

Segundo tema:
DERECHO INMOBILIARIO

Expositor:

Josué M. Castillo Seminario

Derecho Inmobiliario

El Derecho Inmobiliario es el conjunto de normas y principios que regulan las relaciones jurídicas entre las personas y los bienes inmuebles.

Código Civil: Artículo 885º.- Son inmuebles:

1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.

2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.

3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.

5.- Los diques y muelles.

6.- Las concesiones para explotar servicios públicos.

8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad

El Registro de la Propiedad Inmueble

Es una institución pública destinada a dar seguridad jurídica, en virtud de la publicidad de la situación legal de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico inmobiliario.

Por cada predio se abre una partida registral, en la cual se extienden todas las inscripciones que a éste correspondan, ordenadas por rubros.

Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente.

Protección Legal de la Inscripción Registral

Artículo 2014º del Código Civil:

“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 Sistema Registral Peruano

El Sistema Registral Peruano es declarativo, llamado también “potestativo”, es aquel sistema registral, por el cual se admite la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción, en contraposición a los sistemas de algunos países que son de carácter Constitutivo, es decir no admiten la existencia de un acto si este no se ha inscrito, en ellos la inscripción resulta un requisito de validez del acto jurídico.

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

- **1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD MATERIAL.**
- Se presume que todos los ciudadanos debemos tener conocimiento de la publicidad que emana del registro
- **2.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD FORMAL**
- Todos tenemos acceso a la información registral
- **3.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**
- La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público y a solicitud del interesado
- **4.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**
- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente
- **5.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD**
- Con la calificación registral, se procede a la evaluación de la legalidad del título

•6.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Secuencia entre adquisiciones y transmisiones.

•7.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

El contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se declare judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación

•8.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como titular registral

•9.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Prioridad de rango, en función a la antigüedad *priore in tempore, potiore in jure*

•10.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

No procede la inscripción de dos títulos en conflicto, la presentación del primero, determinara el cierre del segundo

Formas de Registro

LA PARTIDA REGISTRAL

LOS ASIENTOS REGISTRALES

LOS TÍTULOS ARCHIVADOS

FORMATOS EN EL TIEMPO:

- Tomo
- Ficha
- Partida Electrónica

ACTOS INSCRIBIBLES en el Registro de Propiedad Inmueble

Son inscribibles en el registro del lugar donde se encuentra ubicado cada inmueble, aquellos actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, tales como los contratos de:

- Compra Venta
- Opción
- Permuta
- Dación en Pago
- Donación
- División y Partición
- Adjudicación

- Los Anticipos de Legitima.
- Las Sucesiones Intestadas
- Los Testamentos
- Las Hipotecas
- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- Los contratos de arrendamiento.
- Los embargos y demandas.
- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

PUBLICIDAD REGISTRAL

- Búsqueda de Índices o búsqueda por nombre
- Visualización
- Copia Literal
- Copia Informativa
- CRI Certificado Registral Inmobiliario
- Búsqueda Catastral
- Certificados Positivo y Negativo
- Lectura de Título Archivado

PROBLEMAS EN LA INSCRIPCIÓN

- **Observación:** Cuando el título adolece de defecto subsanable o exista un obstáculo temporal en la partida registral.
- **Tacha:** Cuando a opinión del Registrador se den los siguientes casos:
 - **Tacha por Caducidad de Plazo.-** no se subsanó la observación o habiéndose liquidado, no se pagó un mayor derecho, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.
 - **Tacha de Plano.-** Se da cuando el título no contenga acto inscribible, la oficina registral no sea competente, o por un obstáculo insalvable que emana de la partida. (Ejm. La partida registral se encuentre cerrada.)
- **MEDIO IMPUGNATORIO: Recurso de Apelación**
Resuelve el Tribunal Registral

ERRORES EN EL REGISTRO

Errores Materiales u Omisiones (del Registrador) :
Se corrigen mediante rectificación de oficio o a solicitud de parte, en un nuevo asiento.

Otras inexactitudes: En mérito a un título modificatorio:

- Escritura Pública
- Resolución Judicial

ACTUALIZACION DEL REGISTRO

- Tramites y gestiones para lograr que todos los titulares registrales sean quienes se encuentran vivos y en ejercicio de su capacidad, para de esa manera poder disponer de sus derechos inscritos.
- “Que todos los que son, sean los que están”

TESTAMENTO – SUCESIONES INTESTADAS

- **Testamento**
- El testamento es el acto jurídico por el cual el testador puede ordenar su propia sucesión dentro de los límites que le señala la ley.
- **Sucesión intestada**
- Declaración legal de herederos que se da en el caso de sucesión mortis causa ante la inexistencia o invalidez de testamento del fallecido.

TITULARIDAD DE MENORES O INCAPACES

- **CODIGO CIVIL:**
- Artículo 45° Los representantes legales de los incapaces ejercen los derechos civiles de estos, según las normas referentes a la patria potestad, tutela y curatela.
- Artículo 167°, inciso 1): los representantes legales requieren autorización expresa para disponer o gravar los bienes del representado.
- **CODIGO PROCESAL CIVIL:**
- Artículo 749°, inciso 4): Se tramita en proceso no contencioso la autorización para disponer derechos de incapaces.

PRINCIPALES GRAVÁMENES

EMBARGO

El embargo es una Medida Cautelar, decretada por un juez dentro de un procedimiento judicial para asegurar el resultado de un proceso o por un Ejecutor Coactivo, para el cobro de alguna deuda en contra del propietario de un bien.

HIPOTECA

Es un derecho real de garantía que constituye el propietario de un bien inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación, propia o de un tercero, del pago de un crédito o préstamo, a favor de una persona natural o jurídica.

HIPOTECA LEGAL

Se inscribe de forma automática cuando existe un saldo por pagar del precio de venta de un inmueble.

Si se ha pagado con títulos valores y no se ha dejado expresa constancia de su efecto cancelatorio.

ANTICRESIS

Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos

INDEPENDIZACIÓN

Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de:

1. Una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o,
2. Como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

En el segundo caso se debe constituir una Junta de Propietarios y Reglamento interno

PRINCIPALES DERECHOS REALES

Posesión

- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.
- No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.
- Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.
- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

- La posesión se adquiere por la tradición.
- La tradición se realiza mediante la entrega del bien.
- El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario.
- El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

Propiedad

- 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.
- La expropiación se rige por la legislación de la materia.
- La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción

Transferencia de propiedad de bien inmueble

COMPRAVENTA (Artículo 949° del Código Civil:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Trasmisión Sucesoria (Artículo 660° C.C.)

Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

Prescripción adquisitiva (Artículo 950° C.C.)

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión:

- Continua
- Pacífica
- Pública
- Como propietario
- Durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Copropiedad

- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. (DERECHOS Y ACCIONES)
- Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario.
- El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

Las decisiones sobre el bien común se adoptaran por:

- 1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el.
- 2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

Partición

- Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tienen sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.
- Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición.
- La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

PROCESO DE VENTA DE INMUEBLE

1. MINUTA

Contrato privado, dirigido al notario

2. ESCRITURA PUBLICA

Instrumento Publico con fe notarial

3. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Protegido por la Publicidad Registral

Requisitos que pide la Notaría para ingresar una Minuta

- La minuta firmada por las partes y autorizada por abogado colegiado
 - Certificado Literal (Copia Literal) o el CRI
 - PU y HR
 - Constancia de pago del impuesto predial anual
 - Copias de los DNI y del cheque
- +
- Pago de Alcabala
 - Pago de Impuesto a la Renta

Usufructo

- El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno.
- El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a este.
- El usufructuario debe explotar el bien en la forma normal y acostumbrada, sin hacer ninguna modificación sustancial del bien, pagar los tributos, las rentas vitalicias y las pensiones de alimentos que graven los bienes, efectuar las reparaciones ordinarias

Superficie

- El superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o debajo de la superficie del suelo.
- Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

Servidumbres

- La Servidumbre puede ser legal y convencional, según sea la ley o el propietario de un predio, quien puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos.
- Las servidumbres son inseparables de ambos predios. Solo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario.
- Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.

Estudio de títulos en caso de inmueble independizado y Estudio de Títulos en caso de inmueble futuro.

- En ambos casos debemos confrontar la información registral con la municipal (PU y HR) y los documentos de identidad.
- Se entiende por inmueble independizado aquel que ya existe y que tiene su propia partida registral, como consecuencia de un proceso técnico legal de independización, el que puede darse por desmembración de un lote de terreno de un área mayor, o; después de una Declaratoria de Fabrica, dejando de pertenecer al inmueble original o lote matriz, que viene a ser la partida registral donde estuvo inscrito el área mayor o el terreno y quedarán allí las áreas comunes si se trata de una edificación o el área remanente si se trata de un terreno.

Un inmueble futuro es aquel que aún no ha sido construido o independizado, pero está en proyecto, su compra se le conoce coloquialmente como “compra en planos” pero el nombre técnico es Compra Venta de Bien Futuro.

Respecto a la documentación a solicitar, en ambos casos se debe tener a la vista la inscripción registral a nombre del propietario o vendedor, si está independizado deberá estar inscrita la Declaratoria de Fábrica, el reglamento interno, la independización y junta de propietarios de ser el caso y si se trata de bien futuro, como no está independizado, entonces tendremos que obtener la Partida Registral del terreno donde se va a construir el bien futuro, que deberá estar a nombre del vendedor y deberá contar con el proyecto o anteproyecto aprobado por la municipalidad distrital y la licencia de obra nueva o de construcción.

Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común

Regularmente el derecho de propiedad es un derecho absoluto, que permite realizar una serie de atributos sobre los bienes como actos de disposición, de uso y disfrute o reivindicación, sin limitación en la forma en que el propietario puede hacer uso de su inmueble.

Pero, en un Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, la forma en la cual se distribuyen los inmuebles no permite que las reglas del código civil se apliquen de modo absoluto. Éste es un régimen especial de propiedad inmobiliaria regulado por la Ley N° 27157, conocida como Ley de Regularización de Edificaciones, y su reglamento aprobado mediante D. S. N° 035-2006-VIVIENDA, el cual se aplica a: edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto; quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, que se rigen por un reglamento interno y una junta de propietarios.

A large, stylized teal graphic that resembles a stylized letter 'A' or a modern architectural structure. It features a large teal 'A' shape on the left, a white rectangular area in the center, and a teal triangle on the right. The background is white.

Fin del segundo Tema
GRACIAS POR SU
ATENCIÓN



Josue Castillo Abogado Inmobiliario