

## El registro de la propiedad inmueble

Víctor Girao Alatrasta\*

Si todos supiéramos la importancia de la inscripción de nuestro terreno o casa y la seguridad que nos brinda el Registro de la Propiedad Inmueble, se evitarían miles de estafas, millares de juicios y muchos sufrimientos por la pérdida de uno de los anhelos más preciados del ser humano: EL TECHO PROPIO.

Efectivamente, por desconocimiento de la existencia del Registro Público de la Propiedad Inmueble —que dicho sea de paso ha mejorado su servicio y no es caro—, muchos propietarios no inscriben sus inmuebles y quedan expuestos a perderlos, pues existen delincuentes que falsifican minutas y Escrituras Públicas haciéndose pasar como propietarios. Ellos venden las propiedades a incautos o personas de buena fe que no acuden a los Registros Públicos para comprobar que ese inmueble efectivamente pertenece a quien pretende venderlo.

También es esencial que la compraventa se haga ante una notaría que tenga acceso mediante el internet a la Reniec para que verifique la identidad y datos del vendedor; incluso su rostro. En el caso de que éste sea casado asegúrese de que la cónyuge participe y firme la transacción. Hay muchos maridos que han vendido la casa o terreno, propiedad de la sociedad conyugal, sin que sepa la esposa, causando con ello graves perjuicios económicos al comprador porque esa compraventa es nula.

Por otro lado, quien no tiene inscrita su casa o terreno no es sujeto de crédito dado que no puede ofrecerlo en garantía. Inscribamos nuestras propiedades, el Registro de la Propiedad Inmueble es un seguro perfecto, ventajoso y económico.

**LEGAL**  
Correo Lunes 28 de julio del 2003

La propiedad legítima en zonas populares

# El Registro Predial Urbano

**El registro de la propiedad inmueble**

Victor Girao Alatrasta\*

Si todos supiéramos la importancia de la inscripción de nuestro terreno o casa y la seguridad que nos brinda el Registro de la Propiedad Inmueble, se evitarían miles de estafas, millares de juicios y muchos sufrimientos por la pérdida de uno de los anhelos más preciados del ser humano: EL TECHO PROPIO.

Efectivamente, por desconocimiento de la existencia del Registro Público de la Propiedad Inmueble —que dicho sea de paso ha mejorado su servicio y no es caro—, muchos propietarios no inscriben sus inmuebles y quedan expuestos a perderlos, pues existen delincuentes que falsifican minutas y Escrituras Públicas haciéndose pasar como propietarios. Ellos venden las propiedades a incautos o personas de buena fe que no acuden a los Registros Públicos para comprobar que ese inmueble efectivamente pertenece a quien pretende venderlo.

También es esencial que la compraventa se haga ante una notaría que tenga acceso mediante el internet a la Reniec para que verifique la identidad y datos del vendedor; incluso su rostro. En el caso de que éste sea casado asegúrese de que la cónyuge participe y firme la transacción. Hay muchos maridos que han vendido la casa o terreno, propiedad de la sociedad conyugal, sin que sepa la esposa, causando con ello graves perjuicios económicos al comprador porque esa compraventa es nula.

Por otro lado, quien no tiene inscrita su casa o terreno no es sujeto de crédito dado que no puede ofrecerlo en garantía. Inscribamos nuestras propiedades, el Registro de la Propiedad Inmueble es un seguro perfecto, ventajoso y económico.

**Beneficios de la formalización**

Ante la ley se convierte automáticamente en el propietario del inmueble.

**Casos especiales**

Si cree que ya en muy tarde para inscribir estos bienes, tenga en cuenta que el Código Civil tipifica algunos casos especiales que le permiten acceder al régimen de formalización. Si ha vivido en una casa por un lapso de diez años, de buena fe y no tiene ningún documento que certifique su propiedad, puede recurrir por la vía judicial a una prescripción adquisitiva de inmueble. Del mismo modo, si existe algún documento que evidencie intención de compra sólo se requieren cinco años de posesión pacífica para seguir este proceso.

**Propiedad inmueble vs. Bienes inmuebles**

Son dos clases muy distintas de registro. La propiedad inmueble se refiere a la inscripción de actos, hechos y contratos de terrenos, casas, edificios, etc. El Registro de la Propiedad Inmueble es la conformado por el registro de predios, registro de buques, embarcaciones pesqueras, aeronaves, y el registro de los derechos mineros.

Por el contrario, el Registro de Bienes Inmuebles se refiere al registro de propiedad vehicular, de una predio agrícola (indagarias, instrumentos de laboración ganada de todo tipo, etc.) y de una prima de individual como por ejemplo, bienes muebles o materiales primas destinadas a este rubro. También se registran los contratos y actos que se realicen sobre predios fungibles, contratos, refinanciamientos y demandas sobre vehículos y otros bienes identificables, entre otros.

\*Abogado, Bufete Girao y asociados

servicios@epensa.com.pe

Correo

Públicos para comprobar que ese inmueble efectivamente pertenece a quien pretende venderlo.

Además, en dicho registro están inscritos los gravámenes y cargas que tiene una casa o terreno, lo cual es importantísimo saber para comprar con la seguridad de no ser estafado al pagar por un inmueble sobre el cual pesa un embargo, hipoteca o demanda judicial. En caso de que alguno de éstos exista, el comprador tendrá que asumir la deuda, según lo establecido por la ley. Es decir, quien compra se hace cargo de esas obligaciones y no hay forma de salvarse ya que se presume sin admitir prueba en contrario que todo ciudadano tiene conocimiento del contenido de las inscripciones en los Registros Públicos.

También es esencial que la compraventa se haga ante una notaría que tenga acceso mediante el internet a la Reniec para que verifique la identidad y datos del vendedor; incluso su rostro. En el caso de que éste sea casado asegúrese de que la cónyuge participe y firme la transacción. Hay muchos maridos que han vendido la casa o terreno, propiedad de la sociedad conyugal, sin que sepa la esposa, causando con ello graves perjuicios económicos al comprador porque esa compraventa es nula.

Por otro lado, quien no tiene inscrita su casa o terreno no es sujeto de crédito dado que no puede ofrecerlo en garantía. Inscribamos nuestras propiedades, el Registro de la Propiedad Inmueble es un seguro perfecto, ventajoso y económico.

\* Abogado, Bufete Girao y asociados