando suceden cosas que no tienen explicación inmediata. Esto conduce a que la interpretación sobre la justicia que los seres humanos poseen se base en una suerte de instinto. Es decir, se considera que lo justo es algo absoluto, lejano a la realidad humana. (p. 170-171)

Lo anterior es erróneo, acusa Mill. Es desacertado ceder ante los impulsos de “justicia”, dado que todos los seres humanos pueden controlar sus instintos. No es de ninguna forma conveniente regir la realidad en una filosofía de la justicia dado que el utilitarismo de Mill encuentra muchas discordancias cuando los humanos aplican la justicia. En todo caso, “lo justo será lo correcto

si se quiere ser justo. En otras palabras, lo que más favorece, lo que más sirve, lo que más felicidad produce”. (Mill, 1980, p. 171-189)

Bentham brinda un enfoque más objetivo al reducirlo a términos económicos. Por eso es más conciso en su entendimiento del utilitarismo. Desde la postura de Bentham, “no puede creerse que el utilitarismo se minimiza al placer individual. Más bien, lo correcto respecto al utilitarismo es evaluarlo como un sistema de aplicación tanto para gobernantes como para gobernados” (Araujo, 2000, p. 278-280). A partir de lo mencionado se plantea el principio del interés común, el cual parte del supuesto de que el gobierno es provechoso e ineludible. Este principio también busca ejercer el principio de utilidad, para lo cual el gobierno debe tratar de satisfacer la felicidad de su pueblo, y el pueblo satisfacer los intereses del gobierno. Para ello, Bentham “fomenta perpetrar la democracia directa pura” (Araujo, 2000, p. 280-281).

A partir de todo lo expuesto se puede concluir que el utilitarismo es una corriente filosófica que pretende brindar satisfacción y felicidad a los seres humanos por medio del principio de utilidad ejercido a su vez por medio del principio de interés común, donde el gobierno custodia la felicidad del pueblo y viceversa.

b) Primacía del individualismo. El AED tiene un punto de inicio utilitarista en el que, por medio de un interés común dado por el gobierno, se pretende dar la mayor satisfacción a los seres humanos. “En esa dirección es oportuno indicar que la felicidad existe siempre que sea social de acuerdo al utilitarismo, lo cual refiere que el interés común significa pretender que tanto la felicidad propia y la felicidad de los demás sean compatibles” (Tapia, 2012, p. 50).

Así lo entiende Fernando de Trazegnies al redactar el prólogo del libro de Bullard al señalar que. “El AED, se funda en determinar como el hombre puede lograr mejor sus propias aspiraciones y deseos sin perturbarse unos a otros sino más bien convirtiendo la lucha interindividual en una libre competencia productiva” (Citado en Bullard, 2006, p.16).

Y es que esta capacidad de acción, se ve reflejado en la libertad de poder tomar decisiones de una manera razonable en el orden de una regulación, para no caer en el caos.

Por consiguiente, la toma de decisiones es indispensable, de acuerdo a la perspectiva de Mill. “La libertad es, pues, un instrumento y un medio. Es instrumento porque a través de la libertad se garantiza el interés común; y es medio porque admite a los hombres el acceso a la felicidad” (Tapia, 2012, p. 50).

Asimismo, Mill defiende que “la individualidad es lo que concede la satisfacción del interés común porque el hombre es original. Y su originalidad compone a la sociedad en conjunto. Sin hombre original, no existiría sociedad” (Gamarra, 2017, p. 52-53). Por ello se debe procurar examinar, previendo siempre que el hombre sea anterior a la sociedad, lo que es más apropiado en el funcionamiento del derecho por medio de un análisis de costo y beneficio.

De esta manera, el derecho permite la posibilidad de que el interés común enfocado a la libertad sea un hecho imperante. Existe una primacía del individuo en el análisis económico del derecho porque busca precisamente predecir la conducta humana, tal cual hace la economía. “Esta ciencia, pues, simplifica la realidad para predecir conductas; por analogía, el análisis

económico del derecho busca predecir la conducta humana por medio de la reducción de la realidad jurídica”. (Bullard, 2006, p. 74-75)

El análisis económico del derecho se enfoca en el individuo antes que la sociedad, coinciden Arjona y Rubio, en el sentido de “que la aplicación de la teoría económica, y en especial herramientas microeconómicas, se desarrolla una teoría del bienestar, la cual se enfoca en la satisfacción de los seres humanos” (Citado por González, 2016, p. 32). Como se ha indicado, el análisis económico del derecho busca la aplicación de la economía al derecho. Por lo tanto, debe garantizarse lo que convenga más a la sociedad. A lo que Mill (2007) indicaba: “La libertad social o civil... la naturaleza y los límites del poder que puede ejercer legítimamente la sociedad sobre el individuo” (Citado por Gamarra, 2017, p. 56). Por lo que si se mantiene feliz al ciudadano lograremos proteger el orden social. Precisamente por ello surge la idea de que la libertad permite que el hombre se sienta parte de la sociedad. Esta reflexión es compatible con el AED.

Por tanto. “Lo social no es sino el agregado de lo individual, de manera que nada en lo social encuentra sentido si no es a través de agregar intereses individuales. Nos permite redescubrir el verdadero objeto fin del Derecho, es decir, la persona” (Bullard, 2006, p.35).

Lo pertinente, como secuela de todo lo que se ha mencionado anteriormente es colegir que: i) el medio para asegurar que los hombres sean felices y se emplee el principio de interés común es la libertad; ii) el hombre constituye la sociedad, por lo que este es anterior a ella. Por eso es más relevante servir al individuo como ser original que servir al gobierno; y iii) en el derecho

utilizar el AED implica utilizar herramientas económicas (utilitaristas). Por eso garantizar la libertad de los seres humanos es imperioso para el interés común.

B. Eficiencia (costo beneficio). De acuerdo a los principios económicos, para que se acreciente algo en todo fenómeno social otra cosa debe ser aminorada, precisamente, por lo escasos que son los recursos. Esa es la raíz del costo y beneficio. Para que se adquiera provecho de algo implicará un sacrificio, es decir, un costo. Principalmente, el análisis económico del derecho se desarrolla con base en un análisis de costo-beneficio. Algunos postulan que implementar el costo-beneficio dentro del derecho implicaría transformar el derecho en números. No obstante, eso no es lo que busca el AED. “Buscando, por tanto, un derecho que, sin olvidar otros aspectos o valores a los cuales se deba, sea un derecho eficiente, es decir un derecho que evite el desperdicio creando incentivos de conducta adecuados para lograr sus fines”. (Bullard, 2006, p. 43)

Se procura por medio de la aplicación del análisis costo-beneficio obtener dicha eficiencia en el derecho como una herramienta que ayude a tomar decisiones. Sobre el análisis costo-beneficio, Mejía (2008) menciona que. “Funciona para conocer las acciones que resultan más convenientes para la realidad o la sociedad en conjunto. Dicho de otro modo, esta herramienta informa acerca de lo que se puede ganar o perder al decidir sobre algo” (p. 14). Algo que amerita aclaración para quienes entienden poco de economía —pues su objeto primario es el derecho— es que elaborar un análisis de costo beneficio no se trata de dinero. “Cuando uno habla de un análisis costo-beneficio no está

hablando de dinero necesariamente, sino de los motores de la conducta humana. Y estos son bienestar y malestar”. (Bullard, 2006, p. 46)

Puede claramente observarse de lo anterior que un análisis costo-beneficio hará posible saber lo que se pierde y lo que se gana al tomar una decisión jurídica. Todo con el objetivo de descubrir eficiencia en el derecho. Por ello es congruente estudiar los criterios de Pareto para descubrir dicha eficiencia en el derecho. Pero antes debemos contextualizar nuestro enfoque económico.

a) *Enfoques.* Dos enfoques que son de aplicabilidad en el análisis económico del derecho predominan en la economía: el enfoque positivo y el enfoque normativo.

- Enfoque positivo.

Para Dornbusch (2005) “la economía positiva se ocupa de las explicaciones objetivas o científicas del funcionamiento de un sistema económico” (Citado en Astudillo, 2012, p.32). De acuerdo a la economía, el enfoque positivo se da por medios experimentales basados en su constatación del silogismo lógico “si sucede esto, entonces sucede esto otro” que busca encontrar explicaciones objetivas de los fenómenos.

Quiere decir que el enfoque positivo de la microeconomía se centra en un estudio del ser de la ciencia. Esto es, mediante un enfoque positivo se busca no modificar el comportamiento de los componentes microeconómicos (la conducta humana), sino estudiar lo que ya está establecido en la naturaleza de los hombres y plantear, en conjunto con el enfoque normativo, soluciones para la conducta humana positiva que tiende a la experimentación.

Referida al impacto de las normas en el comportamiento de los agentes económicos, como son: el individuo, la empresa y el estado, en término de sus

decisiones de bienestar. Por ejemplo, si se está utilizando o no la herramienta de protección de predios de la inmovilización.

- Enfoque normativo.

La economía normativa se refiere a lo que debe ser. Y lo que debería ser es el análisis normativo. Se usa para evaluar qué tan deseable es una alternativa por medio de juicios de valor acerca de lo que es o no conveniente. (Astudillo, 2012, p. 32).

Se tendría que aseverar obligatoriamente sobre lo expuesto que el enfoque pertinente para esta investigación es el enfoque normativo. Nuestro sistema utilitarista nos dirige a concluir en que debemos enfocarnos en lo correcto; esto es, pues, la felicidad a través del interés común. A propósito de ello, Méndez (2018) señala que:

La distinción entre análisis económico positivo y normativo que existe dentro de la economía ha impactado a su vez en el AED. Esta diferencia parte de explicar el mundo que es y el mundo que debería ser desde una apreciación exógena y objetiva a cargo del analista económico del derecho. (p. 50-51)

Este enfoque nos mostrara cuales son las ventajas de determinadas normas en términos de bienestar social. Por ejemplo, si se ha disminuido o no el fraude inmobiliario a través de la inmovilización temporal de partida.

Podemos enfocarnos en el mejor equilibrio de costo beneficio recurriendo a Pareto.

b) Criterios de Pareto. Pareto centra su observación de costo-beneficio de la eficiencia en el análisis económico del derecho. “La propiedad privada ocupa una posición suprema en el esquema de valores sociales. El método preferido para la asignación de recursos es el mercado libre de bienes y servicios; el rol

del Estado es llevado al mínimo” (Brion, 2009, p. 10). La idea de eficiencia de Pareto parte de la premisa de entender cuando se podrá dar una situación más favorable que una anterior, y esto solo se logra cuando alguien mejora sin necesariamente empeorar la situación de otra persona. La eficiencia de Pareto es ejemplificada por (Bullard, 2006):

El sistema contractual es una forma de alcanzar la eficiencia porque, en un contrato, si las dos partes lo celebran es porque ambas están mejorando y ninguna está empeorando; el contrato nos ha conducido a una situación más eficiente que la anterior en los contratos. “Al acordar un contrato, ambas partes se sumergen en una situación más eficiente que la anterior”. (p. 43)

El óptimo de Pareto es el nombre que recibe esta eficiencia que mejora la situación anterior. Este óptimo de Pareto, no obstante, no puede limitarse únicamente a mejorar la situación anterior, sino a observar que la situación actual ya no pueda mejorarse más, pues ha alcanzado la situación más eficiente. Méndez (2008) señala:

Se dice que una asignación de factores productivos alcanza el óptimo de Pareto cuando la producción no se puede reorganizar para aumentar la producción de uno o más bienes sin disminuir la producción de otro. Una asignación de bienes corresponde al óptimo de Pareto si no se puede reorganizar la distribución para aumentar la utilidad de uno o más individuos sin disminuir la utilidad de algún otro individuo. (p. 40)

Sin embargo. “Según el criterio de Pareto el cambio de una situación a otra constituye una mejora en el bienestar social si no se reduce el bienestar individual y al menos mejora la situación de un individuo” (Bullard, 2006, p.43)

La eficiencia de Pareto podemos sintetizarla en dos situaciones: i) cuando la situación ha mejorado a tal punto que es inmejorable (por ejemplo, tras la celebración de un contrato) se presenta el óptimo de Pareto; y ii) el criterio de Pareto posibilita que la situación mejore una y otra vez (por ejemplo, cuando los derechos permiten que los seres humanos ejecuten acciones).

C. *Costos de transacción.*

De lo que hemos estado estudiando, nos hemos podido dar cuenta, que, los contratos es la mejor manera de llegar a una situación más eficiente, en términos paretianos; sin embargo, celebrar los contratos cuestan. Ya que vamos a requerir de recursos para realizar los intercambios del negocio jurídico.

De acuerdo al análisis de costo-beneficio “Los costos de transacción son aquellos que se elaboran para hacer posible el intercambio. Son todos los costos que se manifiestan por el simple hecho de estar presentes en el mercado” (Astudillo, 2012, p. 85). En su primera aparición, el análisis económico del derecho provino de algo llamado *homo oeconomicus*. Este concepto, inmiscuido en el discurso explicativo del AED, hace referencia a que “debe estudiarse la interacción entre individuos sin injerencia del gobierno, dado que el hombre es un ser económico. Asimismo, estudiar su comportamiento interactivo dentro de los sistemas legales, judiciales y administrativos”. (Brion, 2009, p. 8)

Los costos de transacción pertenecen al uso propio del mercado, indica Méndez (2008), ya que “en lo referente al mercado legal estos costos de transacción siempre tienden a ser muy elevados” (p. 46). Dentro de todo sistema “el hombre procura conseguir su máxima optimización racional. Por ende, tiende a la utilidad: para eso interacciona. Esta interacción es posible dado que los seres humanos poseemos derechos que nos permiten interactuar” (Brion,

2009, pp. 9-10). El AED intentará minimizar dichos costos al momento de analizar los costos de transacción. Al momento de analizar los costos de transacción el AED busca optimizar la eficiencia del derecho por medio de una reducción de costos y maximización de beneficios para eludir desperdicios jurídicos.

Debemos colocarnos en la ciencia económica para comprender en sentido estricto el concepto de “costos de transacción” (aunque ya sabemos que son los costos del mercado al realizar intercambios). El profesor Coase es quien postula y desarrolla los costos de transacción. El nobel de economía de 1991 trabajó con conceptos sencillos, pero de gran importancia en las ciencias sociales. Los costos de transacción incluyen también, por ejemplo, los costos de negociación y conclusión de los contratos. Pueden reducirse si se instaura mediante la empresa. Los contratos masivos agilizan la economía. En dicho sentido, hacen el sistema más eficiente: “la actividad regulatoria de los gobiernos puede imponer tributos y tasas a las transacciones comerciales que incrementan el costo de operar a través del mecanismo de precios”. (Silva, 2003, p. 3)

Se puede entonces aseverar que los costos de transacción son aquellos que surgen de la interacción humana centrada en el comercio y su organización. Pueden ser costos propios de la negociación o de externalidades como la regulación gubernamental. En dicho sentido, la labor del análisis económico del derecho será aminorar al máximo los costos de transacción para producir un derecho más eficiente. No obstante, no siempre los costos de transacción se dirigieron al derecho en toda su amplitud. Méndez (2008) observa que:

Los costos de transacción incluyen los costos de obtener y verificar la información acerca de la cantidad de los bienes y servicios, la identificación de los socios de la eventual transacción (y verificación de su reputación, historial, etc.) y la calidad de los derechos de propiedad que van a ser transferidos y el marco jurídico y contractual como, asimismo, los costes de diseñar, supervisar y hacer cumplir el contrato de transferencia, lo que incluye cualquier costo incurrido en la solución de disputas y litigios. (p. 46)

Sin embargo, hay situaciones, que los costos de transacción serán demasiado altos, que el propio contrato a través del mercado no podrán solucionarlo y necesitarán que un tercero, en este caso el Estado, intervenga para poder llegar a la solución más eficiente, así llegamos a los teoremas planteados por Coase en su libro cumbre “El problema del costo social”.

a) *Teorema de Coase.*

Este teorema va a tratar los probables problemas que pueden ocurrir al utilizar el mercado, la cual formula de dos maneras diferente:

La primera se refiere a que. “Si los costos de transacción son iguales a cero, no importa la solución legal que se adopte, pues siempre las partes involucradas, a través de transacciones en el mercado, llegaran a la solución más eficiente” (Bullard, 2006, p.108). Sin embargo, pensar que los costos de transacción no llegaran a costar nada, es algo irrisorio, debido a que siempre se va a requerir algún recurso para realizar un contrato, por lo menos tiempo. Por lo que no hay que entenderlo como un costo de un cero absoluto, sino que habrá ocasiones donde, el costo de transacción será tan ínfimo o no significativo, que el propio mercado podrá plantear la situación más eficiente, considerando a las normas de manera supletoria, ya que va a primar la voluntad de las partes.

La segunda formulación hace referencia a que. “Si los costos de transacción son significativamente superiores a cero, si importa la solución legal que se adopte para llegar a la solución más eficiente” (Bullard, 2006, p.108). En este caso, los costos de transacción llegan hacer tan altos, que el propio mercado no puede regularlos, por lo que llegar a la solución más eficiente se torna en una odisea. En tanto, será necesario que la normativa intervenga como si fuera el propio mercado, para que otorgue la situación las eficiente.

“El Teorema de COASE nos enseña que la diferencia radica no en si hay o no contrato, sino en la capacidad que tiene el sistema contractual, dados los costos de transacción existentes, para llegar a una eficiente asignación de recursos” (Bullard, 2006, p.110)

Resumiendo, es necesario señalar sobre los costos de transacción que los derechos deben ser concedidos a quienes ameritan para conseguir la mayor eficiencia del derecho. Ahora bien, si los costos de transacción son aquellos que se presentan como consecuencia de las relaciones económicas (siendo la relación jurídica de cualquier tipo una relación económica porque organiza) plantearemos nuestra postura a partir de tres costos de transacción reconocidos por Coase. Los detallaremos según Silva (2003), *grosso modo*, a continuación:

- Tiempo

Uno de los inevitables costos que nace como consecuencia de la relación económica (en este caso jurídica) es el tiempo. Toda relación cuesta tiempo. Ello se debe no únicamente al tiempo de negociación o al gastado en informarse sobre la decisión que se tomará en dicha relación. La relación en sí misma exige tiempo: el que tardará en desenvolverse; esto es por ejemplo, el tiempo que consume la relación entre dos contratistas mientras se ejecutan las obligaciones.

- Información

Otro de los costos inevitables es el costo de información. Ello se resume al hecho de que mientras mejor informada esté una persona, menores serán los costos producidos por la relación.

Una persona desinformada tendrá que invertir muchos costos para beneficiarse de la decisión que tomará. Es decir, una persona sin conocimientos recurre a otra para que se los brinde, por lo cual esta puede cobrarle a aquella una suma de dinero o cualquier otra contraprestación a cambio de la información.

- Negociación

El mismo proceso de negociación, en cualquier relación económica, también es un costo inevitable. Se debe a que toda persona, al someterse a una relación jurídica, espera obtener algún tipo de beneficio. En dicho sentido, existen muchos casos en los que la relación es ineludible y una de las partes no quedará del todo satisfecha con la relación. Esa insatisfacción representará un costo para quien cede en la negociación.

2.2.2. *El derecho real en el análisis económico del derecho*

A. *El derecho real.* Es una institución jurídica ampliamente conocida por la doctrina y sobre la que se ha discutido bastante. Por motivos eminentemente metodológicos hemos considerado conveniente consignar breves definiciones sobre el derecho real.

En términos de Mariani (2004) el derecho real debe ser definido como:

El que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata de manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona, que es el sujeto activo del derecho, y la cosa, que es el objeto. (p.30)

El derecho real genera una relación entre persona y cosa en la que, evidentemente, la persona obtiene una situación favorable que le permite, de algún modo, tener dominio sobre el bien.

Más allá de que forcemos el contenido de los derechos reales como una institución que relaciona al hombre con un determinado bien, en términos de Gunther Gonzales el derecho real no puede desprenderse de su naturaleza primigenia que lo relaciona estrechamente con la propiedad. Por eso, Gonzales (2010) señala:

La categoría de los derechos reales se ha moldeado sobre la base del instituto de la “propiedad” definido como un señorío pleno sobre cualquier objeto externo de la realidad física. La propiedad responde, en buena cuenta, a ese sentimiento humano de apropiación de los objetos de la naturaleza, lo cual conlleva un “tener” que al mismo tiempo se manifiesta en un “excluir”. El jurista no puede negar la realidad presente ante sus ojos, y que en este caso consiste en el sentimiento profundamente arraigado en el ser humano por apropiarse de las cosas u objetos que lo rodean, y cuyo fin es satisfacer sus necesidades y lograr el pleno desarrollo de su personalidad. (p.14)

Entonces se puede decir que el derecho real es universalmente eficaz, ya que es el derecho de un individuo sobre un bien por el que la sociedad asume un deber general de respeto. Los derechos reales tendrán las siguientes características o notas distintivas:

- Prerrogativa. Conjunto de facultades de aprovechamiento material o funcional que tiene el titular sobre un bien.
- Inherencia. Vinculación indisoluble de derecho-bien.

- Exclusividad. De alcance universal a favor del titular, convirtiéndose en un bien exclusivo para su total aprovechamiento.
- Exclusión. Prohibición genérica de no afectar el derecho de otro. Lo que es exclusivo para el titular y excluye a los terceros.
- Oponibilidad. Derecho del titular a oponerse a la persona que afecta su derecho directamente para poder restablecer su derecho.
- Tutela de Derechos. Mecanismo jurídico de defensa de protección o de restablecimiento de ejercicio del derecho que se ejerce sobre el mismo bien y no sobre otro. No puede reemplazarse o sustituirse por otro. (Gonzales, 2020)

Asimismo, el derecho real se rige bajo los siguientes principios:

- Tipicidad. Solo se reconocen los derechos reales que se encuentren previstos en la ley. Es decir, no se puede crear otro derecho real que no conste en nuestra normativa (Art. 881 del Código Civil). Tiene como fundamento la seguridad jurídica porque los particulares ya saben su contenido, características y alcance.
- Transmisibilidad. La facultad del derecho y el deber de transmitir su derecho, por lo que tienen que ser libremente transferibles.
- Especialidad. Los derechos reales se concretan en bienes tangibles e individualizados. Necesidad imperiosa de que el derecho real se especifique en un bien: si el bien no existe, tampoco existe el derecho.
- Elasticidad. El derecho se puede comprimir y, al cabo de un tiempo o condición, regresa a su estado natural.
- Publicidad. El derecho tiene que ser público y notorio para dar a conocer su situación jurídica.

- Buena fe. Cuando llegasen a ocurrir conflictos de derechos, la buena fe interviene como criterio para poder dirimir y así otorgar o perderlos. (Gonzales, 2020).

El derecho real se clasificará en propiedad y derechos reales menores. Esta distinción se realiza de acuerdo a las facultades que se va a tener sobre un bien.

B. *El derecho de propiedad.* El derecho de propiedad es reconocido como un derecho inherente a la persona humana. Por eso ha requerido de protección frente a posibles perjuicios causados por el Estado o por cualquier tercero. La propiedad ha sido y seguirá siendo un presupuesto de la libertad económica y, por ende, de la libertad política; sin olvidar la estrecha relación con la libertad individual y la dignidad de la persona. Así, todo el mecanismo de protección existe para conseguir el principio de paz social.

La primera Constitución de 1812 lo consideraba en su artículo 4 como un derecho individual, si bien carecía de las garantías necesarias mínimas para su protección. Sin embargo sí reconocía su existencia. Siendo ya nuestro país una república, la Constitución de 1823, en su artículo 193, declara a la propiedad como un derecho inviolable. Huerta (2013) señalaba que: “nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, es decir, el propietario no puede ser privado de su derecho de propiedad” (p.14). La Constitución redactada por Simón Bolívar en 1826, en su artículo 145, indica que toda casa de un peruano es un asilo inviolable: de noche no se podrá entrar en ella sino solo por su consentimiento. Si bien es cierto que no se señala expresamente la inviolabilidad del derecho de propiedad, sí se indica que se requiere el consentimiento del propietario para el allanamiento de un lugar que es propiedad de una persona.

Pretendiendo instaurar un sistema político más estable, la Constitución de 1828, en su artículo 165, estableció que: “el derecho de propiedad es inviolable, y si bien público, legalmente reconocido, exigiera la propiedad de algún ciudadano, será previamente indemnizado de su valor” (Geng, 2005, p.90). En ese sentido, según Gonzales (2012), “la propiedad otorga una libertad a su titular para que pueda realizar acciones sobre su bien, lo que implica a su vez la no interferencia de terceros sobre estas; nadie puede afectar aquello que no le pertenece”. Sin embargo, con respecto de la indemnización, no se establece las garantías o las posibles causas por las que el Estado pueda convertir un bien privado a un bien público. Aceptando en su plenitud las garantías individuales y los derechos del ciudadano, la Constitución de 1856 entendía a la propiedad como un derecho inviolable y que nadie puede ser privado de ella sino por causa de utilidad pública legalmente aprobada y previa indemnización justipreciada. Se garantizaba de esa forma las causas por las que un privado podría ser despojado de su bien y ser debidamente indemnizable por un precio justo. La Constitución de 1860 comprende a la propiedad no solo como un bien tangible, sino que la establece como inviolable, bien sea material, intelectual, literaria o artística. De ese modo solo se puede privar de la propiedad por causa de utilidad pública legalmente probada y previamente justipreciada. Resguardaba de esta forma las creaciones del intelecto humano. Por su parte, la Carta Magna de 1920 añade al derecho de propiedad que la ley, por razones de interés nacional, puede establecer restricciones y prohibiciones especiales para la adquisición y transferencia de determinadas clases de propiedad, sea por la naturaleza de ellas o por su condición en el territorio (Hakansson, 2009). La Constitución de 1979 enumera un catálogo de derechos fundamentales en su capítulo I. Significa que

la persona humana es fuente de derechos y reconoce que el Estado debería organizarse en función a la persona. Opta por un interés social y aborda un equilibrio entre las motivaciones para la acción económica y el cumplimiento de la función social que corresponde a la propiedad y a la empresa. En tal sentido, la propiedad de los bienes se usará en armonía con el interés social. Es, por tanto:

Un interés social el que fundamenta el derecho de propiedad, pero un interés social basado en la necesidad —siempre apremiante y universal— de aumento de la producción para conseguir principalmente una mayor producción en la satisfacción de las necesidades inherentes a la sociedad. (Sison, 2000, p.19)

Es así que el derecho de propiedad confiere más facultades de aprovechamiento sobre un bien. Se ve reflejado en el artículo 923 del Código Civil, que indica: “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

En la actualidad, la Constitución de 1993 entiende a la propiedad desde una primera arista como un derecho fundamental, pues se encuentra ubicada dentro del capítulo I, donde la sociedad y el Estado tienen como fin defender a la persona y respetar su dignidad. Por tal motivo, se dice en su inciso 16 del artículo 2 que toda persona tiene derecho a la propiedad, entendiéndose como un derecho inherente al ser humano por el solo hecho de ser persona. Como segunda arista comprende la inviolabilidad de la propiedad privada, ya que debe estar orientada al bien común de la colectividad desde una función social. Se entiende como el carácter absoluto que tiene el titular de usar, disfrutar y

disponer del bien. Por consiguiente, obtiene el deber de emplearlo en hacer crecer la riqueza social. En tal sentido, el Tribunal Constitucional en su Sentencia 11-09-2003, Exp. 0008-2003-AI7TC, indica:

La propiedad no solo supone el derecho del propietario de generar con la explotación del bien su propio beneficio individual. Tampoco se restringe a aceptar la existencia de límites externos que impidan al titular de los bienes utilizarlos en perjuicio de terceros. Acorde con la Constitución es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancia. Así, en la propiedad no solo reside un derecho sino también un deber, el cual es: la obligación de explotar un bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizando el bien común.

En concordancia a la Constitución, el Código Civil entiende que todas las facultades otorgadas al titular deben estar acorde con el interés social y dentro de los límites de la ley. Así, el Art. 923 del mencionado cuerpo normativo es interpretado por Cuadros (1999) de la forma siguiente:

“Como libertad que tiene el individuo para poder disponer de los bienes de su propiedad, sin limitación alguna, y en la garantía de que ni el Estado ni los particulares podrán tomar bienes de propiedad del individuo sin una razón debidamente justificada”. (p. 221)

Por tanto, el Estado debe dar una adecuada protección al derecho de propiedad, brindándonos mecanismos eficaces y eficientes que permitan su ejercicio y defensa. Puesto que el derecho armoniza las relaciones entre particulares, así como con el Estado, su fin es hacer cumplir el principio del bien común.

Antes de analizar los artículos que atañen a nuestro sistema de transferencia debemos tener claras las definiciones que atañen a la teoría del título y modo, un legado que nos dejó el derecho romano:

Título: Viene a ser la causa del fundamento jurídico donde se materializa la manifestación de voluntad de disponer del derecho de propiedad.

Modo: Consecuencia de la voluntad de disponer materializada en la transferencia de la propiedad o posesión del derecho.

En atención a la separación del título y modo, Forno (1993) señala que el título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial; y el modo, el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento.

a) *Sistemas contemporáneos de transferencia de propiedad:*

- Sistema de unidad del contrato

El contrato es la fuente directa del efecto traslativo, ya que produce efectos obligacionales y reales. No se requiere modo que haga pública la adquisición de la propiedad; es decir el solo consentimiento es la causa del nacimiento del derecho del nuevo propietario (Vidal, 2016). Se encuentra el siguiente subsistema:

Consensual o espiritualista: Máxima expresión en la autonomía de la voluntad, pues la sola decisión de las personas en una relación jurídica puede hacer propietario al comprador con el solo consentimiento de las partes. La autonomía de la voluntad es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o autorreglamentación de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo. (Vidal, 2016)

Bajo este sistema se rige el sistema francés debido a que en el Código Napoleónico indica que el derecho real nace por el solo consensus de las partes que contratan, ya que el consentimiento reemplaza a la tradición. Por eso se entenderá que por su solo consentimiento el transferente se encuentra obligado a transferir la propiedad y el adquirente será acreedor y a la misma vez propietario.

Albaladejo, citado en Vidal (2016), sustenta que: “la entrega es un simple traspaso posesorio y no una tradición”. Así, el propietario-acreedor ejercerá potestades sobre el bien y en consecuencia podrá servirse de la cosa. La obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien en propiedad del comprador.

- Sistema de la doble causa:

El solo consensus de las partes no es suficiente para que ocurra la transferencia, pues se requiere de una marca distintiva a fin de que la sociedad reconozca de quién es el derecho de propiedad:

Los sistemas traslativos de doble causa consideran a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, estos solo pueden producirse a través de “actos de disposición”. En la teoría de la doble causa el acto que crea la relación obligatoria se denomina “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. el contrato). El acto que produce el efecto real es el “acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente (ej. la tradición o la inscripción). (Vidal, 2016)

- ✓ Sistema de la unión del título y el modo:

Este sistema nace del derecho romano e implica que la voluntad ni la obligación podían transmitir por sí sola la propiedad. Para que esto ocurriera era necesaria la presencia de un acto exterior. El contrato entre las partes no surte efectos si es que solo ellos lo saben. Por consiguiente, se debe dar publicidad de forma visible y pública al derecho de propiedad transferido para que la sociedad lo respete.

✓ Sistema constitutivo no convalidante:

Para que se pueda advertir que el derecho de propiedad fue correctamente transferido se entenderá que el “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. el contrato) produce sus efectos reales con la inscripción del contrato en el registro. Sin embargo, si el mencionado título contiene algún defecto de validez, la inscripción correría la suerte de ser ineficaz, pues no se producirían sus efectos.

• Sistema de separación de contrato:

Se exige la presencia de dos contratos o actos jurídicos. Los negocios obligacionales quedan absolutamente separados de los negocios de disposición. Los primeros crean los vínculos de obligación que sirven de fundamento o base para la transferencia de propiedad y los segundos —referidos a la inscripción (cuando se trate de inmuebles) o de la entrega (cuando se trate de muebles)— son los que producen la transferencia en sí misma.

Asimismo, este sistema postula la teoría del acto convalidante debido a que si el primer negocio jurídico contiene algún defecto de validez, el segundo negocio jurídico —en este caso la inscripción para los inmuebles— no correrá la misma suerte, pues su registro va a convalidar cualquier defecto de validez que pueda ocurrir en el primer negocio jurídico.

Bajo este sistema se encuentra el alemán, que postula el acuerdo abstracto de transmisión “*auflassung*”. En él el vendedor está obligado a entregar el bien, por lo que hará todo lo que se encuentre a su alcance para transmitir la propiedad del bien al comprador. 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, se trata de un contrato “abstracto”. (Vidal, 2016)

- Sistema registral peruano:

Consideramos que nos encontramos bajo un sistema de doble causa por el perfeccionamiento del contrato —idea que compartimos del doctor De La Puente y Lavalle— para la transferencia jurídica. Se perfecciona a través del Art. 1352 del Código Civil, ya que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes. Sin embargo, para perfeccionar la obligación de transferir —es decir de dar en posesión de todos los poderes jurídicos reales— es necesaria la aplicación del Art. 1549 del Código Civil:

El verbo “perfeccionar” es entendido como celebrar y también concluir. Esta interpretación coincide con la tercera apreciación de esa palabra dada por el diccionario de la lengua española, según el cual significa “completar los requisitos para que un acto civil, especialmente un contrato, tenga plena fuerza jurídica”. En efecto, tanto en el caso del artículo 1352 como en el del 1373 se expresa que el cumplimiento de cada uno de los requisitos contemplados en ellos —esto es la existencia del consentimiento, en el caso del artículo 1352, y el conocimiento de la aceptación por parte del oferente, en el caso del artículo 1373— da lugar a la existencia del contrato: esto es a su vez “celebración”. Podemos

decir que se trata de un perfeccionamiento constitutivo. Es de interés del presente estudio analizar la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles.

Se trata, pues, de dos supuestos distintos. En el caso del artículo 1549, a diferencia de los artículos 1352 y 1373, existe un vínculo precedente que determina que una persona tenga la calidad de vendedor —que se adquiere en virtud de un previo contrato de compraventa— y que tal persona tenga como obligación esencial inherente a tal calidad perfeccionar la transferencia de la propiedad para que produzca sus efectos propios. En este caso, el sentido de la palabra “perfeccionar” corresponde más bien a la primera acepción de ella según el diccionario de la lengua española, o sea “acabar enteramente una obra, dándole el mayor grado posible de bondad o excelencia”. Podemos decir que se trata de un perfeccionamiento complementario. De la Puente (citado en Vidal, 2016)

- Artículo 949° del Código Civil.

El artículo 949° del Código Civil peruano, señala que “[l]a sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” Refiriéndose al solo *consensus* de las partes, proveniente del acuerdo de la manifestación de voluntades del transferente como del adquirente. A esto, De la Puente (1999) señala que:

El Artículo 949 del Código Civil corresponde a una norma que resulta ajena, postiza, al sistema legal peruano, pero sin que ello signifique postular que

en materia de transferencia de propiedad inmueble nos adscribimos al sistema espiritualizado o del solo *consensus*. Este juicio es fundamental. No estamos ante un sistema espiritualizado en que la propiedad se transmite por la sola voluntad o solo *consensus* (sistema de la unidad del contrato bajo la modalidad del principio contractual puro). Sino que nos adscribimos tanto en materia de bienes muebles como inmuebles a un sistema de transferencia obligacional (sistema de la unidad del contrato, pero bajo la modalidad de la yuxtaposición de los principios de la unidad y la tradición, esto es, la teoría del título y modo). (Citado en Ortega, 2014, p.459)

Bajo esta premisa entendamos que la transferencia de la propiedad parte de la creación del contrato. Este último es una obligación, por lo que se requiere de un modo o comportamiento para que ocurra la transferencia. Apelando a la conducta debida del transferente como del adquirente.

A pesar de que el sistema consensualista manifestado en el presente artículo puede reducir los costos de transacción porque no requiere notario, ni inscripciones, ni registros, lo que hace más barato contratar (Fernandez citado en Vidal, 2011, pg.34) y, de esta manera, contribuir a la circulación de la riqueza, creemos que no es el más eficaz o el más seguro. Esto se debe a que se obvia el costo de eliminar o reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes.

En opinión de Carnelutti, citado por Bianca (1998), la propiedad de una persona frente a otra no es propiedad: o existe frente a todos o no existe. El contrato como acuerdo de voluntad solo puede producir efectos obligacionales que tienen eficacia interpartes, puesto que no se considera título suficiente por sí solo para oponerlo erga omnes.

- Artículo 1135° del Código Civil

Cuando llega a ocurrir la existencia de dos o más personas en la adquisición de una propiedad inmueble, conocido en nuestra legislación como concurso de acreedores (por ser el contrato fuente de las obligaciones) y en la doctrina la doble venta, es de aplicación el artículo 1135° del Código Civil peruano. Señala:

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.

A través de este artículo se puede apreciar la forma en que el legislador trata de otorgar seguridad jurídica al simple *consensus* que se suscribe en el Art. 949 del Código Civil, por lo que Gonzales (2003) afirma:

Aquel configurado por dos o más contratos de compraventa, válidos y aun eficaces, cuyos cumplimientos en forma específica son de todo punto incompatibles, y celebrados, sobre la misma cosa o derecho, por el mismo vendedor que, por lo menos en relación con uno de ellos, era el titular de aquella cosa o derecho doblemente vendido, con independencia de que alguno de los compradores haya o no recibido la entrega real o ficta. En esta forma más genérica —y aplicable a nuestro artículo 1135— se puede decir que se trata del conflicto entre dos (o más) títulos adquisitivos válidos otorgados por la misma persona y sobre el mismo bien inmueble, siendo que dicha pugna de intereses debe ser

zanjada claramente por la ley, en tanto no es posible admitir que en un solo bien pueda ser entregado a distintas personas que arguyen títulos incompatibles sobre él. (Citado en Vidal, 2016, p.33)

No solo se requiere de la manifestación de voluntad de transferir el bien, sino que debe complementarse con la inscripción del bien para su correcta protección. Por lo que Gonzales indica:

Se trata dar una clara excepción del artículo 949 del código civil en donde triunfa el principio de la inscripción (que excepcionalmente tiene carácter constitutivo), aunque ello no pueda ser explicado satisfactoriamente por la doctrina francesa referida a que existen dos propiedades, una relativa entre las partes y otra absoluta frente a todos los terceros, ya que en ese caso el “propietario relativo” no podría siquiera desalojar a un precario o exhibir su título ante la administración. (Citado en Vidal, 2016, p.33)

Volviendo a la doble venta: si se aplica el principio consensualista, se señala que el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica por ser el primero en celebrarse en el tiempo y por el principio de buena fe contractual. Siendo fieles al cumplimiento del artículo 949, por virtud del mero contrato de las partes se transfiere la propiedad inmueble. Hasta este punto no existen problemas. Pero, como sucede en la realidad, el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta de la misma propiedad inmueble. Cuando esta decide inscribir su título en el registro se está desamparando al primer comprador quien solo cumplió con lo señalado en el artículo 949 y celebró un simple contrato por el cual era el único propietario del inmueble. El artículo

1135, por su parte, reconoce la necesidad de inscribir el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble.

Un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente; es decir, una posibilidad de exclusión total. (Bullard citado en Vidal, 2016, p.33)

Además, de acuerdo a Clemente y Muñoz (2017), se puede ver el sistema consensual que actualmente se aplica en el país:

Supuestamente hace que la circulación de riqueza sea mayor, ante ello, afirmamos que esto es totalmente falso. En consecuencia, se tiene que pagar a la larga un costo de incertidumbre, ya que una determinada persona no sabrá si quien le vende es realmente el propietario. O quizá si este predio no está registrado, es posible que no lo compre o que sí lo compre, pero a un precio rebajado. Por ello, se debe tener en cuenta en la realidad que un predio no registrado se vende a menor precio a comparación de un inmueble que sí se encuentra registrado. Y esta figura se da porque se paga un plus extra porque este estaría otorgando seguridad a la transferencia hecha, y por tanto el costo de incertidumbre ya no figuraría en este último caso. (p. 72)

De acuerdo a Vidal (2016) se puede concluir en que:

El artículo 949 del Código Civil evidencia el problema de la falta en publicidad de la adquisición del bien inmueble frente a terceros. El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad relativa, pues no permite excluir a todos. Toda transmisión de propiedad debe estar dotada de seguridad jurídica en sus operaciones, favoreciendo la dinámica circulación de los bienes inmuebles. La

inscripción declarativa en mérito del artículo 1135 otorga la garantía y seguridad jurídica que no brinda el artículo 949, constituyendo una excepción y reconociendo la importancia de la inscripción del título en el registro. El artículo 1135, en cierta forma, otorga a la inscripción la calidad de modo excepcional de adquirir la propiedad inmobiliaria. (p. 37)

De acuerdo a dicho artículo, el principio de inscripción registral es el que resuelve el conflicto. Entonces, el propietario legítimo será aquel que tenga superioridad en la inscripción.

De esta forma lo confirma la Sentencia Casatoria N° 3312-2013-Junín, mediante la cual la Corte Suprema resolvió el siguiente caso:

“A”, propietario del inmueble “X”, se lo vendió a “B” mediante minuta con firmas legalizadas del año 1991. “B” tomó posesión del bien. Al año siguiente “A” vendió nuevamente el mismo bien, pero esta vez a favor de “C” mediante escritura pública de 1992. “C” demandó a “B” para que se le reconozca su mejor derecho de propiedad sobre el bien “X” para así poder usar y disfrutar del mismo.

En primera y segunda instancia se declaró infundada la demanda. La Sala Superior sostuvo que la compraventa a favor de “B” debía primar, pues tenía una fecha anterior (1991) a la compra de “C” (1992), tal como lo establece el artículo 1135 del Código Civil. Finalmente, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación planteado por “C” y anuló la sentencia de la Sala Superior, alegando que el conflicto surgido entre “B” y “C”, al ser uno sobre mejor derecho de propiedad.

Asimismo, el IX pleno casatorio civil, en el último párrafo del fundamento 68, indica:

En similar sentido se ha dicho que “la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad impuesta por el artículo 1549 del Código Civil, lejos de ser asimilada a la *necessitas* de completar dicha transferencia (o a la de producirla o a la de entregar el bien), debe ser asimilada a la *necessitas* de realizar todos los actos necesarios para otorgar oponibilidad a la propiedad transferida”, y uno de esos actos, sin duda el principal, es el otorgamiento de escritura pública, presupuesto necesario para el acceso al Registro Público. (Corte Suprema de Justicia, 2017, p. 7682).

Entonces podríamos concluir que una correcta asignación de derechos de propiedad y su efectiva publicidad, genera adquisiciones más seguras, ciudadanos más contentos con el sistema y, del mismo modo, contribuyendo con el crecimiento económico.

- Artículo 2014° del Código Civil.

Los Registros Públicos es la entidad que nos brinda publicidad de los titulares y derechos inscritos. Sin embargo, nunca debemos olvidar que nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmueble es de manera consensual. Por eso cabe la posibilidad de que lo publicitado hoy en el registro no refleje la realidad. La transferencia ocurre con el solo *consensus* de las partes, por lo que el comprador no está obligado a inscribir su derecho. En tanto, esta situación puede ser aprovechada por el vendedor, quien de manera maliciosa otorgaría una doble venta. A dicho problema se le podría dar la solución del Art. 1135 del

Código Civil. Sin embargo, dicho artículo debe ser complementado por el artículo 2014° del Código Civil peruano, que reza:

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

El principal pilar de los Registros Públicos es brindar seguridad jurídica reflejada en el principio de publicidad. Así, el tercero de buena fe puede dar cuenta de los actos, derechos y titulares inscritos en los asientos registrales. Esto conlleva a fomentar el tráfico jurídico reduciendo los costos de transacción. A esto Bullard (2003) indica:

En un sistema de transferencia de propiedad óptimo se debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se dé el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducir el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes. (Citado en Vidal, 2016, p.21)

Así lo entiende el IX Pleno Casatorio Civil. En el primer párrafo del fundamento 6 indica:

El Pleno Casatorio encuentra justificación, además, en la necesidad de establecer lineamientos en torno a un específico problema social y económico como es brindar mayor seguridad y certeza respecto de las

titularidades que ostentan los sujetos de derecho, lo que, adicionalmente, coadyuva a facilitar la circulación de las mismas. En efecto, la elevación a escritura pública de un contrato no solo posibilita el acceso de la titularidad al Registro Público (artículo 2010 del Código Civil), lo que —al menos en línea de principio— determina que el titular ostente un derecho inatacable (artículos 11355 y 2022 del Código Civil) y que los terceros puedan conocer al titular del derecho; derecho en el que podrían estar interesados (artículos 2013 y 2014 del Código Civil), facilitando así su circulación; sino que, además, aun la escritura pública misma —es decir, prescindiendo de su ingreso al Registro Público— reporta una mayor certeza respecto a la titularidad de un derecho (artículo 235 del Código Procesal Civil), certeza que, incluso, podría ser determinante para definir la suerte de una serie de conflictos de intereses. (Corte Suprema de Justicia, 2017, p. 7667)

Así, se puede concluir en palabras de Tarazona (2014):

Figura central del principio de fe pública registral lo constituye el tercero registral, quien es aquella persona que recibe la protección del Estado en lo que respecta al mantenimiento de su derecho, aunque se anule, rescinda o resuelva el de su transferente por virtud de causas que no constan en el registro. (p.557)

La fe pública registral hace referencia a los terceros que pretenden realizar un acto jurídico con base en la publicidad que brinda los registros públicos. Por eso el derecho adquirido por el propietario será protegido a pesar de que tenga algún vicio de validez en los asientos registrales y los títulos archivados que sustentan su adquisición. Esto siempre y

cuando demuestre que haya tenido buena fe y haya contratado a título oneroso.

En el Perú no existe la convalidación registral. La inscripción no convalida el título ni subsana los defectos que tuviera. La inscripción de un título inválido no tiene efecto de eliminar los vicios. La fe pública registral, en cambio, sí existe en el Perú, y está prevista en el artículo 2014 del Código Civil. (Avendaño, 2011, p.93)

En tanto se debe entender que la fe pública registral va a proteger a los terceros que obtengan con buena fe y a título oneroso algún derecho, ello no implica que convalide un acto jurídico inválido.

Por lo indicado hasta el momento, el Art. 2014 cumple la función de proteger al tercero de buena fe registral. Sin embargo, ¿quién protege al titular que consta inscrito en los asientos registrales? La respuesta a esta interrogante es la inmovilización, figura que cumple con publicitar la voluntad del propietario de cerrar voluntaria y temporalmente la partida donde consta inscrito el predio. De esa forma se impedirá inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, carga o gravamen voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.

La inmovilización es una figura que protege al titular registral. Podemos corroborarlo en el segundo párrafo del cuarto fundamento de análisis de la Resolución N° 104-2018 del Tribunal Registral de la Sede de Lima, de fecha 18 de enero del 2018. Aquí se indica que el titular registral es la única persona legitimada para otorgar la escritura pública de inmovilización temporal de partida y suscribir la declaración jurada requerida por la norma, a fin de proteger su derecho inscrito en el registro.

Por consiguiente, para entender la relación de estas figuras en términos coloquiales, lo compararemos con las formas de asegurar tu vivienda, en tanto que para la transferencia de propiedad inmueble solo basta el solo *consensus* de las partes (Art. 949 del Código Civil). Es como si solo cerraras la puerta de tu casa. Pero si deseas más seguridad debes elevar tu contrato a escritura pública para luego inscribirla en los Registros Públicos (Art. 1135 del Código Civil). Esto equivaldría a ponerle una chapa a tu puerta. Pero si después de que tu derecho de adquirente ya es publicitado (Art. 2014 del Código Civil) tienes el temor a que personas inescrupulosas quieran arrebatarte lo que tanto te costó, lo puedes inmovilizar, a lo que se configura la equivalencia de poner un candado a tu puerta.

b) *Relación de la propiedad con el análisis económico del derecho.* Una vez descubierto el significado de derecho real —y teniendo en cuenta que su trascendencia yace sobre la propiedad en sí— podemos desarrollar un análisis sobre el derecho real desde la perspectiva del AED.

En el análisis económico del derecho se ha evaluado los derechos reales, generando una correlación entre el AED y el derecho de propiedad. En términos económicos, “la propiedad contiene un conjunto de lazos económico-sociales que relacionan a los individuos frente a la utilización de bienes escasos. Esto quiere decir que la propiedad y su transmisión generan costos dignos de ser evaluados mediante factores microeconómicos”. (Bullard, 1996, p. 79)

Cooter (2004) señala:

He podido apreciar cómo la propiedad en algunos lugares pasa de estar fuera del mercado a internalizarse. Pero creo que analizar la evolución de los derechos de propiedad de esta forma no es tan importante para el

conocimiento moderno como lo son los propósitos que tiene el derecho de propiedad hoy en día. Sus usos hoy en día responden a la producción de riqueza y los valores externos al mercado, incluyendo los espirituales que la pregunta sugiere. (p. 262)

Posner (2002) afirma que:

Es espléndido al analizar la propiedad con ojos de economista en el siguiente sentido. El autor ha demostrado que la propiedad es la base de relaciones económicas que trascienden al derecho como tal. Si un agricultor siembra maíz y, de pronto, no existe el derecho de propiedad, podrá venir alguien más fuerte y llevarse dicho maíz. Por ende, la propiedad constituye más que un simple derecho, es el pilar de la economía misma en el sentido de que gracias a la propiedad se desarrollan relaciones económicas. (p. 38)

Entonces, la propiedad y la economía comparten un lazo bastante estrecho en el desarrollo social de la colectividad. Esto se debe a que la propiedad garantiza que la explotación económica de la naturaleza sea posible. Mediante la propiedad se genera incentivos para los explotadores de la naturaleza que, al mismo tiempo, son propietarios del bien que explotan.

Barzel y Coase han procurado la investigación sobre la relación del derecho de propiedad y los costos de transacción y cuáles son los efectos colaterales de consignar altos costos de transacción en la importancia de asignar recursos y obtener equilibrios.

Estos costos de transacción, propios del análisis económico del derecho, son los que definen los tipos de propiedad que la sociedad utiliza para manejar sus recursos. Por ende, varía el derecho de propiedad a partir de

si este es público o privado. A partir de esto se puede determinar que el análisis económico de los derechos de propiedad dependerá siempre de si la asignación de recursos ha sido pública o privada. (Barzel y Coase, 2002, p. 106)

Entonces, a lo que se llega es que si queremos más seguridad jurídica en la transacción de transferencia de propiedad tomará un costo más elevado. No solo bastará el solo *consensus* de las partes, sino que el contrato redactado tendrá que convertirse en un documento fehaciente. Esto implicará la participación de un abogado para que dicho contrato se convierta en minuta para luego elevarse a escritura pública. Ello implica costos notariales y, por ende, costos gubernamentales para posteriormente inscribirse ante los registros públicos. Sin embargo, en la justificación de la directiva de inmovilización se indica que todo ello no es suficiente, y que es necesario que el bien inmueble se inmovilice para brindar una correcta seguridad jurídica. Eso eleva mucho más los costos de transacción. A través del AED se tratará por eso de que este último paso no implique un costo más al usuario que, de por sí, ya tiene que asumir otros costos previos, pretendiendo que la directiva sea más eficiente.

2.2.3. Seguridad jurídica registral

La seguridad jurídica registral se da porque todas las personas nos encontramos en la búsqueda de certeza y protección de nuestros derechos para lograr la paz social. De esta manera, el concepto de “seguridad jurídica” es un principio que transita en todo el ordenamiento. Se añade a esto la “seguridad jurídica registral” brindada por SUNARP para dar certeza a la circulación de riqueza inmobiliaria y de esta manera garantizar los derechos de los usuarios que hacen uso de los mecanismos de protección de predios disponibles en este ente regulador.

Es cierto que en la actualidad la sociedad indica que el desconocimiento, la mala información y, sobre todo, los costos que generan los trámites registrales son las principales razones por las que muchas veces se limitan a realizar ciertas actividades que garanticen sus derechos. Ello conlleva a que se genere la inseguridad y los problemas dentro de la sociedad. Al ser por naturaleza sociables, necesitamos de los demás para poder desarrollarnos en paz social, lo que nos permite interactuar con otras personas para satisfacer diversas necesidades. Sin embargo, en muchas de estas circunstancias no somos capaces de predecir con certeza cuál es el comportamiento con el que se desenvuelven dichos sujetos. Por ende, como dice Castellano y Martínez (2005):

El Estado busca otorgar seguridad garantizando que los derechos de las personas sean ejercidos bajo el imperio de la ley, y no de la arbitrariedad, de tal modo que permita que la sociedad se desarrolle de manera plena. Pues sin seguridad no florecen la libertad, la democracia y la justicia; sin seguridad no es posible el desarrollo de los pueblos. De ahí que muchas veces la seguridad sea considerada como el primer deber del Estado. (Citado en Che, 2016, p. 59)

En conclusión, por seguridad jurídica se puede afirmar, según Arrazola Jaramillo (2014):

El concepto de seguridad jurídica contiene tres dimensiones desde las cuales debe ser entendido: como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes, al igual que la de los ciudadanos; como la certeza y estabilidad del derecho mismo, independientemente del contenido material de las normas que integran el ordenamiento; y como la seguridad que resulta del derecho, que deviene de las normas bien dispuestas, y que resulta en una seguridad específica con

respecto a algunos o varios bienes jurídicos protegidos. (Citado en Che, 2016, p. 61)

De lo señalado anteriormente podría deducirse *prima facie* que consideramos que la seguridad jurídica registral existe para que se dé certeza de la protección de nuestros derechos y se brinde por parte del Estado las garantías necesarias para que como usuarios de un servicio registral podamos confiar en el máximo exponente de poder público.

Referente a ello, el Doctor Ortecho Villena (2010) identifica como componentes que constituyen la seguridad jurídica lo siguiente:

La certeza jurídica: significa la existencia de un conocimiento seguro, claro y evidente de las normas jurídicas existentes.

La eficacia del derecho: significa que las normas jurídicas promulgadas o expedidas tengan la capacidad de producir un buen efecto. Es decir, que sus resultados cumplan con encaminar correctamente las relaciones de los órganos y dependencias del Estado con los ciudadanos y de estos entre sí.

La ausencia de arbitrariedad: significa que en la expedición de las normas jurídicas como en su aplicación, prevalezca la justicia y la razón, y no la voluntad de quien detenta el poder. (Citado en Che, 2016, p. 65)

Dichas reflexiones reconocen la existencia de la seguridad jurídica, pero adicional a ello Humberto Avila (2012) señala estos presupuestos para que se la pueda configurar:

Cognoscibilidad: mencionada como la facultad del ciudadano para que comprenda los sentidos posibles de un texto normativo. En ese sentido se debe precisar que el ciudadano común —es decir alguien que no sea conecedor en derecho sin mala

fe, precavido e informado— debe ser quien utilice sus conocimientos para el buen entendimiento de las normas.

Confiabilidad: referida a que el ordenamiento jurídico debe ser protector de expectativas y garantista de cambios estables. Adicional a ello, significa el estado ideal en que el ciudadano puede saber cuáles son las modificaciones que pueden producirse y cuáles no. Se evita de esa manera que se frustren sus derechos.

Previsibilidad: donde menciona que está referida a la total capacidad de precaver las consecuencias jurídicas de actos o hechos. Considera los límites de la intervención del poder público sobre los actos que realiza, percibiendo anticipadamente el ámbito de discrecionalidad existente para los actos estatales. (Citado en Che, 2016, p. 66)

De lo anterior mencionamos un ejemplo dentro del ámbito registral haciendo referencia a lo que sucede en la inmovilización de partidas de predios registrales como mecanismo de protección de derechos registrales. Para indicar si es un dispositivo favorable y garantizar la seguridad jurídica registral lo hacemos con este análisis:

Si existe certeza jurídica debido a que se tiene el conocimiento de la norma existente respecto de la eficacia del derecho —a análisis propio— menciono que la inmovilización de partidas de predios registrales en su uso directo como mecanismo de protección de registro de predios sí produce los efectos que se esperan de una norma jurídica. Es decir, alcanza el sentido garantista y ofrece en cierta medida la certeza de seguridad de derechos en usuarios que hacen uso de esta norma. Finalmente, con referencia a la ausencia de arbitrariedad, con el uso de este dispositivo nos damos cuenta que no encaja precisamente del todo para cumplir con los requisitos de la seguridad jurídica registral. Se debe a que, si bien esta norma es creada y dirigida con el fin de que predomine la justicia en una inscripción registral, se indica específicamente que esta justicia no debe ser vinculada a la voluntad de quien tenga poder. En tal sentido

entendemos que si, como ente regulador representante del Estado —es decir como SUNARP—, tengo la obligación de crear, modificar y aplicar estos mecanismos que regulan las actividades registrales para brindar seguridad jurídica a los usuarios, asimismo tengo la obligación de hacer prevalecer la justicia. En mención a ello debo eliminar los trámites onerosos para utilizar estos mecanismos de protección registral y, de oficio, actuar en justicia y para la protección bien aplicada de los derechos registrales de aquellos usuarios que exigen la certeza de la protección de su propiedad.

Y es que. “La Ley debería tener reglas claras y simples que reduzcan los costos de contratar. Esa es su función principal: hacerle fácil a las partes el desarrollo de su autonomía privada” (Bullard, 2006,p.135)

A continuación, procederemos a abordar la seguridad jurídica registral en el Perú, sus antecedentes y desarrollo en la historia para la comprensión del análisis de la importancia de la seguridad jurídica aplicada a la inmovilización de partidas de predios registrales en el Perú.

A. Seguridad jurídica registral en el Perú

Principalmente debemos mencionar a nuestro sistema consensual y la conexión que este tiene con la seguridad jurídica. Dicho sistema en parte nos reduce costos de transacción; sin embargo, luego de más de 30 años de haber de haber promulgado un código que regule este sistema tenemos que pensar si en la actualidad hacemos un uso debido del ordenamiento jurídico para generar la garantía correspondiente respecto de nuestros derechos registrales.

Cabe resaltar, como dice Mesinas Montero & Muro Rojo (2010), que “en nuestro país la ventaja de este sistema [es que] la transferencia de predios sea más fácil, sobre todo en aquellos poblados, por lo general zonas rurales (pero no exclusivamente), donde las transferencias de propiedad, por costumbre, se

realizan fuera del registro” (Citado en Che 2016 p.86). Es más, se hace sin rubricar algún documento, pues localizar los servicios de un abogado, un notario e incluso alguna oficina registral puede resultar muy complicado. “En donde nos encontramos claramente con una situación que tiene por objeto fortalecer el intercambio de bienes y maximizar la circulación de la riqueza” (Che, 2016 p.87). En tal sentido, recordando que la seguridad jurídica es —a propia definición— una certeza de protección de propiedad que me garantiza la protección a mi derecho de propiedad, claramente existe la posibilidad dentro de nuestro sistema registral de que nuestra idea de seguridad jurídica no sea del todo cierta.

Máxime si el hecho de que la inscripción de transferencias no sea obligatoria, obstaculiza que cualquier persona pueda reconocer quién es el propietario de determinado inmueble. “Y esto generaría que la información que publicite el registro (cabe recalcar siempre que se trate de un inmueble registrado) pueda ser inexacta, generando perplejidad en los terceros interesados”. (Che 2016 p.88)

Por ende, nuestro sistema consensual no estaría brindándonos una correcta seguridad jurídica y debe tener en consideración que para estos casos la implementación de los mecanismos de seguridad registral son una buena opción para obtener beneficios como usuarios de la actividad de registro de bienes. A ello señalamos que específicamente el mecanismo, por ejemplo, de inmovilización de partidas de predios establece cuatro requisitos básicos para su ejecución: primero: la inscripción del predio; segundo: escritura pública con la voluntad de los propietarios para inmovilizar el predio; tercero: declaración jurada del o de los propietarios donde declaren que el predio no ha sido

transferido o se encuentre afectado de carga o gravamen en fecha anterior de la declaración jurada; y finalmente el pago de derechos registrales². Claramente se tendría en cuenta que, principalmente, inscribiendo una propiedad en los Registros Públicos se garantiza que nadie desconoce el derecho de propiedad generado hacia el propietario que hace uso de la inscripción ante la SUNARP.

Con base en lo escrito mencionamos a La Cruz y Sancho, quienes señalan: “(...) la finalidad primaria del registro es la de resguardo del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de derecho” (Citado en Becerra, 2010, p.24). Respecto de ello es correcta la afirmación al mencionar que, si bien deseo proteger mi propiedad por el principio de publicidad, asumo que el bien inscrito ya está protegido porque todos tendrán conocimiento de que “esta propiedad es mía”. En la misma línea, Peña considera que:

La seguridad brindada por los derechos inscritos facilita su tráfico y el crédito territorial, y de manera adicional contribuye al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria) y también ha permitido la multiplicación de los propietarios en tanto se facilitaron las adquisiciones a plazos. (Citado en Becerra 2010, p. 25)

Con lo descrito se puede concluir que es el usuario que realice un trámite de propiedad quien debe tener la certeza de la protección de su bien porque para ello acude al ente especializado como es la SUNARP. Por eso el sentido de certeza y la buena fe en las transacciones inmobiliarias va a permitir no solo la contribución económica, sino también la adquisición de predios.

² Esto lo podemos ubicar en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN “*Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partida de predios*”, que regula la inmovilización de partidas de predios registrales.

Por otro lado, López Medel hace una diferenciación entre la seguridad negativa y la seguridad positiva. Acerca de la primera, el adquirente se ve resguardado por el pacto de inscripción; mientras que, de la seguridad positiva, el titular ya inscrito se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está (Citado en Becerra, 2010). En ese sentido, se da la importancia de seguridad jurídica registral sobre un bien inmueble.

a) *Principios del derecho registral y su relación con la seguridad jurídica.*

Al reflexionar sobre seguridad jurídica debemos tener en consideración los principios del derecho registral, pues su relación es estrecha. En el caso de temas de derecho registral, los principios son aquellos que nos darán una guía, sobre todo a aquellos operadores de la ley que deben conocer precisamente las características de todo procedimiento en el caso puntual de inscripciones por ante la SUNARP. El conocimiento y la buena aplicación de estos principios conlleva a distinguir soluciones quizá mucho antes de que un supuesto nos lleve a una incertidumbre registral. Es por eso que estudiando estos principios llegamos a la conclusión de que estos nos orientan de manera justa a la interpretación de normas registrales y a que se puedan cumplir determinadas funciones en el derecho positivo registral del Estado. Tal como dice Romero (2018) en referencia a los principios del derecho registral: “(...) Es base del derecho positivo registral de gran utilidad en la calificación por parte de los registradores públicos, tribunales registrales” (p.32). A continuación, detallaremos los dos principios que consideramos más importantes para el caso de inmovilización de partidas de predios registrales y su vínculo con la seguridad jurídica:

- Principio de rogación

Cabrera lo define como: Aquel principio según el cual el registrador no puede proceder de oficio respecto a la práctica de los asientos registrales, sino que tiene que actuar a instancia o solicitud de parte (Romero, 2018). Este principio hace referencia a que el registrador no tiene la potestad de actuar sobre el derecho de otro por más que tenga el conocimiento.

En nuestro país se acoge lo que señala el código civil en el artículo 2011° y lo que señala el principio de rogación acogiéndose a las dos limitaciones. No pudiendo obligar a las partes interesadas a inscribir su derecho, no existe una sanción monetaria para quien no desee hacerlo, limitando así al registrador la autorización de inscribir un derecho de parte.

Por eso este principio es imprescindible, porque estaría derivando del necesario reconocimiento de que la seguridad jurídica no puede solamente conseguirse con el énfasis de perfeccionamiento de la actividad registral, sino que también exige la necesidad de que exista documentación auténtica. Sin embargo, si esto no llegara a ser posible en protección a este principio, se tendría que ejercer de oficio actos que necesariamente den garantía de la validez de la documentación exigida, como sería de oficio la aplicación del mecanismo de inmovilización de partidas registrales de predios.

- Principio de Legalidad

Viene a ser la calificación del registrador en virtud del título con el cual se solicita la inscripción. El jurista argentino Luis Moisset de Espanes entendía a la calificación como una facultad y deber del registrador de efectuar un estudio previo de los documentos que pretenden inscribirse y pronunciarse sobre su admisibilidad o rechazo. En tal sentido, el registrador debe actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho dentro de las facultades que le estén

atribuidas y de acuerdo con los fines para los que le fueron conferidas, tal como dice la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Este principio está tipificado en el artículo 2011 del Código Civil y en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos.

- Prioridad excluyente o impenetrabilidad

Un título incompatible no puede acceder a ser registrado con otro ya inscrito o pendiente de inscripción aunque sea de fecha anterior o igual. Este principio está tipificado en el artículo 2017 del Código Civil y en el artículo X del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos.

- Publicidad material

El artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos se muestra preciso mencionando al artículo 2012 del Código Civil porque se refiere al contenido de las partidas registrales, cuyo contenido establece que afecta a los terceros. El principio registral de publicidad se consagra en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que hace una referencia respecto a la publicidad material, y se presume por él que todos tienen conocimiento del contenido de los asientos de inscripción. A lo señalado indicamos que este principio básicamente se concreta por la necesidad de poner en conocimiento a terceras personas la titularidad de una propiedad. Respecto a ello el tercer considerando de la exposición de motivos del proyecto de ley N° 294/2013-CP, expuesto por el colegio de notarios de Lima al Congreso de la República, menciona lo siguiente:

Nuestra legislación alinea que los Registros Públicos cumplan una doble función en nuestro sistema: materializar el dominio del propietario sobre un bien claramente definido y brindar publicidad *erga omnes* a esta

relación dominial para que todos los individuos de una sociedad conozcan la existencia de tal relación. Así se reconoce específicamente quién es el propietario de un bien. Cada vez que se suceda una traslación de dominio esta será inscrita en el correspondiente registro, perdurando así su carácter de derecho real³.

En tal sentido, podemos indicar al registro como encargado de brindar la mencionada seguridad jurídica a través de la publicación. (Romero, 2018, p 36)

Al respecto, Tarazona (2014) indica que esta publicidad también es conocida como publicidad sustantiva referente a las condiciones que se producen en la inscripción, la cual no admite prueba en contrario debido a que (*erga omnes*) conocen los asientos registrales (citado en Romero, 2018). Mientras que sobre la publicidad material la directiva de la SUNARP sobre la inmovilización temporal de la partida de predios indica que:

La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que otorgan las dos instituciones antes señaladas, el notariado y el registro, se encuentran amenazadas por dos fenómenos: la suplantación de identidad y la falsificación de documentos. Frente a este flagelo que afecta la seguridad jurídica, ¿qué hacer? La directiva 008-2013-SUNARP-SN expedida por la SUNARP regula la facultad del propietario de solicitar la inscripción de su declaración de inmovilización temporal de la partida del predio donde corre inscrita su propiedad como medida preventiva por el plazo máximo de 10 años (...). Creemos que esta no es la solución más conveniente para la sociedad porque no se ataca el problema de fondo, el cual es la existencia de suplantación de

³ Exposición de motivos del proyecto de ley N° 294/2013-CP donde especifica la función del registro como encargado de brindar la seguridad jurídica.

identidades y la falsificación de documentos, trasladando en la práctica al titular registral la responsabilidad de la protección de su derecho inscrito, porque de lo contrario, si no inscribe dicha solicitud, podría perder su propiedad a mano de dichos grupos delictivos. Con ello se crea un sobre costo a las transacciones inmobiliarias, porque ya no bastaría la inscripción del derecho de propiedad, sino que, además, tendría que inscribirse la voluntad de inmovilidad del predio.

De acuerdo con lo señalado podemos mencionar que, definitivamente, en el transcurso del tiempo se darán condiciones que generen irregularidades en el tema de derecho registral. Por ello es importante recalcar que para no carecer de seguridad jurídica, el uso de estos mecanismos de seguridad registral son muy importantes, pero que no solo sean a pedido de parte, sino que de oficio se pueda proteger el registro del bien. Como dice el autor líneas arriba, se da la responsabilidad al titular del registro la protección de su derecho inscrito, lo cual conlleva a riesgos, como lo menciona en el caso de suplantación. Por ello, haciendo uso del principio de rogación, el ente regulador que es la SUNARP debería tener en consideración que si ya registré un inmueble, ahora corresponde tutelar mis derechos en principio de la seguridad jurídica registral. Ello no solamente debería depender de una sola parte como usuario, sino que esta carga debería ser tomada primigeniamente por la entidad competente —la SUNARP—, ya que con esto no se estaría limitando al registrador.

Con ello la publicidad material está referida más que nada a la eficacia que tiene la inscripción registral de que los derechos no inscritos no son oponibles en el registro.

- Publicidad formal

Cuando hablamos de la publicidad formal no estamos hablando en un principio propiamente dicho, ya que los principios sirven como inspiración para la emisión legal y disuasión de dudas en caso de vacíos o tensiones legales.

La publicidad formal es, más bien, una obligación que poseen los funcionarios de Registros Públicos mediante la cual están constreñidos a emitir documentos que certifiquen la publicidad de lo registrado.

Es un principio tipificado en el artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos, complementándose con el artículo 127 del Reglamento General de Registros Públicos. Según él, las personas tienen derecho a exigir, mediante solicitud, información que sea de su interés, siempre que se haya cumplido con el pago exigido por la tasa correspondiente.

- Principio de legitimación

La apariencia de veracidad la adquiere quien logra acceder al registro para emplazarse en él. Existe una suerte de presunción de exactitud debido a que la persona con el derecho inscrito en el registro es titular del mismo, salvo prueba de lo contrario. Se presume, así, una exactitud entre la realidad y lo que publica el registro. Sin embargo, en nuestro sistema registral las inscripciones no son convalidantes. Esto implica que si lo inscrito es nulo deberá probarse en el proceso judicial, vía mediante la cual se podrá enervar el contenido del asiento, bajo el principio tipificado en artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos. De acuerdo a Torres (2006):

El principio registral de legitimación exige que los registradores efectúen la calificación registral con mayor cuidado y con mayor amplitud. Es decir, exige una calificación registral fuerte porque los efectos de la

registración son mayores en los sistemas registrales que consagran el principio registral de legitimación, como el caso del sistema registral peruano. Es decir, este principio registral no se encuentra consagrado en todos los sistemas registrales. (p. 28)

Sobre esto, es importante señalar que este principio, de acuerdo a su dificultad en el sistema registral, cobra gran importancia en las sedes judiciales.

- Principio de fe pública registral

Viene a ser la posibilidad de mantener la titularidad del derecho real inscrito de terceros de buena fe y que, a título oneroso, hubieren celebrado negocios jurídicos válidos confiados de los fatos que publica el registro relacionados al dominio o derechos reales. Por tanto, la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, bajo el principio tipificado en artículo 2014 del Código Civil y en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos. Torres (2006) señala que:

El principio registral de fe pública registral tiene por objeto proteger la adquisición del tercero registral y puede ser suficiente que la adquisición sea a título gratuito, o requerir que la misma sea a título oneroso como en el caso del sistema registral peruano. (p. 33)

Por esta razón, el principio de fe pública registral genera una presunción con respecto de la buena fe de quien adquiere bienes en el sistema registral.

b) Antecedentes de inmovilización temporal de partidas registrales del registro de predios

A medida que vamos analizando aspectos sobre el ámbito registral, siempre tendremos presente lo referente al fraude inmobiliario. Esto es debido a que a través de mafias se busca burlar siempre las normas y apropiarse de mala fe de un bien ajeno. Todo esto lo podemos constatar a diario en los noticieros u otros medios de comunicación como los periódicos.

En el ámbito local podemos mencionar, por ejemplo, al diario *El Comercio* (2017), que indica: “Junín: así se desarticularon a mafia de usurpadores de terrenos”, donde nos damos cuenta de que, claramente, el poder delictivo enquistado en la sociedad utiliza su influencia para mostrarnos que, en la práctica, realmente la inseguridad jurídica va ganando terreno y se manifiesta en este tipo de respuesta social plasmada también en uno de los casos simbólicos en materia de fraude inmobiliario. En una crónica, el diario *Perú 21*, relata el caso de una señora de 83 años identificada como Dana Chung Gómez. Mediante la falsificación de su firma se vendió un inmueble suyo valorizado en más de US\$1.000.000.00 dólares americanos por el precio de US\$50.000.00 dólares americanos. Estos casos, incluidos en todo un conjunto de actos delictivos en materia de fraudes inmobiliarios nos llevan a la siguiente reflexión:

De lo anterior, y creyendo que sin duda los casos van en incremento con el transcurso del tiempo, conllevo a que SUNARP emita la directiva que regula la inmovilización temporal de partidas de predios registrales. Todo esto se puede comprobar al verificar los antecedentes de la directiva, el cual señala que la seguridad jurídica brindada por los Registros Públicos en la actualidad se puede ver amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan alguna documentación falsificada o fraudulenta. El fin de estos es obtener beneficios indebidos e ilegales y sorprenden así a los registradores. Debido a la alta calidad

de la falsificación no es factible detectar que estamos ante un título falsificado (Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios, 2014).

Al respecto, Abad (2018) señala que:

La inmovilización temporal de partida registral se inicia como mecanismo para hacer frente a la ola delincencial que, a través de documentación ficticia o fraudulenta, buscaba realizar inscripciones para así poder alegar el principio de legitimación y fe pública registral como instrumentos que protejan sus acciones ilegales. (p. 11)

Este motivo crea en la SUNARP la necesidad de poder verificar la autenticidad del instrumento público para que, posteriormente, sea inscrito de manera que esta acción no sea arbitraria y que realmente garantice la protección de los derechos registrales adquiridos por el propietario de un bien inmueble.

Ahora bien, ya mencionado esto, indicamos que la inmovilización temporal de partida de predios registrales tiene como objeto el cierre temporal de la partida hasta que se cumpla con la tramitación especial de comprobación de la veracidad del instrumento público o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización según plazo establecido en la directiva mencionada. Todo esto tiene la finalidad de resguardar los derechos inscritos. Es por ello que la directiva menciona el numeral 6.3, de que la inmovilización temporal de partidas “conforma una herramienta para publicitar la voluntad del propietario de cerrar voluntariamente y temporalmente la partida en concreto del predio, de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, carga o gravamen voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento”.

De esta manera, el objetivo a alcanzar por parte de SUNARP es que el propietario, a cuenta y riesgo propio, pueda tomar la decisión de utilizar este mecanismo de protección registral como una opción con la finalidad de impedir, como dice la norma, cualquier acto de disposición, carga o gravamen hasta comprobar la autenticidad del instrumento público. Esto quiere decir que va a ser necesario que un notario califique la autenticidad del instrumento público para que se pueda proseguir con la calificación del título. Desde nuestro punto de vista eso ya va generando onerosidad respecto del trámite que, tengamos en cuenta, es prácticamente de costo cero para SUNARP, pues la carga se la da de manera inmediata al usuario considerando los costos de estos trámites notariales. Asimismo, la segunda condición sería hasta que caduque la vigencia del asiento de inmovilización, cuyo plazo de duración máximo es de 10 años, también a voluntad del propietario de predio.

B. Requisitos básicos para la inmovilización temporal de partidas registrales del registro de predio

Con esta directiva ya regulada en el ámbito peruano, debemos tener bien especificados los cuatro puntos esenciales que nos plantea la directiva para el buen uso del mecanismo de protección que es la inmovilización temporal de partidas registrales de predios.

a) Solicitud de inscripción

Según el primer párrafo del Art. 12 del Reglamento de los Registros Públicos, la solicitud de inscripción es el procedimiento registral con el que inicia la presentación del título por el diario. Deberá rellenarse con los siguientes datos:

- Nombre y documento del presentante.

- Actos o derechos cuya inscripción se solicita. En este caso se indicará la inmovilización.
- Partida registral del predio que se desea inmovilizar.
- Firma del solicitante.

b) Escritura pública

Que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito donde manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

Aquí se encuentra una de mis más grandes inquietudes de la directiva: si la justificación para crearla fue que existen falsificaciones y usurpaciones al momento de la emisión de la escritura pública, ¿qué nos da la seguridad de que en la escritura pública de inmovilización temporal del predio también se podría dar estas dos figuras, de falsificación y usurpación?

Para muestra tenemos el caso emblemático de un notario de La Oroya: Octavio Delgado Guzmán y su implicación en un caso de tráfico de tierras. Se trata de una presunta estafa de venta ilegal realizada desde esa ciudad —donde funcionaba la notaría— de un terreno ubicado en la zona de Monterrico, en Lima. Tan mediático fue este caso que hasta el entonces presidente de la junta de decanos de los colegios de notarios del Perú, Enrique Becerra, se pronunció al respecto. A través de RPP Noticias criticó duramente al notario Delgado, a quien se acusa de perjudicar a Ítala Sumarriva, quien fue víctima de una mafia que vendió un terreno suyo de casi mil metros cuadrados (RPP, 2013).

Algunos meses después, ya en noviembre, Becerra presentó ante el Congreso de la República el Proyecto de Ley N° 2896/2013-CP, por medio del

cual se busca crear un tribunal de honor de la junta de decanos de los colegios de notarios del Perú para castigar y sancionar a sus malos elementos.

Se generó de esa manera un clima de cuestionamiento de la seguridad jurídica otorgada por los notarios, como indica Salazar (2014):

Mafias como las de Rodolfo Orellana que se apropian de inmuebles y terrenos no tendrían éxito sin funcionarios corruptos o descuidados que legalicen sus estafas. A veces acuden a provincias, donde encuentran notarios que no detectan suplantaciones y alegan en su defensa no tener Internet o acceso a Reniec para evitarlo.

Sin embargo, así como hay notarios que son observados por sus cuestionables proceder, hay paralelamente notarios que ennoblecen con su actuar la profesión del notario latino y cumplen las funciones descritas a continuación:

Vela por la seguridad jurídica y controla de una manera responsable la legalidad de los actos y negocios que se celebran mediante los documentos que él autoriza, lo que le convierte en principal instrumento de la justicia preventiva; que además, garantiza de forma imparcial e independiente, cercana y próxima a los ciudadanos, mediante su asesoramiento, la libre prestación de un consentimiento debidamente informado. (Unión Internacional del Notariado Latino citado en Alvarado, 2017, p. 49-50)

Con la supresión del requisito de la escritura pública eliminaríamos los costos notariales, pues “los altos costos de sus servicios, su omnipresencia en los repetidos trámites exigidos (...) y su mercado cautivo territorial hacen difícil que los pobres utilicen sus activos para generar riqueza”. (Mendoza, 2009)

Bajo este orden de ideas, el maestro Bullard (2014) indica: “ningún caso de mercantilismo es tan brutalmente grosero como el de los notarios. Esos señores usan una fórmula común a todos los mercantilistas desde épocas anteriores a Bastiat: se autoproclaman como una actividad especial. No son ‘como cualquier otra actividad económica’”.

Por tal motivo, solo basta la manifestación de voluntad de inmovilizar la partida donde consta el predio y se interiorice en una simple solicitud o en la declaración jurada —que es parte del otro requisito— donde se indique los datos e identificación del titular registral debidamente fedateada por Sunarp o, en su defecto, ante notario público, y presentada en mesa de partes por el titular que consta en la partida electrónica del registro de predios. La razón es que a la fecha se cuenta con el sistema biométrico de identificación de personas, lo cual permite identificar si quien pretende inmovilizar o levantar dicha inmovilización es en verdad el titular o no del predio.

c) Declaración jurada

El propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente donde se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la escritura o anexa a la misma.

Este requisito viene a ser uno de los presupuestos que se advierte en el 6.1.1 de la directiva, por lo que resulta necesario ya que el registro no cuente con dicha información.

d) *Pago de la tasa*

Los derechos de calificación correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria. Esta tasa registral se considera de esta manera debido a que está reglamentado en la Resolución N° 287-2017-SUNARP/SN. Por eso no es del todo cierto que en dicha normativa se señala dos derechos registrales:

- Derecho de calificación

Que corresponde al 0.81% de la UIT del año en curso. En este caso, como estamos evaluando el periodo 2020, la UIT tiene un valor de S/ 4,300.00 (cuatro mil trescientos y 00/100 soles). Por ende, haciendo un simple cálculo aritmético, el derecho de calificación comprende el monto de S/ 35.00.

- Derecho de inscripción

Debemos tener en cuenta que el acto que se pretende inscribir es invalorado debido a que no tiene valor monetario. La normativa señala que el monto mínimo a cobrar por derecho de inscripción en el rubro de cargas y gravámenes —acto en el cual pertenece la inmovilización— es del 0.16% de la UIT. Es decir, para el año 2020 el derecho de inscripción estaría costando el monto de S/ 7.00 soles.

Realizando la suma de estos dos derechos recién tendremos el monto real que cuesta inscribir en SUNARP la inmovilización.

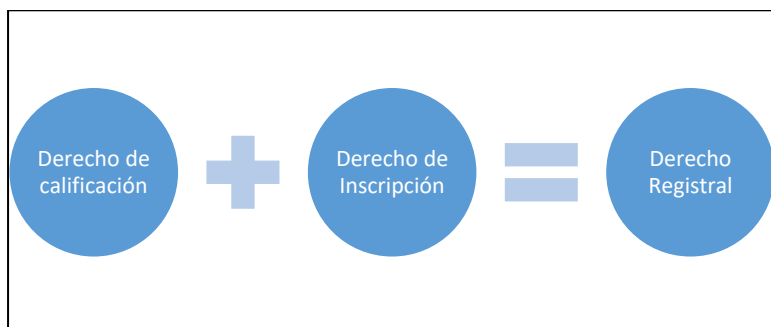


Figura 1. Derecho de pago registral.

Monto total de la inscripción de la inmovilización temporal de partidas en el registro de predios:



Figura 2. Derecho de pago registral cuantificado al 2018 (inmovilización).

Debido a que la seguridad jurídica registral compete directamente a la Sunarp —por ser esta una de sus principales garantías— no debería sumarle estos costos de transacción al usuario. Por el contrario, debería ser parte de las herramientas de protección que ofrece de forma gratuita.

De una manera más extremista lo asume el maestro Gunther Gonzalez Barrón, indicando que:

“El costo del fracaso registral a través de la inmovilización lo asume el ciudadano que debe pagar una escritura pública y una inscripción adicional; es decir, la falla del Estado la asume el privado. En tal contexto, y si hubiese un mínimo de lógica, todas las inscripciones sobre inmuebles tendrían que ser gratuitas, pues nada aseguran, y solo debería cobrarse por la inmovilización”.

Sin embargo, creemos que de cierta manera Sunarp tuvo la valentía de asumir que hay fallas en el registro y, en la medida de lo posible, trata de subsanarlas para que no se vea vulnerado el derecho de propiedad de los titulares afectados. Por tal motivo creó esta directiva con el fin de disminuir o eliminar

el fraude inmobiliario sin tener en cuenta que este costo —que implica acogerse a esa herramienta de protección— debería asumirlo Sunarp y no el ciudadano.

C. *Procedimiento y trámite registral.*

Según el numeral 6.4.1. de la directiva, el procedimiento y el plazo se registrará como cualquier otro título ordinario presentado al diario de la oficina registral con los respectivos requisitos estudiados líneas arriba. Por ende, este acto se registrará bajo el concepto del Artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, señalando que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa, y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado ni oposición a la inscripción”.

a) *En el caso de que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización y su correspondiente levantamiento.*

El registrador deberá realizar un análisis de autenticidad enviando un oficio al notario, árbitro o autoridad administrativa para verificar si en verdad es auténtico o no el documento que se está presentando. Como esta consulta tendrá como consecuencia unos días de atraso a la calificación por esperar la respuesta de la persona a quien se ha cursado el oficio, se deberá suspender el asiento de presentación conforme el literal f) del Artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

En el caso de que la respuesta sea una presunta falsificación, el registrador deberá tachar el título de presentación por falsedad documentaria, tal como lo indica el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Sin embargo, si se confirma la autenticidad del documento, se procederá con la calificación conforme al procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Se tendrá como consecuencia el levantamiento de la inmovilización sin la necesidad de requerir la solicitud del titular, ya que mintió al momento de emitir la declaración jurada donde declaraba que no existía ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización. Y por tal hecho se tomarán las acciones legales pertinentes.

b) En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización y su correspondiente levantamiento.

Para este caso, el registrador deberá verificar si en el título a calificar contiene el levantamiento de inmovilización para poder seguir con la calificación correspondiente. Sin embargo, si no fuese el caso, deberá observar el título indicando que primero debe levantar la inmovilización. Ya teniendo consigo el levantamiento de la inmovilización, procederá a realizar los actos de autenticidad: cursar oficio al notario, árbitro o autoridad administrativa para confirmar la autenticidad del documento y suspender el proceso hasta que se dé la respuesta, como lo indica el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

En caso que la respuesta sea una presunta falsificación, el registrador deberá tachar el título de presentación por falsedad documentaria, como se indica en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, si la respuesta confirmara la autenticidad

del documento, procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procediendo a inscribir el levantamiento de la inmovilización y, a su vez, el acto de transferencia o gravamen, de corresponder.

D. Fundamento de la directiva N°08-2013-SUNARP-SN.

Este dispositivo se incorpora mediante resolución N°314-2013-SUNARP-SN del 25/11/2013 que aprobó la directiva N°08-2013-SUNARP-SN y regula el procedimiento de la inmovilización temporal de partidas registrales de predios. De lo mencionado en la directiva se resalta que este mecanismo está básicamente dirigido para aquellos actos que incluyen la presentación de alguna escritura pública. Sin embargo, con lo que acontece en la actualidad, tendríamos que reflexionar y pensar que, por ejemplo, mediante una resolución judicial se podría despojar de un bien. Por ello una escritura pública no estaría asegurando que la norma sea efectiva.

En esa misma línea, Gonzales Barrón (2013) menciona que “(...) la falsificación podría recaer en actos de apoderamiento que no son regulados por la norma. En consecuencia, en tales casos no se produce verificación de autenticidad” (Citado en Romero, 2018 p. 74). Esto hace referencia a que el registro no nos brinda en su totalidad la seguridad jurídica. Por ello vio necesaria la creación de este mecanismo de seguridad para poder generar en torno a los usuarios de este servicio y la población en general la esperada seguridad registral. Teniendo ello en consideración, afirmamos que la exigencia de una escritura pública para la inscripción de la inmovilización y el levantamiento de la inmovilización temporal de partidas de predios registrales es onerosa y excesiva, puesto que no todos contamos con capacidad económica o, en general,

el conocimiento respecto del cumplimiento de los mencionados requisitos. Eso conlleva a que no todos podamos acceder a este mecanismo de protección que, en sí, actúa de manera garantista para la protección de nuestros derechos registrales.

E. Importancia de la inmovilización y la diferencia entre los mecanismos de protección en el sistema nacional de los Registros Públicos

SUNARP indica que estos mecanismos de protección registral tienen el objetivo de eliminar los fraudes que se extienden dentro del mercado inmobiliario. Es así que tenemos los siguientes mecanismos:

a) Bloqueo por presunta falsificación.

Se rige bajo la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN. El legitimado para accionar este mecanismo es el notario, quien otorgó el documento donde consta la suplantación de identidad del otorgante o del que se haya falsificado el instrumento público. Esta herramienta contribuyó a evitar perjuicios a legítimos propietarios, pues es un procedimiento más rápido que la solicitud de nulidad en Sede Judicial del asiento donde constaba inscrito el título viciado.

b) Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y constancias de acreditación de quorum.

Se rige bajo la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN. El legitimado viene a ser el denunciante que ve vulnerado su derecho (notario u otros). Debe presentar una declaración jurada con firmas legalizadas indicando el supuesto de la denuncia. Constituye una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en el registro de personas jurídicas a cargo de Sunarp. Sin embargo, la anotación no suspenderá la rogatoria de actos posteriores cuya inscripción se solicite.

c) *Alerta registral*

Se rige bajo la Directiva N° 170-2013-SUNARP-SN. Se trata de un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico o celular del titular registral acerca de la presentación de títulos respecto de su partida a fin de que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.

La alerta registral nos brinda dos básicos servicios: el de alerta de inscripción y la alerta de publicidad. El primero nos informa de alguna transferencia de propiedad o derechos que pueda hacerse respecto a una partida registral; mientras que el segundo nos informan sobre todo tipo de publicidad que solicite con relación a alguna partida registral. Sin embargo ambos servicios solo son informativos, es decir que si te llegara una alerta no significa que el procedimiento de calificación e inscripción que se lleve en Sunarp va a ser detenido. (Cotrina, 2018, p.58)

Por eso esta herramienta, por sí sola, no logra ser tan práctica en la realidad. Para ser efectiva deberá complementarse con la siguiente herramienta de protección.

d) *Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos.*

Está regulado bajo la Ley N° 30313. Si antes no podía oponerse al procedimiento de una inscripción registral en trámite, mediante esta ley, sí. Los legitimados a oponerse a estos trámites o a pretender cancelar los asientos deben ser el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que haya emitido el documento donde contengan la suplantación denunciada o cuya originalidad sea cuestionada. Así, al saber los particulares de este hecho ilícito —usualmente a

través de Alerta Registral— pueden denunciar el procedimiento de inscripción mediante los funcionarios antes señalados.

Con lo mencionado entendemos que para bienes inmuebles el uso de estos mecanismos de protección en su aplicación específica nos debería brindar la seguridad jurídica registral. Sin embargo, este fin aún no es alcanzado, ya que se debería prestar más atención en evitar que estos documentos fraudulentos puedan ingresar al registro. A lo que Mejorada (2016) plantea:

Propongo la implementación de una contraseña por cada partida. A la manera de los bancos, quien pretenda ingresar en la partida para modificarla debería consignar una contraseña secreta en la ventanilla de los Registros Públicos. Todo propietario registral debería contar con una contraseña que se le otorgue desde la inmatriculación, con la posibilidad de cambiarla cuantas veces quiera. Los criminales podrán sustituir personas y documentos, pero jamás una contraseña de al menos cuatro dígitos. Es decir, el acceso a los Registros Públicos estará “en manos” de los titulares o de aquellos que reciban el encargo de iniciar el trámite, para lo cual tendrían que saber la contraseña. ¿A cuántas personas confía usted su clave de la cuenta bancaria? Supongo que a nadie o a muy pocas. Lo mismo tendría que ocurrir con la contraseña registral.

En tal sentido, nos parece una propuesta ingeniosa que a todas luces evitaría que se presente documentos fraudulentos, al ser el propio titular quien autorice o no los distintos actos que se realizarían en la partida donde conste su predio. Sin embargo, no todos los ciudadanos son expertos en el uso de herramientas digitales.

Por eso creemos que el mecanismo de inmovilización de partidas de predios registrales es una herramienta idónea para la protección de su predio siempre que eliminemos los trámites engorrosos y costosos. Esto permitirá directamente al usuario inmovilizar su partida o levantar la misma si así lo cree conveniente para sus fines. Al solicitarlo el beneficio es que el propietario tendrá la certeza y seguridad de que no se podrá registrar ningún acto de disposición sobre la partida, sea una compraventa, una hipoteca u otro acto adicional únicamente durante el tiempo que especifica la mencionada directiva. A menos, claro, que el propietario solicite el levantamiento del asiento de inmovilización.

Se tendría presente que en todos los registros administrados por SUNARP —tal como lo informa su revista institucional *Enfoque Registral* (2014)— se inscriben día a día miles de derechos mediante documentos entregados legítimamente por los intervinientes. De esta manera, los usuarios del registro publicitan sus titularidades al mismo tiempo que se garantiza un tráfico patrimonial con seguridad jurídica. Por ello, como usuarios, debemos comprender que si bien pueden existir algunas falencias en nuestro sistema registral, lo real es que la inscripción es y seguirá siendo un mecanismo primordial para la tutela de nuestros derechos registrales.

A diferencia de estos mecanismos, consideramos que la inmovilización de partidas registrales es muy importante debido a que su cobertura brinda la seguridad al usuario de que si, por ejemplo, se tiene más de una propiedad o si, en caso se tenga solo una y va a realizar un viaje al exterior de tiempo prolongado, su propiedad o propiedades van a estar protegidas por cualquier actuación fraudulenta como una venta o hipoteca. Todo esto indica que también la inmovilización aplica para copropietarios, como lo señala Amorós (2014) en

la revista institucional de SUNARP, *Enfoque Registral*: ¿Podrá inmovilizarse solo las acciones y derechos de un copropietario? Concluye que sí, ya que si bien la directiva no contempla este supuesto, estaría en relación con la finalidad de la norma. Sin embargo, es cierto que en este caso nos apartaríamos de una interpretación literal de la norma, pues en estricto no se estaría inmovilizando una “partida” y tampoco podemos afirmar que estamos inmovilizando “acciones y derechos”, pues esta condición no afecta el derecho inscrito al tener solo efectos registrales.

Finalmente, la inmovilización temporal de partidas de predios registrales es un mecanismo de protección registral que, consideramos, si se modifica para que su trámite no sea tan oneroso y de costo cero para la Sunarp, su cobertura sería más amplia. De esa forma, no se dejaría desprotegidos los derechos de seguridad registral de, quizá, la mayoría de la población de condición media a baja que por motivos económicos o sociales no tienen el conocimiento ni el dinero para realizar estos trámites.

2.3. Definición de términos básicos

Los términos han sido extraídos para una mejor aclaración y visión de la tesis sobre las bases teóricas. Asimismo, algunos otros términos han sido expuestos desde el diccionario jurídico de Cabanellas.

2.3.1. Beneficio

“En general, el bien que se hace o se recibe. La labor o cultivo que se da a los campos, árboles y siembras. Utilidad, provecho. Ganancia que logra el empresario”.
(Cabanellas, 2001, p. 470)

2.3.2. Costo

“Que denota mucho precio, genera disminución económica, requiere bastante trabajo”. (Cabanellas, 2001, p. 401)

2.3.3. Derecho económico

“Colección de reglas determinantes de las relaciones jurídicas originadas por la producción, circulación, distribución y consumo de la riqueza”. (Cabanellas, 2001, p. 131)

2.3.4. Economía

“Su sentido más amplio es el de adecuada administración de los bienes. Comprende también la riqueza pública en totalidad de sus aspectos e intereses”. (Cabanellas, 2001, p. 353)

2.3.5. Inmovilización

“Acción o efecto de inmovilizar. Que queda temporalmente sin afectación jurídica”. (Cabanellas, 2001, p. 426)

2.3.6. Óptimo

“Bueno en grado sumo. Insuperable. Actividad óptima, pésimo”. (Cabanellas, 2001, p. 687)

2.3.7. Partida

“Copia fehaciente que de tales registros se extiende u obtiene”. (Cabanellas, 2001, p. 126)

2.3.8. Registro

“Libro en el que se anotan los unos y los otros en el cual se lleva la cuenta de las acciones llevadas a cabo”. (Cabanellas, 2001, p. 96)

2.3.9. Seguridad jurídica

La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimiento o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho. (Cabanellas, 2001, p. 329).

Capítulo III

Metodología

3.1. Métodos y alcance de la investigación

3.1.1. Método general

El método general usado en la presente tesis es el método hermenéutico. Significa que “Debe comprenderse los significados del objeto de estudio mediante un triple entendimiento, el cual es: i) el fenómeno; ii) la totalidad mayor del sistema estructural, y iii) la conexión histórico social de la investigación” (Villabella, 2015, p. 94). Esto implica que la actividad hermenéutica no estudia únicamente los textos escritos, pues además estudia textos empíricos. También ingresan la interpretación del por qué una persona toma la determinación de inscribir su predio en SUNARP y por qué motivo procede la inmovilización temporal de las partidas registrales. Del caso expuesto, se pueden arribar a una serie de conclusiones. Para ello, y como cualquier otro caso hipotético, es imprescindible realizar una evaluación de tres pasos: en primer lugar, poner el foco en el objeto de estudio; en segundo lugar, contextualizarlo, esto es ubicarlo en su debida estructura; y en tercer lugar, interconectar el contexto analizado con su momento histórico-social.

“La Ciencia Jurídica por excelencia usa el método de la hermenéutica, pues la actividad que realiza el operador del derecho es interpretar y analizar dispositivos

normativos” (Villabella, 2015, p. 944). De ese modo, la tesis en curso analiza mediante la hermenéutica el Código Civil y la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, pero específicamente a las instituciones jurídicas del análisis económico del derecho y la seguridad jurídica registral, examinando sus diferentes dispositivos normativos a fin de ubicar su correcta interconexión y encontrar un correcto significado del texto.

3.1.2. Métodos específicos

Tras haber fundamentado la utilización del método hermenéutico, no solo por deducción lógica, sino porque suele suceder para estudiar el derecho, también se usó como método específico el método de la hermenéutica jurídica. Este método se traduce en la utilización de la interpretación exegética y la interpretación sistemática lógica. “El primer tipo de interpretación es comprendido como el desentraño de la intención del que legisla, que se expresa en el dispositivo normativo tal cual ha sido estipulado, y se limita a dar explicación y estudiar linealmente los dispositivos normativos de la manera en que estos están expuestos en el documento legislativo” (Aranzamendi, 2010, pp. 166-167). Dicha interpretación solo está limitada en el desentraño de la voluntad de quien hizo la ley, la cual siempre ha de ser lo más objetiva que se pueda.

El segundo tipo es entendido como “la interpretación entre premisa mayor, que se obtiene mediante la ley, y la decisión del caso, a la que no sólo se intercala una premisa menor, sino varias más, y son estas las que facilitan la subsunción” (Sánchez, 1997, pp. 286-287). Por esto, teniendo un caso hipotético, es necesario interconectar una serie de premisas menores, que son los argumentos de hecho con la premisa mayor, que son los argumentos legislativos, para lograr una solución fuerte en la hipótesis propuesta.

3.1.3. Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básica o fundamental. El profesor Carrasco (2013) afirma que “la tesis básica no se aplica inmediatamente porque pretende únicamente incrementar la información científica que existe sobre la realidad” (p. 43). De ese mismo modo, la investigación no pretende obtener una solución que se aplique de inmediato. Más bien busca que se profundice en el análisis de la doctrina de estudio sobre el análisis económico del derecho y la seguridad jurídica registral. Ello para que quienes ejercen el derecho sepan cómo reaccionar frente al problema expuesto líneas arriba.

3.1.4. Nivel de investigación

El estudio tuvo un nivel descriptivo. Hernandez, Fernandez & Baptista (2010) explican que:

Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren. (p. 80)

La investigación, al estar examinando instituciones jurídicas, es natural que analice también los conceptos y sus categorías respectivas, las cuales a través de la hermenéutica jurídica se podrán someter a análisis para el logro de nuestros objetivos.

3.2. Diseño de la investigación

La presente investigación es de carácter cualitativo. Hernández, Fernández & Baptista indican que “se utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación” (p.7). Entonces, si utilizamos este diseño para nuestra investigación, estudiaremos la doctrina del derecho del análisis económico del derecho y la directiva señalada en un contexto jurídico general.

De acuerdo a Hernández, Fernández & Baptista (2010), se basa en el diseño de teoría fundamentada. Afirma: “significa que la teoría (hallazgos) va emergiendo fundamentada en los datos” (p. 444). Entonces, como esta investigación relaciona los conceptos del análisis económico del derecho y la seguridad jurídica registral (teoría) con base en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, obteniendo datos para su mejor eficiencia en el sistema registral, es correcto afirmar que la presente tesis utilizó la herramienta de la teoría fundamentada.

3.3. Población y muestra

Debido al carácter de la tesis, eminentemente dogmático, no se considera explícitamente una población y muestra.

Sin embargo, la presente investigación ha pretendido desglosar un detallado análisis sobre la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. Esto se debe a que la mencionada directiva regula la inmovilización temporal de partidas registrales de predios, lo cual es el punto de partida fundamental de nuestra tesis. Entonces, aunque no se haya consignado una población ni muestra, nuestro objeto de análisis es la directiva mencionada.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnicas de recolección de datos

La técnica usada por la tesis fue el análisis de documentos. Esta técnica analiza todo texto de la doctrina y subsume información importante para el contenido de la tesis. El análisis de documentos es la forma de operar el conocimiento que posibilita la elaboración de un documento de fuentes primarias o secundarias. Estas fuentes se comportan como un medio o herramienta de búsqueda entre el documento primario y quien lo usa para probar su hipótesis (Velázquez & Rey, 2010).

3.4.2. Instrumentos de recolección de datos

La presente tesis usó documentos de texto, resumen y de bibliografía con la finalidad de generar un marco de teoría acorde con lo que la investigación requiera.

Sin perjuicio de lo anterior, el instrumento que precisamente se utilizó en la tesis fue:

- i) **Ficha de datos**, definida por Alterini & Sandler (2004) como “la primera pieza construida por el investigador en vista a la obra que tiene entre manos. Puede ser lo más importante en la redacción de una tesis”. (p. 61)

Quintana (2016) las define como “aquellas que contienen los datos que permiten identificar las fuentes de información y localizar su edición, según año y lugar de publicación”. (p. 190)

Se siguió, para ello, el siguiente procedimiento:

Primero. Los datos se recolectaron mediante las fichas de documentos: de texto, de resumen y de bibliografía.

Segundo. Seguidamente, se analizó formalmente el contenido, así, para que se disminuya lo subjetivo.

Tercero. Se realizó el análisis de propiedades de cada información con el fin de sistematizar y formar un marco teórico estable. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184)

3.5. Técnicas de procesamiento de datos

Para el procedimiento y el análisis de los datos obtenidos en la investigación se recurrió a la argumentación jurídica, pues al tratarse de datos documentales hubo supuestos de los cuales se observó un conjunto de principios, los que según Aranzamendi (2010, p. 112) deben ser:

- (a) Con coherencia lógica, basados en datos que anteceden y proceden; (b) con razonamiento, pues mediante motivos que se justifican se obtienen todo tipo de conclusiones; (c) con idoneidad, pues los datos tienen una firme posición; y (d) con claridad, pues no debe existir ninguna mala interpretación, sino se debe procurar legibilidad.

En este sentido, al ser todos los datos y el procesamiento de datos de diversos textos, la argumentación para este documento se entiende como un grupo de ideas razonadas que incluyen motivos y una función de convencimiento que se dirige a cualquiera que desee refutar los motivos de manera académica. Para esto, la construcción fue de la premisa mayor, menor y de conclusión. Estas se lograron mediante conexiones y principios lógicos a fin de dar argumentos para probar la hipótesis consignada.

Capítulo IV

Resultados y discusión

4.1. Resultados del tratamiento de la información

4.1.1. Resultados del primer objetivo

La tesis tuvo como primer objetivo: analizar la manera en que influye el principio de bienestar social del análisis económico del derecho en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. De este modo, los resultados son:

- a) Lo primero que merece reconocimiento de la investigación es que hemos quitado el estigma sobre la comprensión del AED.

El AED no es otra cosa que la aplicación de herramientas de la microeconomía en el mundo jurídico, sea en la elaboración y/o evaluación de leyes, formulación de sentencias o el estudio de la doctrina.

- b) El AED se origina con base en una determinada filosofía; en su caso, el utilitarismo. Por ello es correcto afirmar que el análisis económico del derecho tiene un principio de bienestar social.
- c) El utilitarismo es una corriente filosófica que pretende brindar satisfacción y felicidad a los seres humanos por medio del principio de utilidad ejercido a su

vez por medio del principio de bienestar social, donde el gobierno custodia la felicidad del pueblo y viceversa. Busca que todos los miembros de la comunidad sean felices y estén satisfechos con su administración interna, procurando que las normas que regulan cualquier figura o institución satisfagan los intereses de la colectividad.

- d) El óptimo de Pareto es la eficiencia que mejora la situación anterior, observando que la situación actual ya no pueda mejorarse más, pues ha alcanzado la situación más eficiente.
- e) La seguridad jurídica registral convive de acuerdo a la expectativa de las personas de encontrar certeza y protección de sus derechos para el logro de la paz social. La seguridad jurídica registral es, pues, la certeza que otorga SUNARP de que los derechos de sus usuarios no serán afectados tras la inscripción de su riqueza inmobiliaria.

- f) La seguridad jurídica como concepto tiene tres dimensiones:

La primera como certeza de la actuación del Estado y sus agentes.

La segunda como el conocimiento cierto del derecho mismo, con independencia del contenido de la normatividad que integra la ley.

Y tercero como un seguro en el derecho, que proviene de los dispositivos normativos adecuadamente dispuestos y resultantes de seguridad frente a algunos o muchos bienes jurídicos protegidos.

- g) De lo anterior es correcto afirmar que la seguridad jurídica registral tendrá esas tres dimensiones, ya que la SUNARP es el ente encargado que, al registrar los bienes, da certeza al usuario de que su bien no será afectado ocasionándole perjuicio. Por tanto, la finalidad del registro es proteger el bien del tráfico y la

agilización de las transacciones inmobiliarias. Esto es: el registro hace que el comercio de bienes inmuebles sea más fácil.

- h)* En vista de que la seguridad jurídica registral no se ve materializada tras el registro del bien por muchos motivos —como la delincuencia, la falsificación de documentos, entre otros—, SUNARP ha creído necesaria la implementación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN que regula la inmovilización temporal de partidas registrales de predios.
- i)* La finalidad de la directiva mencionada es eliminar los fraudes que se extienden dentro del mundo de los inmuebles. Eso hace que la inmovilización temporal de partidas de predios registrales sea un mecanismo de protección registral que no permite que los bienes registrados que acceden a este mecanismo puedan disponerse libremente.
- j)* Los requisitos que exige la directiva para acceder a la figura de la inmovilización temporal de partidas de predios registrales son, principalmente, cuatro:
- Solicitud para inscribirse.
 - Una escritura pública que contiene la voluntad del propietario que inscribió su derecho en el que expresa la intención de inmovilizar de manera temporal su predio.
 - Una declaración jurada del propietario que posee el derecho inscrito mediante firmas que se han certificado de manera notarial, al que se señale con juramento que el bien que se pretende inmovilizar temporalmente no se ha transferido ni está afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular de manera voluntaria y anteriormente a la declaración jurada. Tiene que estar inserta en la escritura o anexada a la misma.

- El pago de la tasa que contiene los derechos de calificación. Corresponde al 0.81% de la UIT.
- k)* En conclusión, es adecuado afirmar que la inmovilización temporal de partidas registrales de predios es, en efecto, un mecanismo que hace que la seguridad jurídica registral sea una realidad latente. Sin embargo, son muy pocos quienes han accedido a este nuevo mecanismo de seguridad jurídica registral. Por eso se ha creído conveniente que la perspectiva con la que se observe la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN sea la del análisis económico del derecho.

4.1.2. Resultados del segundo objetivo

La tesis tiene como segundo objetivo “examinar la manera en la que el teorema de Coase desarrolla la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”. De este modo los resultados son:

- a)* Dentro del análisis económico del derecho, una parte importante se compone por los costos de transacción.

Por costos de transacción se entenderá todo aquel gasto que surge como consecuencia de cualquier tipo de relación jurídica. Ello no debe entenderse, sin embargo, como un gasto monetario, sino que sus componentes son extensivos.

- b)* Coase fue quien desarrolló detalladamente los costos de transacción en su teorema y postula que es muy complejo delimitar costos de transacción. Por esto Coase indica que los costos de transacción tienen que minimizarse todo lo posible. Cuando los costos de transacción son iguales a cero, las partes que interactúan en la relación podrán solucionar el conflicto por sí mismos. En cambio, cuando los costos de transacción son mayores a cero, tendrán que intervenir el Derecho

- c) En el afán de minimizar los costos de transacción, Coase concibe que dicha minimización debe darse de manera específica. Para esto es necesario revisar tres tipos de costo generado por la transacción jurídica (en este caso, para garantizar la seguridad jurídica a través de la directiva señalada en la investigación).
- d) Los costos de transacción que merecen revisión son los costos de tiempo, de información y de negociación. Los costos de tiempo son aquellos en los que se tarda para realizar la transacción, los de información son los que se generan por falta de conocimiento del asunto y los de negociación son aquellos que se generan por la negociación en sí misma.

4.2. Discusión de los resultados

4.2.1. Discusión de la primera hipótesis

La hipótesis específica número uno de la investigación es: “el principio de bienestar social del análisis económico del derecho influye positivamente en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”. En el punto 4.1.1. del presente documento se ha consignado los resultados arrojados por nuestra investigación. Por ende, a continuación, se procederá al contraste de la hipótesis mediante una formal discusión de las conclusiones a las que se llegó. Para eso se utiliza la argumentación jurídica:

- a) Se ha demostrado que la inmovilización temporal de partidas registrales de predios es un nuevo mecanismo que pretende otorgar a los usuarios de Registros Públicos una mayor seguridad jurídica registral. Este mecanismo se ha regulado en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

- b)* Hemos advertido que la figura previamente mencionada, en efecto, puede dar más seguridad jurídica registral a quienes acceden a ella. Sin embargo, merece énfasis reconocer que la directiva que regula la inmovilización tiene algunas deficiencias en cuanto al acceso que los usuarios tienen a ella.
- c)* Al haber identificado puntos deficientes dentro de la directiva, hemos convenido necesario utilizar el análisis económico del derecho como corriente que puede hacer más eficiente la norma que regula la inmovilización temporal.
- d)* Dentro del AED encontramos el principio utilitarista, el cual señala que para que la norma (o cualquier regulación jurídica) sea eficiente, debe provocar que los habitantes alcancen el mayor grado de satisfacción. En este caso, los usuarios deben poder acceder, en efecto, a la figura de la inmovilización temporal de manera igualitaria. Esto les generará satisfacción con respecto de su seguridad jurídica registral; es decir, que sus bienes no serán afectados negativamente.
- e)* Para lograr la situación más eficiente, óptimo de Pareto, es imprescindible flexibilizar los requisitos solicitados para acceder a la figura de la inmovilización. A tal punto debería permitirse inmovilizar un bien con menos costos, menos papeleos y menos tiempo. Esto es porque el principio utilitarista señala que debe procurarse el bienestar de los miembros de la comunidad y, como la figura de la inmovilización potencia la seguridad jurídica, es para toda la población y no solo para quienes acceden a dicha figura.
- f)* Un sistema de transferencia de propiedad óptimo debe entonces cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficiente posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o

reducirse el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes.

Entonces, si la hipótesis fue: “el principio de bienestar social del análisis económico del derecho influye positivamente en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”; tendremos que CONFIRMAR dicha hipótesis. Por cuanto al observar la directiva a través del principio de bienestar social se podrá flexibilizar los requisitos para acceder a la inmovilización temporal de partidas registrales de predios, fomentando así una mayor seguridad jurídica registral.

4.2.2. Discusión de la segunda hipótesis

La hipótesis específica número dos de la investigación es: “el teorema de Coase desarrolla la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”. En el punto 4.1.2. del presente documento se ha consignado los resultados arrojados por nuestra investigación. Por ende, a continuación, se procederá al contraste de la hipótesis mediante una formal discusión de las conclusiones a las que se llegó. Para eso se utiliza la argumentación jurídica:

- a) Hemos advertido que la mejor forma de hacer eficiente la directiva en discusión es a través del análisis económico del derecho.
- b) En el AED, una pieza fundamental es el análisis de los costos de transacción. De acuerdo al teorema de Coase, para lograr eficiencia en la norma (en este caso la directiva) debe procurarse la reducción de los costos de transacción de la mayor manera posible. Mientras menos costos de transacción existan, la norma será más eficiente.
- c) Nos hemos enfocado en tres tipos de costos de transacción: los costos de tiempo, los costos de información y los costos de negociación.

- d)* Para minimizar los costos de tiempo es muy prudente flexibilizar los requisitos para acceder a la figura discutida. Al pedir requisitos —a veces engorrosos— tal cual hace el punto 6.2 de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, se está desperdiciando tiempo que podría ser crucial. Durante la realización de los trámites exigidos podría darse el caso de que un título haya sido falsificado y el usuario se haya desprotegido en su seguridad jurídica registral. Por lo que una solicitud del titular del predio con firma legalizada por notario o fedateada por el personal de la entidad pública y confirmada por sistema biométrico para su adecuada identificación bastaría para acceder a la inmovilización temporal de partidas.
- e)* De igual modo, hemos advertido que la figura de la inmovilización temporal de partidas de predios es una figura muy poco conocida por los usuarios. En este sentido, muchas personas se ven afectadas en su seguridad jurídica registral por el desconocimiento de esta figura. Por ende, se están realizando costos innecesarios de transacción al desperdiciar la información. Lo propicio para reducir los costos de información es mantener a los usuarios informados al respecto a través de una campaña informativa y publicitaria, y a través del personal de SUNARP.
- f)* De igual modo, hay quienes por el afán de evitar los pagos que se realizan en las notarías y en SUNARP para acceder a esta figura deciden no hacerlo. Al representar esta figura un mecanismo fuerte para combatir la inseguridad jurídica registral, es pertinente que el acceso a la inmovilización temporal sea gratuito, ya que es deber de la SUNARP brindar seguridad jurídica.
- g)* Si se propone flexibilizar los requisitos para acceder a la figura discutida, mantener a los usuarios con mucha mayor información y permitir que el acceso

a la figura sea gratuito, en definitiva, se estará reduciendo costos de transacción que no son en realidad necesarios para generar mayor protección jurídica registral. Así llegaremos a pasar de la segunda formulación del teorema a la primera, debido a que los costos de transacción llegaran a ser cero, no en el sentido estricto, ya que toda transacción requiere un mínimo de recursos, en tanto la frase, de que no importa la regla legal, no debe ser leída en el sentido que no importa cómo se define el derecho, ya que la propiedad va estar bien definida por que va estar debidamente excluida para los demás, a través de la inmovilización.

De esa manera, si la hipótesis fue: “el teorema de Coase desarrolla la seguridad jurídica registral reduciendo los costos de transacción en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”; tendremos que CONFIRMAR dicha hipótesis, puesto que al tratar de reducir los costos de tiempo, información y negociación se hará más eficiente el acceso a la figura de la inmovilización temporal de partidas de predios.

4.2.3. Discusión de la hipótesis general

La tesis ha planteado lo siguiente como hipótesis general: “el análisis económico del derecho influye positivamente en la seguridad jurídica registral de acuerdo a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”. Así, después de obtener las conclusiones de las hipótesis primera y segunda, contrastaremos la hipótesis general usando los datos obtenidos para CONFIRMAR o RECHAZAR la hipótesis planteada. Para ello se procede a utilizar la argumentación jurídica:

- a) Se ha observado y probado que la inmovilización temporal de partidas de predios es, efectivamente, un mecanismo que genera mayor seguridad jurídica registral. Pero, aun así, son poquísimos los casos en los que se ha solicitado el

acceso a esta figura (a pesar de la gran cantidad de casos en los que se afecta dicha seguridad jurídica como consecuencia de la delincuencia).

- b)* Hemos advertido que dicha escasez en el acceso responde a causas como la falta de información, lo tedioso que es el acceso a la figura discutida, entre otros.

Hemos reflexionado al respecto y determinamos que la mejor forma de hacer más eficiente la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN que regula la figura discutida es a través del uso del análisis económico del derecho.

- c)* Hemos probado, así, que el AED es la mejor corriente para mejorar el acceso a la figura de la inmovilización temporal de partidas de predios. Para lograr dicho fin hemos aplicado la observación del principio de bienestar social y el teorema de Coase (el mismo que pretende minimizar los costos de transacción: para nuestro caso son el tiempo, la información y los costos de negociación).
- d)* No hemos encontrado ninguna contraposición para creer que la perspectiva del AED no pudiera ser eficiente, pues la esencia de la seguridad jurídica es eminentemente pragmática. Por lo tanto, al ser el utilitarismo pragmático, se está siendo coherentes y lógicos.

Por lo tanto, se CONFIRMA la hipótesis general. Se ha probado no solo de manera lógica que, al ser las dos hipótesis específicas confirmadas, queda confirmada la general, sino porque, de hecho, el AED es la mejor corriente para hacer eficientes las normas. Esto es, normas que sirvan y sean más útiles.

Conclusiones

1. La inmovilización temporal de partidas registrales de predios es un mecanismo que, efectivamente, puede generar mayor seguridad jurídica en los usuarios que acceden al registro de sus bienes. Sin embargo, la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN que regula la figura mencionada resulta tediosa y de difícil acceso. Por eso, aunque las intenciones de la figura jurídica de estudio son buenas, debe revisarse el contenido de la norma para lograr su fin: mayor seguridad jurídica en los usuarios. Para ello, la mejor perspectiva es el análisis económico del derecho, ya que esta corriente filosófica del derecho económico pretende que un dispositivo normativo sea más eficiente.
2. Dentro del análisis económico del derecho se encuentra el principio de bienestar social o de utilidad, el cual menciona que la norma eficiente otorga satisfacción a quienes acceden a ella de forma igualitaria. En este sentido, si se quiere perpetrar este principio en la directiva en discusión, tiene que flexibilizarse el acceso a la figura de la inmovilización temporal de partidas registrales de predios para que los usuarios puedan acceder de manera más fácil y efectiva a ella.
3. El principio de bienestar social tiende a la satisfacción a priori de quienes accedan a él. En este sentido, siendo los usuarios de Registros Públicos quienes acceden a la directiva, el uso de este principio les brindará una mejor satisfacción.
4. Asimismo, al revisar los teoremas de Coase, será nuestro afán reducir de la mejor manera posible los costos de transacción, para lo cual la directiva tiene que reducir los costos de tiempo, los costos de información y los costos de negociación. De esta manera se logrará que la directiva cumpla con la finalidad para la que fue creada, que es brindar mayor seguridad a los usuarios que hacen uso de los servicios que brinda SUNARP.

Recomendaciones

1. Sugerimos que se modifique el artículo 6° de la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN, mencionando:

6.2. Requisitos para solicitar la Inmovilización Temporal

El administrado deberá solicitar por el diario la inmovilización temporal adjuntando los siguientes documentos:

6.2.1 Solicitud de inscripción

6.2.2 Declaración Jurada, donde conste los datos de comunicación (correo electrónico y/o celular y/o teléfono fijo) del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas por notario público o fedatario de SUNARP, en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada

6.2.3 El acceso a la inmovilización temporal es completamente gratuito.

2. Suprimir todos los procesos que requiera escritura pública como comprobación de inscripción de la inmovilización como su posterior levantamiento, ya que la corroboración se realizará directamente con el propietario del derecho inscrito.

A partir de ello, se puede observar que los requisitos planteados para solicitar la inmovilización temporal son mucho más flexibles que los solicitados actualmente. Esto es congruente con el análisis económico del derecho en el sentido de que dicha corriente procura que las normas sean eficientes. Ello implica, a su vez, que estas sean flexibles, no planteen requisitos engorrosos para su configuración y otorguen la mayor facilidad posible para la perpetración de sus fines.

Además, mediante esta modificación se alcanza una situación óptima a favor de los usuarios, porque podrán acceder a esta figura de forma menos compleja, generando así un bienestar social a favor de ellos y promoviendo la reducción de costos de transacción en dicha relación jurídica.

3. Se recomienda que se inicie una campaña informativa y de publicidad que informe a la población en general sobre la figura de la inmovilización temporal de partidas registrales de predios para que los usuarios de SUNARP puedan estar al tanto de la existencia de dicha figura. De este modo se evitará generar una mayor cantidad de desperdicios jurídicos que nacen como consecuencia de la ignorancia sobre instituciones jurídicas. Desde el momento en que los usuarios de SUNARP conozcan el contenido de esta figura jurídica accederán a ella con mayor facilidad.
4. Se recomienda que la figura mencionada sea de acceso gratuito para el usuario que pretenda inmovilizar su predio, pues de esta manera se podrá reducir los costos de tiempo, los costos de información y los costos de negociación.

Referencias

- Abad, A. M. (2018). *Análisis de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral en virtud de la directiva N°008_2013_SUNARP_SN*. Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo, Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/13942/ABAD_ALACOTE_ANALISIS_DE_LA_CONSTITUCIONALIDAD_DE_LA_INMOVILIZACION_TEMPORAL_DE_PARTIDA_REGISTRAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Alterini, A., & Sandler, H. (2004). *Cómo hacer una monografía en derecho*. Buenos Aires: La Ley.
- Alvarado, D. (2017). *Repensando el valor de la ética como fundamento principal en el derecho notarial peruano: su incidencia en la seguridad jurídica y la fe pública nacional*. Huancayo: Universidad Continental
- Amorós Figueroa, A. (2014). La inmovilización de partidas registrales del registro de predios. *Enfoque Registral*, N°4, 6-11. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/revista-institucional/docs/rev02092014-1.pdf>
- Aranzamendi, N. L. (2010). *Investigación jurídica. Diseño del proyecto de investigación, Estructura y Redacción de la tesis*. Lima: Grijley.
- Araujo, C. (2000). *Bentham: el utilitarismo y la filosofía política moderna*. Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales .
- Astudillo, M. M. (2012). *Fundamentos de economía*. Mexico, D.F.: Probooks S.A. de C.V.
- Avendaño, V. J. (2003). *Código Civil comentado por los cien mejores especialistas, tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, F. (2011). La fe pública registral. *Themis* 60, 85-97.
- Becerra, S. M. (2010). *El principio de tracto sucesivo en el derecho registral peruano análisis y problemática*. Huancayo: Gráfica Fuego.
- Bianca, M. (1998). Reflexiones sobre el principio del consenso traslativo. *Thémis*, 73-80.
- Brion, D. J. (2009). *Normas y valores del análisis económico del derecho*. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú en Themis. Vol. 57, Número 1, pp. 7-18. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9141/9552>

- Bullard, G. A. (1996). *Derecho y economía*. Lima: ARA Editores.
- Bullard, G. A. (2006). *Derecho y economía, el análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores.
- Bullar, A. (8 de Marzo de 2014). *Elcomercio.pe*. Obtenido de <https://elcomercio.pe/opinion/columnistas/notarios-carino-alfredo-bullard-300142-noticia/>
- Cabanellas, G. (2001). *Diccionario enciclopédico de derecho usual. Tomos I-VIII*. Argentina: Editorial Heliasta.
- Canchalla, M. J. (2017). *Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima-2017*. Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo. Obtenido de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/16568/Canchalla_MJC.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Carrasco, D. S. (2013). *Metodología de la Investigación*. Quinta reimpresión Lima: Editorial San Marcos.
- Che, E. L. (2016). *Seguridad Jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. Trujillo, Perú: Universidad Privada Antenor Orrego. Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS_T046_72216635T.pdf
- Coase, R. (2002). *El problema del costo social*. Chicago: Journal of Law and Economics.
- Cooter, R. d. (2004). Análisis Económico del Derecho de Propiedad. Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú en Themis, N°. 48. Obtenido de http://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_048.html
- Corte Suprema de Justicia, d. l. (18 de Enero de 2017). IX Pleno Casatorio Civil. *Diario el Peruano*, pág. 7682.
- Cotrina, J. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017-2018*. Lima: Universidad Autónoma del Perú
- Cuadros, C. (1999). *Derechos reales, Tomo I*. Lima: Ediciones jurídicas del Perú.
- Escáñez, V. (2 de Marzo de 2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno: Universidad Austral de*

Chile. Obtenido de Universidad Austral de Chile Web site:
<http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>

Diario el Comercio. “Junín, así se desarticularon la mafia de usurpadores de terrenos”.

Publicado el 17 de abril del 2017. Obtenido de <https://elcomercio.pe/peru/junin-desarticularon-mafia-usurpadores-terrenos-415142-noticia/>

Fernandez, A. (6 de Julio de 2016). *Jerarquía normativa: Estudio Fernandez Abogados*.

Obtenido de Estudio Fernandez Abogados Web site:

http://blog.pucp.edu.pe/blog/contribuyente/2016/07/06/conceptos-necesarios/#_ftnref2

Escáñez, V. (2 de Marzo de 2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del*

Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno: Universidad Austral de

Chile. Obtenido de Universidad Austral de Chile Web site:

<http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>

Gamarra, Y. P. (2017). *Las limitaciones del utilitarismo y liberalismo de John Stuart Mill*.

Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Obtenido de

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/6763/Gamarra_yp.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Geng, F. (2005). *Historia del derecho peruano*. Lima: Ediciones jurídicas

Gonzales, G. (2012). La teoría del derecho real construida a partir de la constitución. *Gaceta Constitucional*, 221-251.

Gonzales, B. G. H. (s.f.). La Inmovilización Temporal de Predios: ¿Es solución o degradación?

Gonzales, B. G. (25 de Marzo de 2020). Obtenido de

<https://web.facebook.com/GuntherGonzalesB/videos/3053316798040562/>

Gonzales, B. G. (30 de Marzo de 2020). Obtenido de

<https://web.facebook.com/GuntherGonzalesB/videos/199594091332382/>

Gonzales, C. E. (Noviembre de 2016). Obtenido de

<http://132.248.9.195/ptd2016/noviembre/0753292/Index.html>

Gonzalez, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario, tercera edición*. Lima:

Jurista Editores.

- Gutierrez, J. N. (2008). *El análisis económico del derecho aplicado a la prescripción laboral. Una aproximación desde el utilitarismo económico*. México D.F., México: Universidad Nacional Autónoma de México. Obtenido de <http://132.248.9.195/ptd2008/noviembre/0636699/Index.html>
- Hakansson, C. (2009). *Curso de Derecho Constitucional*. Lima: Palestra.
- Hart, H. (1962). *The concept of law*. Oxford: At Clarendon Press.
- Hernandez, S. R., Fernandez, C. C., & Baptista, L. M. (2010). *Metodología de la investigación*. Mexico D.F.: Interamericana Editores S.A. Obtenido de https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf
- Huerta, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Hernando, N. E. (1998). *¿Por qué no debemos elegir el análisis económico del derecho?* Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú en Themis. Vol. 37, Número 1, pp. 129-138. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11700/12254>
- Irúrzun, D. (Marzo - Abril de 2009). *El poder de disposición. Un apunte sobre el mismo: El Notario del siglo XXI*. Obtenido de El Notario del siglo XXI Web site: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-24/1627-el-poder-de-disposicion-un-apunte-sobre-el-mismo-0-5389843886149902>
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del caracter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Mejía, T. E. (2008). *El Análisis Costo Beneficio de las normas*. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Obtenido de http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3054/Mejia_te.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mejorada, M. (10 de Agosto de 2016). *Gestion.pe*. Obtenido de <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2016/08/892.html/?ref=gesr>
- Mendez, R. R. (2008). *El Análisis económico del derecho: principales escuelas que han influenciado en el Perú, aportes y su contraposición conceptual*. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Obtenido de

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/3056/Mendez_rr.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mendoza, G. (2 de Julio de 2009). *Blog de Revista electrónica EL VISIR*. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/01/28/la-guerra-de-los-notarios-segun-el-ild/>

Mill, J. S. (1980). *El utilitarismo*. Buenos Aires: Ediciones Orbis S.A.

Ortega Piana, M. A. (2014). Objeto contractual y transferencia de propiedad. En *Estudios críticos sobre el Código Civil* (pág. 459). Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Posner, R. A. (2002). *Análisis Económico del Derecho*. México D. F., México: Fondo de Cultura Económica. Obtenido de <file:///C:/Users/Fiorela/Downloads/Dialnet-ElMovimientoDelAnalisisEconomicoDelDerecho-5110297.pdf>

Quintana, A. V. (2016). *El estudio universitario y elementos de investigación científica*. Lima: Universidad Ricardo Palma.

Recinos, F. d. (2008). *La ineficacia de los requisitos para la cancelación de la Inmovilización de Bienes Inmuebles de la ciudad capital de Guatemala inscritos en el Registro General de Propiedad de la Zona Central Guatemala*. Guatemala: Universidad San Carlos de Guatemala. Obtenido de https://www.academia.edu/8400889/Tesis_inmovilizaci%C3%B3n_de_bienes_inmuebles_Guatemala

Romero, V. J. (2018). *Inmovilización temporal de partida de predios y su aplicación en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona IX Lima 2014 -2016*. Lima, Perú: Universidad César Vallejo. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/225616877.pdf>

(RPP), R. P. (10 de Setiembre de 2013). *RPP.com.pe*. Obtenido de <https://rpp.pe/peru/actualidad/suspenden-a-notario-involucrado-en-venta-en-la-oroya-de-una-casa-en-lima-noticia-629618?ref=rpp>

Salazar, E. (28 de Julio de 2014). *Elcomercio.pe*. Obtenido de <https://elcomercio.pe/lima/notario-legalizo-papeles-muertos-permitio-robo-terrenos-346299-noticia/?ref=ecr>

- Samayoa, P. (2008). *La necesidad de impulsar el trámite de la inmovilización de bienes en defensa del patrimonio de las personas*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Samines, A. (2011). *La inmovilización de bienes inmuebles, como acto limitativo voluntario en la enajenación o gravamen y su efectividad en su aplicación para la protección del derecho de propiedad*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Sanchez, E. F. (2016). *La investigación científica aplicada al derecho*. Lima: Normas Jurídicas.
- Sanchez, L. (2016). *Procedimiento Registral Peruano, Análisis de su finalidad: Rev. Jurídica Científica SSIAS*. Obtenido de Rev. Jurídica Científica SSIAS Web site: <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/SSIAS/article/download/395/384/>
- Silva, A. R. (2003). *Los costos de transacción, origen, aplicación y definición del concepto*. Buenos Aires. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/263929850_Los_Costos_de_Transaccion_Origen_Aplicacion_y_Definicion_del_Concepto
- Sison, A. (2000). *La narrativa Anglo-Americana de la Propiedad*. Navarra: EUNSA.
- Smith, A. (2011). *La riqueza de las naciones*. Barcelona: Ediciones Brontes S.L.
- SUNARP. (22 de Mayo de 2012). Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. *Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN*. Lima, Lima, Perú: Diario oficial El Peruano.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (25 de Noviembre de 2013). Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. *Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios*. Lima, Perú: Diario el Peruano.
- Tapia, C. W. (2012). *Una lectura coherente de la libertad y la felicidad en Mill*. Santiago de Chile, Chile: Universidad de Chile. Obtenido de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/113120/FI-Tapia%20William.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Tarazona, A. F. (2014). Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil. En *Estudios críticos sobre el Código Civil* (pág. 557). Lima: Gaceta Jurídica S.A.

- Tarazona, F. (2014). Comentarios a la Directiva de la Sunarp sobre la Inmovilización Temporal de la partida de Predios. *Gaceta Jurídica*, 19-20.
- Téllez, F. (1996). *Seguridad Jurídica y Registro de la Propiedad: Ibdigital*. Obtenido de Ibdigital Web site:
http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/_017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf
- Torres, F. (Febrero de 2007). *Principios Registrales: Derecho y Cambio Social*. Obtenido de Derecho y Cambio Social Web site:
<https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>
- Tuyume, B. (16 de Marzo de 2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. Chiclayo, La Libertad, Perú: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Vallet de Goytisolo, J. (1976). La función del notario y la seguridad jurídica., (pág. 76). Rosario.
- Velazquez, F. A., & Rey, C. N. (2010). *Metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.
- Vidal, R. R. (2016). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Villabella, A. C. (2015). Los métodos de la investigación jurídica. Algunas precisiones. *Revista Lecciones y Ensayos*, 921-953.
- Vivar, E. (1998). *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú Tomo I*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificie Universidad Católica del Perú.

Anexos

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueban la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. “Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios”

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

N° 314-2013-SUNARP/SN

Lima, 25 de noviembre de 2013

Visto, el Informe N° 030-2013-SUNARP-DTR, y el proyecto de resolución elevados por la Dirección Técnica Registral, así como el Memorandum N°602-2013- SUNARP-OGAJ emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y el Memorandum N°1308-2013-SUNARP-OGTI emitido por la Oficina General de Tecnologías de la Información; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, siendo la misión de la SUNARP otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, a dichos efectos, debe brindar a la ciudadanía facilidades y mecanismos a fin de proteger los derechos patrimoniales adquiridos;

Que, la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente;

Que, la SUNARP, ha buscado implementar un mecanismo de seguridad adicional, denominado inmovilización de partidas que tiene por objetivo, cerrar parcial y temporalmente la partida registral referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, a fin de resguardar los derechos inscritos;

Que, para una debida aplicación de la norma a expedirse, es necesario modificar el artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, el Consejo Directivo de la SUNARP, en su sesión de fecha 21 de noviembre del 2013, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, acordó, por unanimidad, aprobar la Directiva que regula el procedimiento de inmovilización de partidas registrales aplicable en una primera etapa para el Registro de Predios, autorizó a su vez para que el Superintendente Nacional pueda ampliar directamente la aplicación de la presente Directiva a otros Registros en forma progresiva, así como emitir lineamientos sobre dicha norma; Contando con la visación de la Secretaría General, Oficina General de Asesoría Jurídica y Dirección Técnica Registral de la Sede Central;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.-

Modificar el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos de acuerdo a la siguiente redacción:

“f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los Registradores efectúen las consultas en el marco de la Directiva de Inmovilización Temporal de Predios, y otros supuestos regulados en Directivas expedidas por la SUNARP.”

Artículo Segundo.- Aprobar la Directiva N° 08- 2013-SUNARP/SN, que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.

Artículo Tercero.- Lo dispuesto en la presente Directiva entrará en vigencia a los 20 días hábiles siguientes a su publicación.

Artículo Cuarto.- La Oficina General de Tecnologías de la Información de la Sede Central de la SUNARP en coordinación con las Áreas de Informática de las Zonas Registrales, efectuarán, antes de la entrada en vigencia de la Directiva aprobada por la presente Resolución, las modificaciones o adecuaciones pertinentes al Sistema Informático Registral y elaborarán los programas necesarios, en el plazo de 15 días hábiles de emitida la presente Resolución, a fin que cada una de las Oficinas Registrales cumpla con las disposiciones de la presente directiva.

Regístrese, comuníquese y publíquese

MARIO SOLARI ZERPA

Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN “DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS”

Aprobado por Resolución

N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de 11 de 2013.

I. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

La seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la seguridad jurídica y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro.

En respuesta a dicha situación, y en la búsqueda de implementar mecanismos de seguridad, mediante la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto de su partida, a fin que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.

Posteriormente, se expidió la Directiva N° 001-2012- SUNARP-SN, que Regula el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos Protocolares, mediante la cual se creó una anotación preventiva para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción a fin de que no se inscriba ningún acto posterior.

A su vez, en forma posterior, se emitió la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de acreditación de quórum, constituyendo una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en los Registros Públicos de Personas Jurídicas a cargo de la SUNARP.

Todas estas medidas implicaron un esfuerzo significativo de la SUNARP en la lucha frontal contra los grupos delincuenciales; sin embargo, no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de títulos falsos o fraudulentos, los cuales en algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores, debido a la alta calidad de la falsificación, situación que coadyuva en que no se pueda distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

A fin de proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que la SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del titular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se pone a disposición de la ciudadanía un mecanismo legal que permita el cierre temporal y voluntario de las partidas correspondientes al Registro de Predios.

Este mecanismo implica extender un asiento que inmovilizará temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acojan indebidamente un título falsificado.

Por otro lado, en el caso que se compruebe que el título presentado tiene una fecha anterior a la inmovilización temporal del bien, se activaría un mecanismo para denunciar al titular

registral solicitante de la inmovilización, debido a que se comprobaría que ha presentado una declaración falsa para acogerse a dicho mecanismo de protección en forma indebida.

Ahora bien, en el caso que se compruebe que el propietario con derecho inscrito realizó un acto de disposición voluntaria, en fecha posterior a la inmovilización, el título presentado podrá inscribirse, luego de seguirse un procedimiento de levantamiento de la inmovilización, debiendo tener en cuenta que el adquirente del derecho tenía conocimiento del asiento cuando celebró el acto jurídico de adquisición, siendo en consecuencia plenamente consciente que la inscripción de su derecho en el Registro de Predios estará supeditada al levantamiento de la inmovilización.

Con ello, se implementa un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial.

II. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos de la Inmovilización Temporal de partidas registrales correspondientes al Registro de Predios a cargo de la SUNARP.

III. FINALIDAD

La SUNARP, busca implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126- 2012-SUNAR-SN.
- Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.
- Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

V. ALCANCE

General Las Oficinas Registrales de todos los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Específico

Sólo resultará aplicable en el caso de bienes inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

VI. DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

6.1. Presupuestos para solicitar la Inmovilización Temporal

Para que opere la inmovilización de partidas registrales de predios, es necesario que se presenten los siguientes presupuestos:

6.1.1 No debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, para lo cual el titular con derecho inscrito deberá manifestarlo así mediante una Declaración Jurada con firmas certificadas notarialmente.

6.1.2 No debe existir ningún título pendiente de calificación (suspendido, observado, liquidado, tachado o con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contencioso administrativa), referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización.

6.2. Requisitos para solicitar la Inmovilización Temporal

El administrado deberá solicitar por el Diario la inmovilización temporal, adjuntando los siguientes documentos:

6.2.1 Solicitud de inscripción.

6.2.2 Escritura Pública, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

6.2.3 Declaración Jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.

6.2.4 Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria

6.3 Definición de la Inmovilización Temporal El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntaria presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.

6.4 Procedimiento y trámite de la solicitud de Inmovilización Temporal

6.4.1 Los documentos descritos en el numeral 6.2 serán presentados a la Oficina del Diario, siguiendo el mismo procedimiento y plazos para la calificación de cualquier título ordinario de acuerdo con el procedimiento recogido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5 Efectos del asiento temporal de Inmovilización Temporal

6.5.1 Efectos generales El asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva.

6.5.2 En el caso que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización de la partida, se seguirá el siguiente procedimiento:

6.5.2.1 El Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, árbitro o autoridad administrativa, a fin de comprobar la autenticidad del documento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.2.2 En el caso que el Notario o autoridad administrativa informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.2.3 En el caso que el Notario o autoridad administrativa emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme al procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, procederá a inscribir el levantamiento de la inmovilización, sin necesidad de requerirse la solicitud del titular registral, o la Escritura Pública otorgada unilateralmente por el propietario con derecho inscrito, ni el resto de documentos previstos en la presente norma.

En este caso deberá a informar al Jefe Zonal, adjuntando copia certificada del título archivado y de la partida registral involucrada sobre la presentación de una Declaración Jurada con datos falsos, a fin de iniciar las acciones penales que correspondan, de ser el caso.

6.5.3. En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal

6.5.3. 1 El Registrador procederá a observar el título, a fin que el titular con derecho inscrito solicite el levantamiento de la inmovilización de acuerdo a los requisitos previstos en la presente Directiva. No se requerirá la preexistencia del título formal de levantamiento de la inmovilización para efectos de inscribir el acto de transferencia o gravamen.

6.5.3.2 Una vez presentada la Escritura Pública de levantamiento de la inmovilización y demás documentos, el Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.3 En el caso que la Escritura Pública de transferencia, carga o gravamen voluntario contenga a su vez el acto de levantamiento de la inmovilización, se procederá a realizar la comprobación de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral 6.5.3.2.

6.5.3.4 En el caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.5 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procediendo a inscribir el levantamiento de la inmovilización y a su vez el acto de transferencia o gravamen, de corresponder.

6.5.3.6 En el caso que se presente una Escritura Pública otorgada judicialmente en rebeldía del transferente, se tomará como fecha de referencia la fecha de la minuta.

6.6 Supuestos en los cuales la Inmovilización Temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores:

6.6.1 La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral que se presente en forma posterior al asiento de inmovilización.

6.6.2 Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.

6.6.3 La inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.

6.6.4 La anotación o inscripción de sucesión intestada o testamento.

6.7 Responsabilidad por las declaraciones o su omisión

El administrado y el notario son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

6.8 Vigencia de la de Inmovilización temporal El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en la Oficina del Diario.

El propietario con derecho inscrito podrá solicitar que la inmovilización tenga un plazo menor de 10 años, para lo cual deberá mencionarlo en forma expresa en la Escritura Pública.

En el caso que no se consigne el plazo de la vigencia de la Inmovilización, se entenderá que la solicitud es por el plazo máximo de 10 años.

La inmovilización temporal caducará de pleno derecho en el plazo establecido sin que sea necesario extender asiento alguno.

6.9 Ubicación y Contenido del asiento de Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes. Adicionalmente al contenido que debe tener todo asiento conforme a los Reglamentos dictados por la SUNARP, el asiento de Inmovilización contendrá lo siguiente:

6.9.1 Tendrá la denominación de Inmovilización Temporal.

6.9.2 Plazo de la vigencia de la inmovilización temporal.

6.10 Supuestos de levantamiento de la Inmovilización Temporal

El Registrador, procederá a levantar la inmovilización temporal antes del plazo establecido, en el caso que el titular registral con derecho inscrito así lo solicite expresamente adjuntando los siguientes documentos:

6.10.1 Solicitud de inscripción.

6.10.2 Escritura Pública declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la inmovilización temporal.

6.10.3 Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente a la 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

6.10.4 Asimismo, para proceder a la inscripción, el Registrador deberá cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.5 En el caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.6 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

En el plazo de 15 días hábiles, la Oficina General de Tecnologías de la Información desarrollará e implementará las herramientas necesarias para la operatividad del asiento de inmovilización temporal de bienes.

RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de esta Directiva, la Oficina General de Tecnologías de la Información de la SUNARP y los Jefes de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

1019136-1