



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Modificación del sistema registral peruano con el fin de dar una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble 2022.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogado

**AUTOR:**

Monje Fernandez, Pedro Alexis ([orcid.org/0000-0002-0284-0682](https://orcid.org/0000-0002-0284-0682))

**ASESORA:**

Mgtr. Arévalo Santa María, Claudia Jimena ([orcid.org/0000-0002-0278-5054](https://orcid.org/0000-0002-0278-5054))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Estudio sobre los Actos del Estado y su regulación entre actores Interestatales y en la relación Público, Privado, Gestión Pública, Política y Tributaria

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y democracia

**LIMA – PERÚ**

**2022**

## **DEDICATORIA**

*A mi madre, por siempre motivarme a seguir adelante.*

*Y a mi pequeña Mayte, quien es la luz  
que ilumina mi día a día.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A los docentes que, a través de los ciclos académicos,  
aportaron conocimiento y coadyuvaron a mi aprendizaje.*

*Y especialmente a mi madre,  
por su apoyo incondicional en mi vida profesional.*

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	v
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
I. INTRODUCCIÓN. ....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	14
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	14
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	14
3.3. Escenario de estudio.....	15
3.4. Participantes .....	15
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	17
3.6. Procedimiento .....	17
3.7. Rigor científico .....	18
3.8. Método de análisis de datos .....	18
3.9. Aspectos éticos .....	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	20
V. CONCLUSIONES .....	28
VI. RECOMENDACIONES .....	29
REFERENCIAS .....	30
ANEXOS	

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>Categorías y Subcategorías</i>	13
Tabla 2. <i>Participantes</i>	15
Tabla 3. <i>Validación de Guía de Entrevista</i>	17

## RESUMEN

El presente estudio tuvo como objetivo general el evaluar si la modificación en nuestro sistema registral daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmobiliaria, en la metodología se usó un enfoque cualitativo con un tipo de investigación básica y un diseño de teoría fundamentada. En cuanto a los principales resultados, hicimos uso de diversas bases de datos que coadyuvaron a una adecuada recopilación de información, respecto a nuestro objeto de investigación. Finalmente, tuvimos como conclusión general que los sistemas registrales con inscripción declarativa no garantizan una adecuada seguridad jurídica, al contrario de un sistema registral con inscripción constitutiva que sí garantiza un tráfico inmobiliario seguro y adecuado.

La estructura fue sistemáticamente realizada, por lo que empezamos por la introducción a nuestro tema de estudio, prosiguiendo con nuestro marco teórico y metodológico, teniendo como cuarto punto nuestros resultados y discusiones obtenidas, para que posteriormente realicemos nuestras conclusiones y terminar dando nuestras recomendaciones para la posible solución de los problemas planteados.

**Palabras clave:** Sistema registral, Inscripción registral, inscripción declarativa, inscripción constitutiva, transferencia de propiedad inmueble.

## ABSTRACT

The general objective of this study was to evaluate whether the reform in our registry system would give greater security in the transfer of real estate property, in the methodology we used a qualitative approach with a type of basic research and a grounded theory design. Regarding the main results, we made use of various databases that contributed to an adequate collection of information, regarding our object of research. Finally, we had as a general conclusion that registration systems with declarative registration do not guarantee adequate legal certainty, unlike a registration system with constitutive registration, if it guarantees a safe and adequate real estate traffic.

The structure was systematically carried out, so we started by the introduction to our topic of study, continuing with our methodological framework, having as a third point our results and discussions obtained, so that later we make our conclusions and end up giving our recommendations for the possible solution of the problems raised.

**Keywords:** Registration system, Registration, declarative registration, constitutive registration, right to real estate.

**I. INTRODUCCIÓN.** - Respeto a la Realidad Problemática, si nos remontamos a épocas donde los primeros hombres tenían a su disposición toda la naturaleza (en el cual todos eran dueños de todo), es lógico decir que no existía un registro que permitiera saber la titularidad de un bien. Pero al pasar del tiempo y a consecuencia de la aparición de las primeras civilizaciones, hubo la necesidad de delimitar los bienes que eran de cada quien, ya sea con marcas, símbolos, tallados en piedra o cualquier otro, que pueda dar un carácter propio a cada habitante y donde el otro no pueda apoderarse de eso. Por lo tanto, podemos inferir que estos fueron los primeros intentos de crear los sistemas registrales, aunque obviamente no tenían esa denominación como tal, esto permitía al menos, el aseguramiento de la propiedad de cada miembro de la comunidad, podemos hacer referencia que las primeras manifestaciones de estos sistemas se dieron en Babilonia, Egipto, Grecia, Roma, siendo este último en donde se afianzaron las bases de los sistemas registrales.

En la actualidad, hay diferentes tipos de sistemas registrales, por ejemplo, a nivel internacional podemos mencionar el sistema registral español el cual, en lo que concierne a las transferencias de propiedad inmueble cuenta con un sistema registral declarativo, en contraposición al antes mencionado, podemos señalar al sistema registral alemán el cual cuenta con un sistema registral constitutivo pues los actos y derechos son de inscripción obligatoria, incluso puede acarrear sanciones por la no inscripción. En cuanto al ámbito nacional, contamos con un sistema registral declarativo, pues el que tiene la facultad de inscribir o no su derecho es el titular del mismo.

Es importante mencionar que el Estado peruano, cuenta con un único organismo encargado del sistema registral, el cual es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), el cual pertenece al sector justicia y es el ente rector del sistema nacional de registros públicos. El mismo que hace un arduo trabajo para dar una mayor protección del derecho de propiedad de los peruanos (específicamente en el Registro de Predios), pero que no resulta suficiente ya que, al ser la inscripción de carácter declarativa, las transferencias inmobiliarias quedan muchas veces en el ámbito informal, creando inseguridad jurídica en el sistema registral y complicando el adecuado tráfico inmobiliario.

Asimismo, podemos mencionar que existen también las propiedades que nunca fueron inscritas o que estando inscritas se pierden en el tiempo, pues pasan de generación en generación sin ser regularizadas originando así, un problema al momento de querer realizar su inscripción en la SUNARP, por la falta del principio registral de tracto sucesivo, o por mencionar otro escenario encontramos las “compraventas informales”, esto se refiere a los caso en que por comprar un bien inmueble a un familiar o amigo cercano, todo queda en el ámbito informal entregando el bien inmueble con el simple hecho de pagar el precio convenido entre las partes. Se puede así, seguir mencionando situaciones en las que muchas veces podemos decir que es prácticamente imposible que esto o aquello ocurra y que en algunos casos escapan de la lógica jurídica, pero que realmente existen o que al menos, alguna vez lo hemos escuchado en nuestro círculo familiar o entre nuestras amistades.

Por lo antes expuesto, fue importante plantear como *problema general* de este estudio el siguiente, ¿De qué manera una modificación del sistema registral peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble?, asimismo se planteó como *primer problema específico* ¿Cómo el sistema registral declarativo asegura una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble? Y como *segundo problema específico* ¿Cómo el sistema registral constitutivo aseguraría una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble?

Es por esta razón, que resultó importante recalcar las razones del porqué de esta investigación, como justificación teórica, es seguro que este estudio servirá como base documental ante una problemática de tanta importancia en el ámbito del derecho registral pues existen diversas posiciones en cuanto al sistema adoptado en nuestro país, ya que para algunos resulta ser adecuado el actual sistema registral declarativo y para otros resulta ser importante adoptar un sistema más rígido para un mayor aseguramiento del tráfico inmobiliario. Asimismo, como justificación metodológica, puedo afirmar que gracias a la recolección de información a nivel nacional e internacional se pudo realizar una comparación y se determinó cuál es el sistema registral más adecuado para asegurar una mayor y verdadera seguridad en la transferencia de propiedad inmueble y además, que en

base a las entrevistas que se realizó a diferentes especialistas en la materia se pudo obtener una mayor aproximación a los objetivos que se plantearon tal como se verá más adelante y además servirá para futuras investigaciones que se puedan dar sobre la misma problemática y finalmente, en la justificación *práctica* podemos mencionar que esta investigación buscó resolver los problemas planteados anteriormente para una mejora en el sistema registral peruano y así pueda coadyuvar a un fortalecimiento definitivo a la seguridad registral en nuestro país, y que se pueda implementar una verdadera modificación que permita otorgar a la sociedad mecanismos verdaderamente seguros para proteger su propiedad.

Por lo que, el *objetivo general* del presente proyecto fue evaluar si la modificación del sistema registral peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble y como *primer objetivo específico* fue el analizar si el sistema registral declarativo asegura una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble y como *segundo objetivo específico* fue analizar si el sistema registral constitutivo asegurará una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble.

En consecuencia, el *supuesto general* de esta investigación fue que, la modificación del sistema registral peruano sí asegurará una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble. Y finalmente como *supuesto específico 1* fue que, el sistema registral declarativo no asegura una real protección en la transferencia de propiedad inmueble y como *supuesto específico 2* fue que, el sistema registral constitutivo sí asegurará una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble en nuestro país.

**II. MARCO TEÓRICO.**- En este capítulo se empezó citando algunas investigaciones previas que parten de la misma problemática que se propuso previamente y que fueron de gran utilidad al momento de sustentar los supuestos del estudio generado en esta tesis, cabe señalar que en cuanto a las ventajas de los antecedentes de investigación, Orozco y Diaz (2018) manifiestan que, estos nos permitirán conocer en qué estado se encuentra nuestra investigación, y a partir de estos, se podrá conducir o encaminar hacia el tema que queremos investigar (p. 68).

Asimismo, se tuvo por conveniente empezar por las investigaciones a nivel internacional, empezando por un estudio en Guatemala, en la tesis de Blanco (2015) denominada *“Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”* donde se propuso como objetivo analizar cuáles son los sistemas registrales y la posible aplicación, tomando en cuenta sus ventajas y desventajas, en Guatemala, el método usado fue jurídico-descriptiva y propositiva. Concluyendo el autor en que, al implementar un sistema constitutivo en Guatemala, podrían resolverse los problemas relacionados a la seguridad jurídica que amenazan los negocios jurídicos de propiedad inmueble.

Por otro lado, en Santo Domingo, Adames (2017) en su tesis *“Estudio comparativo del sistema registral inmobiliario dominicano con otros países: España, Suiza y Australia”* estableció como objetivo comparar los principios registrales y el funcionamiento del sistema dominicano, suizo, australiano y español, el cual revelaría las características y la naturaleza de cada uno de los sistemas mencionados, señalando las deficiencias de su sistema registral. El enfoque usado fue el cualitativo y trabajo con un método descriptivo – comparativo, concluyendo en que cada sistema comparado satisfacía sus objetivos, pues en su país cuentan con una doctrina y jurisprudencia suficiente y adecuada que les permitiría una perspectiva holística en la materia registral sobre la propiedad inmueble, específicamente en los sistemas estudiados.

Por último en México, González (2018), en su tesis denominada *“La protección del derecho humano de propiedad inmueble en Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral”*, el cual tuvo como objetivo, identificar si el sistema registral constitutivo dota de una adecuada seguridad jurídica en el derecho inmobiliario, lo

que conlleva a su vez a una mayor y mejor protección al derecho de propiedad, asimismo el autor usó un enfoque cualitativo y el método descriptivo, concluyendo en que una modificación del sistema registral declarativo a un sistema constitutivo, garantizaría una plena seguridad jurídica a los titulares de los inmuebles y que dicha modificación haría obligatoria su inscripción en los registros de propiedad.

En cuanto a las investigaciones nacionales previas se consideró a los siguientes estudios, en primer lugar se consideró a Mamani (2016), con su tesis denominada: “*Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano*” en la cual propuso como objetivo general el establecer cuál de los sistemas registrales, entre el declarativo y constitutivo, es pertinente para dar una mayor seguridad registral en nuestro país. Respecto a la metodología utilizada fue un enfoque cualitativo, método dogmático – comparado. El autor concluyó que, en el sistema constitutivo, el derecho surge con el acto jurídico, y el perfeccionamiento se logra con la inscripción en el registro y que la inscripción no es facultativa sino obligatoria.

Del mismo modo, Portuguez (2018) en su tesis titulada “*La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*” y que tenía como objetivo principal el analizar cómo se establecía la protección legal en la transferencia de la propiedad inmueble en el nuestro sistema registral, usando un enfoque cualitativo – interpretativo describiendo y analizando su objetivo mediante entrevistas y el análisis de documentos, el diseño fue no experimental y el nivel de investigación fue descriptiva, concluyendo en que el sistema con inscripción constitutiva sí garantiza una adecuada seguridad jurídica toda vez que otorga una mayor certeza en las transferencias de propiedad inmueble.

Finalmente, Condori (2020) en su tesis titulada “*Inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp de Perú*” y que tuvo como uno de sus objetivos el determinar si la inscripción registral constitutiva es adaptable a nuestro sistema registral actual de la transferencia tradicional de la propiedad inmueble inscrita en la Sunarp, utilizando un enfoque mixto, debido a que se usó las técnicas cuantitativas y cualitativas, concluyendo en que la inscripción registral constitutiva, se puede adaptar a nuestro sistema de la transferencia tradicional de la propiedad predial inscrita en Registros Públicos.

Ahora bien, respecto a las teorías relativas al tema de investigación o estados del arte según Gómez, Galeano y Jaramillo (2015) manifiestan que se trata de la construcción de un marco conceptual que sirva como apoyo teórico para el futuro uso de los conceptos investigados (p. 428). Por lo que procederemos a sustentar cada una de las categorías y subcategorías planteadas en los objetivos antes mencionados.

Antes de ingresar de lleno a la construcción teórica de nuestra investigación, fue prioritario manifestar que según Lavander (2012) El derecho registral en Perú tiene gran relevancia por la publicidad registral que otorgan las cuales permiten el tráfico de los derechos patrimoniales.” (p. 448), a decir verdad, me atrevería a decir que esto es relativamente cierto, puesto que, si el registro no se encuentra actualizado en relación a la titularidad en los predios, no garantizaría una correcta publicidad ante terceros, que ven en el registro de propiedad inmueble una “herramienta útil” para prevenir estafas u otro tipo de controversia que pueda conllevar a un proceso lato en instancias judiciales, pues en conclusión el registro no reflejaría la real condición de quién es el titular del inmueble. Si partimos definiendo al Derecho Registral de manera general, encontramos que Latino (2016) citando a Molinario, manifiesta que es el conjunto de principios y normas, cuyo objetivo es reglamentar a los organismos encargados de los registros; así como también la forma como han de funcionar tales registros, y las consecuencias jurídicas que derivan de éstas (p. 67). En cuanto al sistema registral y haciendo un contraste con lo antes citado Cachique (2021) manifiesta que, si se tiene como referencia que, al hablar de sistema se habla de un conjunto de normas, reglas o principios de una misma materia que están unidos entre sí, entonces de esto se podría desprender que el Sistema Registral es el conjunto de normas, reglas o principios conectados entre sí, que regulan las organizaciones encargadas en la materia registral” (p. 32).

Por lo tanto, referenciando a Alcocer (2016) el cual señala que, el Sistema Inmobiliario Registral es el conjunto de principios que armónicamente tienen como objetivo, producir, mediante el Registro de la Propiedad, la seguridad necesaria para el adecuado tráfico inmobiliario (p. 3). Del mismo modo, Sánchez (2016) se refiere al Registro público inmobiliario como la institución específicamente organizada por el Estado y que se encarga de facilitar el tráfico de inmuebles,

otorgar seguridad jurídica, garantizar los créditos, entre otros. (p. 340) Con respecto a esto, Escajadillo (2007) manifiesta que, nuestro sistema registral está construido en la base de principios y garantías registrales” (p. 194) los cuales para el conocimiento general, se encuentran reguladas en el Reglamento General de los Registros Públicos y en nuestro Código Civil. Finalmente, a decir de Sánchez (2016) la finalidad de nuestro sistema registral es la inscripción y que no solo se indica para el funcionario del registro sino también para la comunidad en general (p. 3).

Lo cual, guardando absoluto respeto por el autor mencionado, podemos agregar que la finalidad del registro también es publicitar los actos que en él se inscriben, puesto que si no llegase a inscribirse no se tendría una perspectiva real del estado actual de los inmuebles. Por lo que, fue importante precisar lo que Esquivel (2020) manifiesta sobre el registro, que viene a ser una herramienta que ayuda al momento que se realizan contratos de carácter inmobiliario, debido a la información que brinda sobre el historial jurídico de los inmuebles, de tal forma que, por cada inmueble, se realiza una partida registral, la que precisamente contendrá el historial de las inscripciones de dominio o afectaciones que en ella se hallen inscritas. (p. 394)

Asimismo, de manera general, también es preciso mencionar que cada sistema adoptó el nombre del país en el cual tuvo su origen, por ejemplo, el sistema germano, el sistema francés o el sistema español. Comenzando con el sistema germano tenemos que según Cámara (2004) “la transmisión de la propiedad se produce, habiendo un acuerdo abstracto sobre la transmisión, perfeccionándose en el caso de la propiedad inmueble con la inscripción en el registro (p.945). Por otro lado, Huayama (2018) manifiesta que el sistema francés está basado en el principio de la protección a los terceros contratantes o se funda según la inscripción de derechos en el registro, pero en contrario de lo mencionado, se consideró lo que López de Carril concluye, esto es que, en el sistema francés existen aún imperfecciones; el registro sigue el sistema llamado personal, puesto que los derechos son registrados por solicitud del propietario. (p. 40-41). Finalmente, en el sistema español se basa en un sistema mixto pues al decir de Arias (2020) la excepción en este sistema es el derecho real de hipoteca pues la inscripción es

constitutiva, por lo demás, las inscripciones son de carácter declarativas y dan publicidad al derecho que se inscribe (p. 40). Siguiendo la misma línea conceptual Sánchez (2008) manifiesta que se debe tener en consideración que, en España, la inscripción en el registro de la propiedad no resulta ser indispensable al momento de adquirir bienes inmuebles, por lo que se puede ser propietario sin ser titular en el registro. (p. 25-26). En este último punto, nuestro sistema registral también se muestra igual que el español, ya que para la hipoteca, la inscripción en el registro de propiedad inmuebles deviene de obligatoria, pero en cuanto a las transferencias inmobiliarias aún existe el sistema con inscripción declarativa o facultativa.

Por otro lado, existen otra forma de agrupar a los sistemas registrales tal como Almenara (2017) señala, los sistemas imperantes se agrupan en dos, por un lado, el Sistema de Transcripción y el de Inscripción, el primero se refiere a la transcripción literal del título en el archivo registral, caso del sistema registral francés y el segundo se refiere a que, de los título se extrae lo más resaltante o resumen que serán insertados en el asiento de inscripción, siendo el caso de los sistemas alemán, español y otros (p. 25). Nuevamente en este último punto coincidimos con el sistema español, ya que, nuestro sistema además de ser declarativo, es un sistema de inscripción pero facultativa: igualmente coincidimos con el sistema alemán, si bien es cierto es un sistema constitutivo, cuenta también con un sistema de inscripción pero a diferencia del anterior deviene de obligatorio cumplimiento.

Ampliando el espectro conceptual, Ortiz (2014) manifiesta que una de las figuras más importantes del Derecho Registral es la inscripción (...) por lo que a través de esta se busca conceder seguridad jurídica al titular de la inscripción, debido a la publicidad registral que ésta otorga.(p. 2) Por lo que el mismo autor citando a Albaladejo manifestó que la inscripción resulta ser “aquel asiento principal y de carácter positivo que, recogiendo un hecho o acto registrable, publica la constitución, transmisión o modificación del derecho que tal acto crea, transmite o modifica, y el titular a quien en adelante corresponde (p. 2)

Ahora bien, enfocándonos en nuestro punto de investigación, se procedió a dar las concepciones teóricas de algunos autores sobre el sistema declarativo y constitutivo, empezando por los sistemas de inscripción declarativa, Vivar

manifestó que las inscripciones declarativas son las que no están destinadas a perfeccionar o modificar el acto jurídico materia de inscripción, pues solo son para reconocer un acto o derecho preexistente. Por ejemplo, en el caso de la compraventa, por ejemplo, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, (...) puesto que se transmite por el simple acuerdo entre las partes, (...), produciéndose la transferencia de la propiedad fuera del registro. En consecuencia, la inscripción registral al no ser obligatoria en nuestro sistema, las partes pueden proceder o no a realizarla. (1994, p. 121)

En la misma directriz, Barea (2015) citando a De Reina Tartiere manifiesta que, respecto a los derechos reales, estos nacen, estén registrados o no, dependiendo de su inscripción para tener eficacia frente a terceros, teniendo en cuenta que la inscripción es un requisito para poder dar publicidad al título (p.13). Pero teniendo en cuenta la actual realidad social que tenemos en nuestro país y la inseguridad jurídica a la que estamos expuestos, tenemos que usar herramientas que coadyuven a la protección del derecho que se adquiere, por lo que citando a Alarcón (2015) manifiesta que, en relación al registro predial en nuestro sistema registral es facultativo, pero que debido al tráfico actual del comercio inmobiliario se hace necesario la inscripción en el registro. (p. 38). Finalmente, se pudo inferir que en nuestro sistema registral en el ámbito de la transferencia de la propiedad inmueble (es cual fue nuestro objeto de estudio) contamos con un Sistema influenciado del Sistema Francés al ser declarativo. Aunque teóricamente a nivel general estemos frente a un modelo del Sistema Español puesto que, como ya lo hemos mencionado líneas arriba en el caso del derecho real de Hipoteca la inscripción en los registros en nuestro país deviene de una inscripción constitutiva según el artículo 1099° inciso 3 de nuestro Código Civil. Pero esto será tema de una posible investigación futura de este autor o de otros investigadores.

Asimismo tenemos que tener en cuenta que para algunos autores el sistema actual no protege a cabalidad en derecho de propiedad en las transferencias inmobiliarias, puesto que resultan vacíos que conllevan muchas veces en procesos judiciales latos y jurisprudencia perjudicial en materia registral. Respecto a esto Peralta (2019) manifiesta que el sistema adoptado en nuestro sistema con respecto a la transferencia de la propiedad inmueble no funciona, puesto que se incurre

muchas veces en el concurso de acreedores, por lo que conlleva a la inseguridad jurídica en nuestro país concerniente al tráfico inmobiliario. (p. 2) y siguiendo esta misma directriz, Pérez (2019) manifiesta que uno de los problemas que se viene observando, es que más de un individuo se considere propietario de un mismo inmueble, poniendo un ejemplo, puede darse el caso de las transferencias paralelas. (p. 2), de igual forma Ojeda (2018) hace referencia que en nuestro sistema la inscripción en el registro inmueble, al no ser obligatoria las partes pueden o no realizarlas (p. 266), en consecuencia, tal como señala Alcántara (2016) un contrato consensual genera zozobra, y que si bien es cierto este goza de validez, no otorga la seguridad jurídica deseada. (p. 18). Y para concluir con este punto, García (2021) indica que el sistema de tráfico inmobiliario en nuestra legislación, está bajo un régimen consensual, ya que, como regula el artículo 949° del código civil la propiedad inmueble se traspasa con la sola obligación de enajenar, en otras palabras, las únicas condiciones son la voluntad e intención expresadas válidamente. (p 27-28).

En contraposición al sistema expuesto en el párrafo precedente, se tiene que, al hablar de un sistema cuya inscripción es constitutiva se refiere a los sistemas como el alemán antes mencionado o sin ir muy lejos el sistema chileno, en donde, para que el negocio jurídico sea válido y eficaz, tiene que cumplir necesariamente con la inscripción en los registros. (Jerez, 2018, p. 678). En el mismo orden de ideas, Monje (2020) señala que si bien es cierto en este tipo de sistema, un acto requiere estrictamente de una inscripción de carácter obligatorio, esto no significa que sea connaturalmente consensual, por lo que la transferencia de la propiedad se da después del perfeccionamiento del acto, puesto que requiere la observancia de la formalidad para ofrecer una mayor seguridad jurídica (p. 99). Por poner un ejemplo, Alcocer (2016) indica que el sistema suizo es un sistema constitutivo ya que el perfeccionamiento de la transferencia de inmuebles es mediante la inscripción en el registro (p. 33). Finalmente, como indica Fernández (2019) la inscripción constitutiva es la que constituye un indispensable requisito en la transferencia de derechos reales, puesto que, gracias a esta, es que la transmisión queda perfeccionada.

Cabe señalar también que, tal como lo señala Escajadillo (2007) nuestro sistema registral está construido en la base de principios y garantías registrales” (p. 194) Las primeras se encuentran reguladas en la Ley N° 26366 la cual crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), específicamente en su artículo 3°, mientras que los segundos los encontramos regulados en los Artículos 2011° al 2017° del Código Civil y en Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, a través del artículo 10° de la mencionada ley se creó la SUNARP, el cual en la actualidad es el único organismo encargado de Inscribir y publicitar actos y derechos de los ciudadanos. Así también, Jiménez (2010) manifiesta que, el registro público tiene como una de sus funciones más resaltantes registrar esos documentos, donde se transfieran bienes inmuebles de un sujeto a otro, y a consecuencia de eso obtener publicidad y seguridad registral a dichos documentos (p. 81).

Seguidamente, se procedió al análisis teórico de la transferencia de propiedad inmueble, donde en primer lugar se dio una concepción básica de lo que significa propiedad, lo cual para Peña (2012) se puede definir propiedad, como la conexión que tienen los miembros de una comunidad con referencia a bienes o cosas que consideran suyas o que están bajo su dominio (p. 258), por lo que, entrando a lo qué es el derecho de propiedad Delgado (2009) manifiesta que el derecho de propiedad es uno de los derechos fundamentales, reconocidos tanto por constituciones, como por leyes, tratados y convenios internacionales (p. 378) respecto a esto cabe precisar que el Derecho a la propiedad está reconocido en nuestra constitución de 1993 como derecho fundamental en el Artículo 2° inc. 16 y en Capítulo III del mismo cuerpo legal. Asimismo, en nuestro código civil se encuentra regulado en el Libro V específicamente en el Título II.

En cuanto al tema que abarcamos, se pudo recoger lo que Huamán (2014) señala, pues manifiesta que en el Artículo 949° del Código Civil regula la transferencia de la propiedad inmueble *“la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”* (p. 253) en la misma línea, Escobar (2002), citando a Bigio señaló que el propósito de dicho artículo es que solo por el intercambio de voluntades perfecciona la transferencia de propiedad inmueble (p. 51). Respecto a

esto, tal como se mencionó anteriormente, nuestro sistema registral en cuanto a la propiedad inmueble, adopto la misma vertiente del sistema francés, esto es, como lo manifiesta Fernández (1994) la propiedad de los inmuebles se transmite en consecuencia del acuerdo entre las partes. Por lo que, cabe señalar que la obligación se origina y muere sin solución de continuidad. Se considera perfeccionada en el momento de su formalización. (p. 167), esto significa que la transferencia se perfecciona con el solo hecho de dar al otro la cosa o en el caso de la propiedad inmueble con el solo hecho de dar la disposición al adquirente, por lo que la inscripción en el registro es meramente para dar publicidad registral. Por otro lado, Ayllón (2018) manifiesta que, en el contrato de compraventa, el comprador solo tiene la calidad de acreedor al momento de suscribir el contrato y que solo alcanza la calidad de propietario al momento de la tradición o en la inscripción en el registro (p. 120)

Así también, cabe precisar que Martínez (2020) precisa que el objetivo principal del registro de propiedad es la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, el estado en que estas se encuentran ya sea cargas y gravámenes y lo concerniente al derecho de propiedad, empero no evita que se obtenga publicidad de otras informaciones de trascendencia jurídica inmobiliaria. (p. 4)

No es menos importante señalar la aproximación teórica de seguridad jurídica como un punto importante en relación a la consecuencia que conllevaría el sistema de inscripción constitutiva a una mayor protección al derecho de propiedad inmueble en nuestro país, Milano (2012) expresa que se refiere al ejercicio de la libertad sin riesgo, que las personas puedan realizar sus proyectos de vida basándose en la fe en el existente ordenamiento jurídico. La seguridad jurídica implica que se tenga las herramientas necesarias para tutelar sus derechos. (p. 253), asimismo, la seguridad jurídica para Pascual (2013) es la presunción de exactitud con la que cuenta el registro de la propiedad, puesto que después del proceso de calificación de los documentos, resultan en un título válido y son estos los que tienen acceso al mencionado registro. (p. 51)

Finalmente, cabe señalar que al transcurrir del tiempo y el avance de la tecnología hemos visto que la forma de acceder a los registros públicos también se

ha ido adaptando a dichas situaciones, aún más con el confinamiento que vivimos producto al COVID-19 el cual obligo al Estado a buscar mecanismos que involucre lo menos posible la aglomeración de público en las entidades y la atención directa a estos a fin de reducir los contagios. Es así que, la era de la digitalización ayudará a que el sistema de inscripción constitutiva sea adecuadamente implementada en nuestro sistema, ya que evitará las falsificaciones de documentos y dará una mayor seguridad jurídica en nuestro sistema registral, tal como manifiesta Huerta (2020) la falsedad documentaria y la suplantación de identidad, ha sido uno de los problemas más frecuentes en el Perú; por lo que la tecnología a través de los partes digitales o las firmas digitales se ha convertido en un gran aliado, además los otros beneficios que ha conllevado a ello. (p. 17)

Respecto a los enfoques conceptuales se hizo énfasis en algunos los cuales fueron importantes para el buen entendimiento de este estudio, sistema registral: conjunto de normas, reglas, principios y garantías que regulan a los organismos registrales. Inscripción registral: es el asiento o la anotación que se hace en el registro de algún acto o derecho que se quiera proteger y que dará publicidad registral frente a las demás personas. Sistema registral de inscripción declarativa: es el tipo de sistema en el cual el titular del derecho tiene la facultad de inscribirlo o no en los registros. Sistema registral de inscripción constitutiva: a diferencia del anterior, el titular del derecho en este sistema está obligado a la inscripción en los registros para el perfeccionamiento de su acto o derecho.

**III. METODOLOGÍA.-** Puesto que este estudio, buscó analizar el problema planteado a través de la recolección de datos y la obtención de datos a través de entrevistas a expertos en materia registral, se optó por un enfoque cualitativo, por lo que, tal como lo manifiesta Fernández (2016) el enfoque cualitativo se apoya en técnicas de recolección de datos y estas pueden ser a través de la obtención de puntos de vista o perspectivas de los participantes, por lo que el proceso de indagación es mucho más flexible. (p. 4).

**3.1. Tipo y diseño de investigación:** Con respecto a este punto, se pudo manifestar que se estuvo en la búsqueda de una posición, conocimiento o que se persiguió una respuesta al problema planteado y poder así, sostener que la modificación en nuestro sistema registral es necesaria para poder garantizar una mayor seguridad jurídica al momento de transferir las propiedades inmobiliarias, es por eso que, al después de analizar los diferentes conceptos estudiados, se originó un nuevo aporte a la comunidad científica, por lo que, se optó por una investigación básica, sobre este punto Henríquez (2007) se refiere a que en una investigación básica los objetivos están en la extensión del conocimiento (p. 28)

En cuanto al diseño de esta investigación, se optó por una de diseño de teoría fundamentada ya que utilizaremos una planificación adecuada para recolectar la información que responda a las categorías y subcategorías de nuestra investigación.

**3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización:** Debemos tener en cuenta que la categorización nos ayudó de delimitar y conceptualizar cada punto relevante de nuestro tema de investigación, para un estudio más sistematizado de nuestro objeto de estudio. Tal como manifiesta Mejía (2011) “la categorización es el proceso mediante el cual el contenido de la información cualitativa (...) se descompone o divide en unidades temáticas que expresan una idea relevante del objeto de estudio” (p. 51). Cabe señalar también, que estas categorizaciones tuvieron una influencia directa en nuestros objetivos y supuestos de investigación, las mismas que detallaremos en nuestra matriz de categorización insertada en el Anexo 1.

**Tabla 1.**

***Categorías y Subcategorías***

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>
<b>Sistema Registral</b>	Sistema Registral de Inscripción Declarativa.
	Sistema Registral de Inscripción Constitutiva.
<b>Transferencia de Propiedad inmueble</b>	Transferencia de Propiedad inmueble del sector privado
	Transferencia de Propiedad inmueble del sector público.

Fuente: Elaboración propia (2022)

**3.3. Escenario de estudio:** En este punto, se debe tener en cuenta que el estudio que dio origen al problema investigado lo encontramos en el ámbito registral a nivel nacional, puesto que las normas registrales son de aplicación en todo nuestro territorio por la única institución encargada de los registros públicos en nuestro país (SUNARP), pero a efectos de una mejor accesibilidad al momento de la recolección de datos nos enfocaremos en la Zona Registral N° IX – sede Lima, Oficina Registral del Callao.

Cabe precisar que la recolección de datos se dará además de la revisión de bibliografía, a través de abogados especializados en materia civil y se hará también mediante entrevistas a expertos en materia registral, tanto a registradores públicos, asistentes registrales como a técnicos registrales de la Oficina Registral del Callao.

**3.4. Participantes:** Es importante señalar también que, para efecto de esta investigación se contó con la ayuda y participación de expertos en materia civil, notarial y registral, esto se refiere a abogados, notarios públicos, registradores

públicos y asistentes registrales. Por cuanto, a través de las entrevistas que realizaremos, nos darán su punto de vista o posición que adoptan en cuanto el problema formulado, en base a sus conocimientos, estudios y experiencias en su vida profesional.

Tabla 2.

*Participantes*

<b>ESPECIALISTA</b>	<b>PROFESIÓN</b>	<b>AÑOS DE EXPERIENCIA</b>	<b>EXPERIENCIA LABORAL</b>
Velasco Cortez, Carmen de Jesús	Abogada Responsable de Oficina Callao	15 años	12 años
Rodríguez Zúñiga, Olga Miriam	Abogada, Registradora Pública	20 años	15 años
Gómez De La Torre Briceño, Javier	Abogado, Registrador Público	18 años	15 años
Atarama Trelles, Manuel Fernando	Abogado, Asistente Registral	15 años	12 años
Díaz Tello, Jesús Alberto	Abogado, Asistente Registral	8 años	8 años
Huancachoque Llalla, Ana Paola	Abogada, Asistente Registral	7 años	5 años

Fuente: Elaboración propia (2022)

**3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:** Como primera técnica en la recolección de datos, se usó la técnica de la entrevista, puesto que se buscó conocer las opiniones de los especialistas en la materia, tal como lo manifiesta Sánchez, Fernández y Díaz (2021) el objetivo de la entrevista a profundidad es obtener la opinión y perspectiva en base a la vida, experiencia o situaciones de los entrevistados, el cual se da mediante el encuentro frente a frente de este último con el investigador (p. 117). Asimismo, el instrumento de esta primera técnica fue la guía de entrevista, ya que, a través de esta pudimos recopilar los datos relevantes requeridos para nuestro estudio.

Por otro lado, Orellana y Sánchez (2006) manifiestan que, en toda investigación, sin importar su ámbito, se requiere de una búsqueda, lectura, interpretación y apropiación de información que esté relacionada con el tema objeto de estudio (p. 207), por lo que se utilizó también la técnica de análisis documental a través del instrumento de la guía de análisis documental.

**3.6. Procedimiento:** Podemos entender como procedimiento en una investigación científica, al plan o protocolo de investigación que tiene como objetivo obtener la solución o posible solución a los problemas planteados en esta. Teniendo en consideración que en esta investigación se optó por una investigación cualitativa con diseño de teoría fundamentada, asimismo, se tuvo que realizar la recolección de datos que ayudarían a fundamentar los objetivos propuestos, por lo que, para poder aplicar los instrumentos señalados líneas arriba se tuvo que coordinar con la responsable de la Oficina Registral del Callao, para que nos brindase las facilidades de acceso a los títulos ingresados en dicha oficina que nos brinde información. Asimismo, se solicitó en su oportunidad el permiso correspondiente para usar las instalaciones para la realización de las entrevistas o acceder al personal experto en los temas registrales de ser el caso.

**3.7. Rigor científico:** Cabe precisar, que cuando hablamos de rigor científico se refiere al nivel de calidad que debe tener la investigación realizada, por lo que, se debe señalar que para la aplicación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos se solicitó la validación de dichos instrumentos a tres expertos en metodología de investigación científica. Además, con el fin de garantizar el máximo nivel de calidad en nuestro estudio de investigación, se seleccionó a expertos en materia registral, como abogados expertos, registradores públicos, asistentes registrales o notarios que a través de sus experiencias y conocimientos nos ayudarán en la obtención del nivel de calidad requerido.

Tabla 3.

*Validación de Guía de Entrevista*

<b>Validación de Guía de Entrevista</b>			
<b>VALIDADOR</b>	<b>CARGO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>CONDICIÓN</b>
Vargas Huamán Esaú	Docente de la Universidad César Vallejo	94 %	Aceptable
La Torre Guerrero Ángel Fernando	Docente de la Universidad César Vallejo	95 %	Aceptable
Laos Jaramillo Enrique Jordan	Docente de la Universidad César Vallejo	95 %	Aceptable

Fuente: Elaboración Propia (2022)

**3.8. Método de análisis de datos:** Sobre este punto, Zerpa (2016) citando a Rojas manifiesta que la investigación cualitativa se funda en una base netamente interpretativa, puesto que su objetivo principal es describir, analizar

e interpretar el conocimiento de la realidad problemática. (pár. 35), por lo que, siguiendo esta línea de conocimiento, se optó por una investigación con método descriptivo, inductivo y hermenéutico. Puesto que como lo señalado anteriormente, se buscó analizar, describir e interpretar en base a los documentos, artículos científicos, legislación de derecho registral interno y comparado, jurisprudencia, entre otros que tengan temática registral, adicionalmente de la información que nos brindaron los expertos.

**3.9. Aspectos éticos:** Este estudio se realizó responsable y seriamente, ciñéndose a los valores éticos y morales de la investigación, puesto que se ha respetado en todo el proceso de estudio, las formas descritas para la prevención de posibles plagios a autores que nos ayudaron al momento de la recolección de información teórica, respetándose así su derecho a la propiedad intelectual, citándose en cada caso a dichos autores correcta y diligentemente respetando las normas internacionales del APA, asimismo, cabe precisar que esta investigación es netamente de autoría propia.

**IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.** – Luego de haber desarrollado y procesado la información obtenida mediante los instrumentos trabajados se obtuvo los siguientes resultados, los cuales se detallaron siguiendo el orden de cada objetivo planteado:

En cuanto al objetivo general planteado, el cual fue *“Evaluar si la modificación del sistema registral peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble”* se concluyó en que la modificación del sistema registral en cuanto a las transferencias de propiedad inmueble, sí daría una mayor protección a los usuarios. Por lo que, mediante un análisis documental se obtuvo como **resultado** que para Fernandez (2019) es necesaria una pronta reforma para poder solucionar problemas como por ejemplo la doble venta a consecuencia de la no inscripción de las transferencias de propiedad inmueble, dado que como sabemos nuestro sistema es declarativo, ocasionando conflictos que solo pueden resolverse por la vía judicial, en cambio una inscripción constitutiva garantizaría seguridad jurídica, así como también mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble.

Por otro lado, se logró contar con las diversas opiniones de los entrevistados, las cuales se desprenden del conocimiento de estos a lo largo de su vida profesional y además de la experiencia que tienen, en cuanto a temas registrales, ya que la totalidad de la muestra seleccionada para esta investigación, precisamente trabaja en la SUNARP. Es por eso que, al realizar las entrevistas a los expertos, se obtuvo como **resultado** que *“si bien ningún cambio es a corto plazo, la modificación de nuestro sistema actual en el registro de predios, sí ayudaría a otorgar mayor seguridad jurídica al momento de las transferencias de propiedad inmueble”*.

Respecto a ello, la mayoría de los entrevistados manifestó que una modificación de nuestro sistema registral en el registro predial, debe adecuarse a la realidad actual, pero que esto traería consigo, varias modificaciones a nivel extra registral. Asimismo, una opinión particular pero no contradictoria a este primer objetivo, se obtuvo de parte de la registradora pública Miriam Rodríguez, ya que para ella la modificación del sistema registral en cuanto a la transferencia inmobiliaria, no daría ninguna seguridad, ya que con leyes no se cambia la realidad sino con acciones, ahora, si se pretendiera hacer una ley cambiando el actual sistema registral, se tendría primero que tener un catastro fuerte y organizado, también se tendría que

fortalecer el sistema notarial y fortalecer además el sistema registral propiamente dicho teniendo personal técnico idóneo y calificado para este tipo de inscripciones, se tendría que cambiar esas tres cosas en conjunto, para poder visionar un sistema como la que se propone.

Además, la totalidad de entrevistados creen que, si bien es cierto ningún cambio es inmediato, un cambio al sistema constitutivo, daría mayor fluidez en el tráfico inmobiliario, pero que esto, depende de los legisladores ya que se tiene que modificar artículos del actual código civil y también se debe contar con los recursos para poder migrar de un sistema a otro.

Finalmente, todos los entrevistados manifestaron, que el actual sistema en el registro de propiedad inmueble conlleva a limitaciones que complican una adecuada transferencia de la propiedad inmueble y en consecuencia no otorga la seguridad jurídica necesaria en el tráfico inmobiliario, es por eso, que para los expertos consultados, los problemas más comunes, para que una transferencia inmobiliaria no acceda al registro es la falta del tracto sucesivo pues al no ser obligatoria la inscripción, se pierde el historial registral, el que debería reflejar con certeza la titularidad del inmueble; manifestaron también que la falta de saneamiento catastral y la ausencia de un notariado fuerte es una de estas limitaciones y/o complicaciones. Por lo que, un salto al sistema constitutivo coadyuvaría a una considerable mejora al momento de acceder al registro.

En tal sentido, respecto a la **discusión** del objetivo general, tenemos que haciendo un contraste del resultado obtenido, de lo manifestado por Fernandez (2019) a través del análisis documental y de las opiniones recogidas de los entrevistados, tenemos que coinciden con lo que González (2018) manifiesta en su tesis, ya que una modificación del sistema registral declarativo a un sistema constitutivo, garantizaría una plena seguridad jurídica a los titulares de los inmuebles, ya que dicha modificación haría obligatoria la inscripción de la transferencia de propiedad inmueble en el registro correspondiente.

Esto a su vez, guarda relación con la tesis de Condori (2020) respecto a que, la inscripción registral constitutiva, se puede adaptar a nuestro sistema de transferencia de la propiedad predial inscrita en Registros Públicos. Por otro lado,

respecto a lo antes mencionado y según lo expresado por los especialistas en el sentido que, el sistema que tenemos cuenta con limitaciones y dificultades que complican el adecuado tráfico inmobiliario, asimismo, que nuestro sistema en cuanto a la transferencia de inmuebles, tiene que estar adecuado a la realidad actual, debemos tener en cuenta que estamos en la era de la digitalización, mucho más con el último acontecimiento sanitario (COVID-19) a nivel mundial, el cual conlleva a tomar acciones para que todas las entidades, entre ellas la SUNARP, no cerrase sus puertas y así poder seguir brindando los servicios de inscripción de las transferencias inmobiliarias, en tal sentido, según lo que manifiesta Huerta (2020) tenemos que, la falsedad documentaria y la suplantación de identidad, ha sido uno de los problemas más frecuentes en el Perú; por lo que la tecnología a través de los partes digitales o las firmas digitales se ha convertido en un gran aliado, además de los beneficios que eso ha conllevado. Por lo tanto, haciendo un contraste de lo antedicho y de la corta experiencia personal obtenida en SUNARP, se logró asumir que la virtualidad o digitalización ayuda (no en lo absoluto pero ayuda) a que la tasa de falsificaciones o suplantaciones baje considerablemente, puesto que los notarios en la actualidad pueden trabajar con herramientas digitales, como por ejemplo, el reconocimiento biométrico de las personas que intervienen en los actos de transferencias inmobiliarias. Además, que las personas ya no tienen que acercarse físicamente a las oficinas registrales, sino que el mismo notario puede y debe ingresar sus partes notariales por los sistemas digitales con las que cuenta SUNARP.

Por su parte, en cuanto a las limitaciones existentes al momento de acceder al registro podemos sumar lo expuesto por Pérez (2019) el cual manifiesta que uno de los problemas que se viene observando, es que más de un individuo se considere propietario de un mismo inmueble, poniendo un ejemplo, puede darse el caso de las transferencias paralelas. De acuerdo a ello y como se sabe, en el Perú existe lo que criollamente conocemos como “la viveza”, esto quiere decir que las personas en su afán de adquirir o disponer de alguna propiedad, quieren sacarle la vuelta a la ley, no solo adquiriendo de manera informal los inmuebles sino también realizando acciones fuera de la Ley, como por ejemplo las ventas múltiples que conllevan a la concurrencia de acreedores, en donde el acreedor más diligente es el que finalmente se queda con la titularidad del bien, y los demás aun cuando

adquirieron primero, no siempre se hacen con el bien, siendo esto el causante de que muchas veces den lugar a procesos judiciales complejos y pueden llevar años, incluso décadas para que finalmente puedan resolverse.

Consecuencia a todo lo antes referido, podemos afirmar que se cumple y sustenta el **supuesto general** planteado en esta investigación el cual fue que, la modificación del sistema registral peruano sí asegurará una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble, puesto que se ha verificado con las opiniones de los expertos, la doctrina consultada y los estudios realizados con anterioridad, resultando cierto lo planteado.

Pasando al primer objetivo específico el cual fue *analizar si el sistema registral declarativo asegura una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble*, se trabajó con los mismos instrumentos de recolección de datos los cuales se mencionaron anteriormente, Por lo que, al realizar el análisis documental del Artículo 949° del Código Civil peruano de 1984 el cual a la letra regula que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferentes o pacto en contrario” se obtuvo como **resultado** que la transferencia de la propiedad inmueble se da con el solo consenso entre las partes, en consecuencia, no es necesaria la inscripción en el registro para que el adquirente se haga con el derecho de propiedad, efectuándose en el ámbito extrarregistral la transferencia del inmueble.

En la misma línea, se realizó el análisis de la Resolución del Tribunal Registral N° 114-2010-SUNARP-TR-T del 08/04/2010, la cual se trata de una Tacha Sustantiva de un bloqueo registral por falta de tracto sucesivo, pero que a su vez hace un análisis del Artículo mencionado en el párrafo precedente, obteniéndose como **resultado** que, en nuestro ordenamiento jurídico actual, la transmisión del derecho de propiedad inmobiliario se realiza consensualmente y en el ámbito extrarregistral, por lo que, esto no garantiza al adquirente del derecho la plena seguridad de que su derecho esté blindado ante la oponibilidad de terceros, por ende subsiste la posibilidad de su pérdida posterior en caso de una doble venta por ejemplo.

Ahora bien, de acuerdo a lo manifestado por los expertos a través de las entrevistas realizadas se obtuvo como **resultado** que el sistema declarativo (con el que contamos actualmente) se basa en la buena fe, pudiendo generar conflictos que llegan muchas veces hasta instancias judiciales, esto debido a la no obligatoriedad de inscribir la transferencia de un bien inmueble.

Es por ello, que la totalidad de entrevistados coinciden que, en el sistema declarativo la inscripción registral se maneja bajo el tenor de la consensualidad, es así que el tema de que no se inscriban, ciertamente ya resulta ser un problema, porque no hay correlación entre la realidad y el registro, esto a su vez, genera problemas o vacíos al momento de acceder al registro ya que podría haber una situación en que existan transferencias extrarregistro. asimismo, manifiestan que el sistema declarativo, no genera una suficiente seguridad jurídica, por cuanto no reflejaría, la “situación real del bien”, por ejemplo, podrían generarse diversas transferencias respecto del mismo bien y el siguiente adquirente confiando en la publicidad brindada, lo adquiriera, generándose así, un conflicto de intereses.

En cuanto a la **discusión** de este primer objetivo específico, tenemos que la interpretación realizada al artículo 949° de nuestro código civil (la cual se expuso anteriormente en el resultado), guarda relación con lo manifestado por García (2021) el cual indica que el sistema de tráfico inmobiliario en nuestra legislación, está bajo un régimen consensual, ya que, como regula este artículo, la propiedad inmueble se traspaşa con la sola obligación de enajenar, en otras palabras, las únicas condiciones son la voluntad e intención expresadas válidamente. De la misma forma, Escobar (2002), citando a Bigio señalaba que el propósito de dicho artículo es que solo por el intercambio de voluntades se perfecciona la transferencia de propiedad inmueble.

También, haciendo un contraste con los demás resultados obtenidos tenemos que esto coincide con lo señalado por Ojeda (2018) cuando hace referencia que, en nuestro sistema, la inscripción en el registro inmueble, al no ser obligatoria las partes pueden o no realizarlas. O sea, queda a libre elección la inscripción de dicha transferencia inmobiliaria, teniendo que la simple consensualidad genera el derecho, asimismo Alcántara (2016) cuando expone que en un contrato consensual genera zozobra, y que si bien es cierto este goza de validez, no otorga la seguridad

jurídica deseada. Hace referencia a que la simple consensualidad puede generar conflictos como anteriormente se venía señalando.

De manera que, haciendo una discusión final en este objetivo, podemos señalar que Peralta (2019) manifiesta que el sistema adoptado en nuestro sistema con respecto a la transferencia de la propiedad inmueble no funciona, puesto que se incurre muchas veces en el concurso de acreedores, por lo que conlleva a la inseguridad jurídica en nuestro país concerniente al tráfico inmobiliario.

Por estas razones antes expuestas, es que nuestro **primer supuesto** específico resulta ser cierto puesto que el sistema registral declarativo no asegura una real protección en la transferencia de propiedad inmueble.

En cuanto al segundo objetivo específico, el cual fue analizar si el sistema registral constitutivo asegurará una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble; luego de realizar el análisis documental en la legislación comparada, se tomó como referencia el artículo 686° del código civil chileno, el cual regula que, *“se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador (...)”* se obtuvo como resultado que si bien es cierto no se habla del derecho de propiedad propiamente dicho, nos habla que el dominio de los inmuebles se realiza solo cuando se inscriba dicho título en el registro del conservador, en otras palabras a través de la inscripción registral es que se transfiere la propiedad inmueble.

Por otro lado, al realizar las entrevistas a los expertos se obtuvo resultado que el sistema constitutivo sí daría una mayor seguridad en las transferencias inmobiliarias, puesto que habría mayor certeza en cuanto a la titularidad del bien inmueble.

Cabe señalar que la mayoría de entrevistados, coincidió con lo antes mencionado, a excepción del asistente registral Jesús Díaz el cual manifestó que, modificar el Código civil, con el fin de dar un carácter obligatorio en las transferencias de inmuebles, no modificaría a corto ni mediano plazo la informalidad, pero también hace una propuesta alternativa a esto, ya que plantea que el nuevo sistema registral, permita que todo inmueble sea inscrito en los Registros Públicos aunque estos inmuebles no estén saneados catastralmente.

Respecto a la viabilidad de la implementación del sistema registral con inscripción obligatoria todos los expertos manifiestan que el cambio de sistema parte de un cambio de legislación integral, así también, con el otorgamiento de un presupuesto que ayude a esta modificación, por lo tanto, parte de la voluntad del poder legislativo el cual los integrantes de este, muchas veces tienen intereses contrarios a este cambio. En este punto, uno de los entrevistados el cual manifestó que no lo identifiquen con respecto a la siguiente opinión, manifiesta que los intereses contrarios al cambio, se refiere a que muchos congresistas tienen propiedades ocultas o adquieren de manera informal inmuebles y que por el afán de evadir tributos no quieren dar a conocer cuando adquieren o enajenan algún inmueble.

Finalmente realizando la discusión en este apartado, se tiene que el resultado obtenido al analizar la legislación chilena, que este guarda relación con lo que Monje (2020) manifiesta, el carácter consensual del acto al momento de realizar el negocio jurídico no se ve afectada pues las parte intervinientes seguirán planteando los acuerdos pertinentes que vean por conveniente. Empero, la transferencia sería luego del perfeccionamiento de este acuerdo, por medio de la inscripción en el registro de propiedad. Asimismo, Alcocer (2016) indica que el sistema suizo es un sistema constitutivo ya que el perfeccionamiento de la transferencia de inmuebles es mediante la inscripción en el registro. Del mismo modo, Fernández (2019) señala que la inscripción constitutiva es la que constituye un indispensable requisito en la transferencia de derechos reales, puesto que, gracias a esta, es que la transmisión queda perfeccionada.

De lo mencionado, y haciendo un análisis integral se puede afirmar que, en este tipo de sistema, el perfeccionamiento del acto de transferencia de propiedad inmuebles se da a través de la inscripción en el registro correspondiente, por lo que para que dicho acto jurídico sea válido y no resulte con una posterior nulidad, la inscripción tendría carácter obligatorio.

Por igual forma, Mamani (2016) sostiene que, en el sistema constitutivo, el derecho surge con el acto jurídico, y el perfeccionamiento se logra con la inscripción en el registro y que la inscripción no es facultativa sino obligatoria. Y por último, Portuguez (2018) manifiesta que el sistema con inscripción constitutiva sí garantiza

una adecuada seguridad jurídica toda vez que otorga una mayor certeza en las transferencias de propiedad inmueble. lo cual guarda relación con lo manifestado por los expertos al ser entrevistados.

Por lo que, se puede afirmar que el **segundo supuesto específico** planteado en esta investigación también se cumple puesto que el sistema registral constitutivo sí asegurará una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble en nuestro país.

**V. CONCLUSIONES.** - De lo desarrollado a lo largo de la presente investigación se pudo obtener las siguientes conclusiones:

PRIMERO: La modificación de nuestro actual sistema registral, garantizaría una mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble en nuestro país, puesto que haría que las inscripciones de este tipo de actos, resulten obligatorias, además la implementación de un sistema constitutivo, daría mayor certeza al momento de querer adquirir un predio.

SEGUNDO: El actual sistema registral con el que contamos, no garantiza plena seguridad jurídica registral, puesto que se trata de un sistema que se funda en la consensualidad de las partes, y que con el simple acuerdo entre las partes se transfiere el derecho de propiedad, por lo que resulta peligroso al realizar actos sin tener una clara visión del estado de los inmuebles en cuanto a la titularidad del mismo, resultando que las transferencias se realicen extrarregistro, ocasionando muchas veces procesos judiciales largos por la complejidad de las situaciones.

TERCERO: Al adoptar un sistema más rígido como el que se plantea, coadyuvaría a garantizar una mayor seguridad en cuanto a la transferencia de propiedad inmueble, esto se refiere a que un sistema constitutivo permitiría a las personas que deseen adquirir un inmueble, tener mayor certeza de quien es el titular de este, ya que el historial registral y el tracto sucesivo sería totalmente confiable, además cuando el titular del bien quiera enajenarlo también tendría mayor seguridad, puesto que mantendría la titularidad del bien hasta que el acto quede perfeccionado mediante la inscripción en el registro.

## **VI. RECOMENDACIONES. -**

PRIMERO: Para una futura modificación de nuestro sistema registral, se recomienda fortalecer la SUNARP, para que puedan tener los recursos necesarios para brindar la información necesaria al usuario, que éste conozca sobre la importancia de proteger una adquisición de un inmueble por medio del registro de su transferencia y por otro lado las consecuencias que conllevarían el no inscribirlas.

SEGUNDO: A los abogados que son concedores del derecho, asesorar a sus clientes para que no incurran en las informalidades en las transferencias de inmuebles que con el actual sistema declarativo existen, ya que, al ser la inscripción facultativa, muchas veces las transferencias se realizan extrarregistro, por lo que, deben ser soporte para que los usuarios realicen una adquisición segura y plena.

TERCERO: Se recomienda también fortalecer el sistema del notariado, para que pueda ser un aliado contra la informalidad y no un cómplice de ella, ya que al ser el notario un experto en estos temas y un dador de fe pública, pueda coadyuvar a un sistema que brinde una plena seguridad jurídica registral.

CUARTO: A las futuras investigaciones sobre este tema tan discutido en el ámbito del derecho registral, se recomienda que amplíen el ámbito de estudio, y que así logren un conocimiento mucho más pulcro y sólido.

## REFERENCIAS

- Adames, A. (2017). Estudio comparativo del Sistema Registral Inmobiliario Dominicano con otros países: España, Suiza y Australia (Tesis de Maestría). Recuperado de [http://investigare.pucmm.edu.do:8080/xmlui/bitstream/handle/20.500.12060/1994/AriellaAdames2017\\_TesisM.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://investigare.pucmm.edu.do:8080/xmlui/bitstream/handle/20.500.12060/1994/AriellaAdames2017_TesisM.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Alarcón, V. (2015). La inmatriculación de predios, sus formas y tratamiento normativo en Perú. Revista de Derecho, Universidad Nacional del Altiplano de Puno. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7605926>
- Alcántara, M. (2016). Los contratos consensuales y su falta de obligatoriedad para su inscripción. Revista UPP. Recuperado de <https://revistas.upp.edu.pe/index.php/RICCVIA/article/view/33/25>
- Alcocer, W. (2016). La necesaria incorporación del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido al sistema inmobiliario registral peruano. Derecho y Cambio Social. Recuperado de [https://www.derechoycambiosocial.com/revista045/LA\\_NECESARIA\\_INCORPORACION.pdf](https://www.derechoycambiosocial.com/revista045/LA_NECESARIA_INCORPORACION.pdf)
- Almenara, J. (2017). Modificación del artículo 2014° del código civil: muerte anunciada del sistema registral. Revista de Posgrado Scientiarvm. Recuperado de [http://scientiarvm.org/cache/archivos/PDF\\_815074962.pdf](http://scientiarvm.org/cache/archivos/PDF_815074962.pdf)
- Arias, K. (2020). Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú (Tesis de Grado). Recuperado de [https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol\\_Tesis\\_bachiller\\_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y)
- Ayllón, C. (2018). La cesión de créditos en el código civil peruano. Apuntes de Ciencia & Sociedad. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6989284>
- Barea, E. (diciembre-2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Revista ciencia y cultura. Recuperado de [http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35\\_a02.pdf](http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35_a02.pdf)

- Blanco, M. (2015). Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco (Tesis de Grado). Recuperado de <http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>
- Cachique, J. (2021). La inscripción constitutiva de inmuebles en la oficina registral de Huánuco para evitar la doble venta Huánuco, 2020 (Tesis de Grado). Recuperado de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2964/Cachique%20Abundo%2c%20Jhonatan.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cámara, S. (2004). Los sistemas Registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos. Anuario de derecho civil. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1184046>
- Condori, G. (2020). Inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp de Perú (Tesis de maestría). Recuperado de [http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/4188/299\\_2020\\_condori\\_quispe\\_ga\\_espg\\_maestria\\_en\\_derecho\\_civil\\_y\\_comercial.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/4188/299_2020_condori_quispe_ga_espg_maestria_en_derecho_civil_y_comercial.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Delgado, M. (2009). El derecho a la propiedad como dimensión del derecho a la identidad. Revista de la facultad de derecho PUCP. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5085244>
- Escajadillo, J. (marzo, 2017). ¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA REGISTRAL Y FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS. Revista Vox. Recuperado de <https://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=40&sid=da4d5c9e-f626-426e-a149-20dd7b412386%40sdc-v-sessmgr03>
- Escobar, F. (2002). El contrato y los efectos reales, Analisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano. Ius Et Veritas. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6082964>
- Esquivel, L (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. Derecho y Cambio Social. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626203>

- Fernández, F. (2019). Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica (tesis de grado). Recuperado de <http://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/2181>
- Fernández, G. (1994) La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. Revista de derecho THEMIS. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109862>
- Fernández, P. (2016). Acerca de los enfoques cuantitativo y cualitativo en la investigación educativa cubana actual. Revista Atenas. Recuperado de <https://www.redalyc.org/journal/4780/478054643001/html/>
- García, A. (2021). Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble (Tesis de grado). Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/1145>
- González, Z. (2018). La protección del Derecho humano de propiedad inmueble en Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral (Tesis de Maestría). Recuperado de [http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/bitstream/handle/DGB\\_UMICH/854/FDCS-M-2018-1878.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/bitstream/handle/DGB_UMICH/854/FDCS-M-2018-1878.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gómez, M., Galeano, C. y Jaramillo, D. (diciembre, 2015). El estado del arte: una metodología de investigación. Revista Colombiana de Ciencias Sociales. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10495/6843>
- Henríquez, N. (2007). Investigación básica versus instigación aplicada Revista del colegio de biólogos de la comunidad de Madrid. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4424495>
- Huamán, M. (2014). La transferencia de la propiedad en los contratos de compraventa internacional de mercadería regulados por la Convención de Viena de 1980. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5157801>
- Huayama, J. (2018). La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible (Tesis de Grado). Recuperado de <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1696/DER-HUA%20-GUE-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Huerta, O. (2021). La era digital en la inscripción registral y publicidad registral. *Lucerna Iuris et Investigatio*. Recuperado de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/Lucerna/article/view/18372>
- Jerez, C. (2018). La inscripción constitutiva a debate. *Anuario de derecho civil*. Recuperado de [https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/681695/inscripcion\\_jerez\\_adc\\_2003.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/681695/inscripcion_jerez_adc_2003.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Jiménez, J. (2010). ¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario? *Revista de ciencias jurídicas*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3585159>
- Latino, J. (diciembre, 2016). La influencia del Derecho Registral en Argentina a la Luz del Bicentenario. *Revista de historia del derecho*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5898235>
- Lavander, H. (2012). La publicidad registral y sus implicancia en las transferencias inmobiliarias en el Perú. *Revista de la facultad de derecho y ciencia política*. Recuperado de <http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/388>
- Mamani, L. (2016). Sistema Registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano (Tesis de grado) recuperado de [https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/475/Lucy\\_Tesis\\_Bachiller\\_2015.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/475/Lucy_Tesis_Bachiller_2015.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Martínez, C. (2020). La protección de datos personales en el registro de la propiedad. *Revista para el análisis del derecho*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7603143>
- Mejía, J. (2011). Problemas centrales de análisis de datos cualitativos. *Revista Latinoamericana de metodología de investigación social*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5275948>
- Milano, C. (2012). La calificación registral y la figura del registrador. *Revista de la Facultad de Derecho*. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=568160368015>
- Monje, D. (2020). El registro de un mecanismo publicitario, seguridad jurídica y manejo de datos en la transferencia de la propiedad. *Vicisitudes del derecho a la privacidad*. Recuperado de:

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/26387/1/vicisitudes-del-derecho-a-la-privacidad-JUSPRIVADO19-capitulo%204.pdf>

- Ojeda, Y. (2018). La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX – Sede lima. Año 2016. Revista de la facultad de ciencia política. Recuperado de <http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/1551>
- Orellana, D. y Sánchez, C. (2006). Técnicas de recolección de datos virtuales más usadas en la investigación cualitativa. Rie. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=283321886011>
- Orozco, J. y Diaz, A. (diciembre, 2018). ¿Cómo redactar los antecedentes de una investigación cualitativa? Revista Electrónica de Conocimientos, Saberes y Prácticas (vol. 1 núm. 2). Recuperado de <https://www.camjol.info/index.php/recsp/article/view/6611>
- Ortiz, J. (2014). La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla? Themis. Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12704/13257>
- Pascual, C. (2013) Inscripcion registral de la adquisicion mediando subasta. Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5240865>
- Peña, A. (2012). La propiedad originaria en América, el derecho de propiedad en las comunidades andinas y amazónicas del Perú. IUS ET VERITAS. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6083729>
- Peralta, G. (2019). Sistema concensual y constitutivo en el tráfico inmobiliario. Revista científico investigacion andina. Recuperado de <https://www.revistas.uancv.edu.pe/index.php/RCIA/article/view/732>
- Pérez, K. (2019). Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble. Revista científica EPISTEMIA. Recuperado de <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/1124>
- Portuguez, G. (2018). La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano (Tesis de grado) recuperado de

<http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/632/1/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf>

Salamanca, A. y Crespo, C. (2007). El diseño en la investigación cualitativa. NURE. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7787952>

Sánchez, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España. Revista de derecho. Recuperado de <https://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=29&sid=fa605444-8a79-4713-951c-7352512e87e6%40sdc-v-sessmgr02>

Sánchez, L. (2016). Procedimiento registral peruano: Análisis de su finalidad. Revista USS. Recuperado de <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/SSIAS/article/view/395/384>

Sánchez, M. Fernandez, M. y Díaz, J. (2021). Técnicas e instrumentos de recolección de información: análisis y procesamiento realizado por el investigador cualitativo. Uisrael. Recuperado de <https://revista.uisrael.edu.ec/index.php/rcui/article/view/400/197>

Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Revista de la facultad de derecho PUCP. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5084568>

## ANEXOS

### Anexo 1: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

TÍTULO: MODIFICACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO CON EL FIN DE DAR UNA MAYOR SEGURIDAD EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE						
PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB CATEGORÍAS	FUENTES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS
<p><b>Problema General:</b> ¿De qué manera una modificación del Sistema Registral Peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble?</p> <p><b>Problemas Específicos:</b> ¿Cómo el Sistema Registral declarativo no asegura una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble? ¿Cómo el Sistema Registral Constitutivo aseguraría una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble?</p>	<p><b>Objetivo General:</b> Evaluar si la modificación del Sistema Registral Peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmueble.</p> <p><b>Objetivos Específicos:</b> Analizar si el Sistema Registral Declarativo asegura una mayor protección en la transferencia de propiedad inmueble. Analizar si el Sistema Registral Constitutivo asegurará una mayor protección en la</p>	<p><b>Sistema Registral</b></p> <p><b>Transferencia de propiedad inmueble</b></p>	<p>Es el conjunto de normas, reglas o principios conectados entre sí, que regulan las organizaciones encargadas en la materia registral</p> <p>La transferencia se perfecciona con el solo hecho de dar al otro la cosa o en el caso de la propiedad inmueble con el solo hecho de dar la disposición al adquirente</p>	<p>Sistema Registral de Inscripción Declarativa.</p> <p>Sistema Registral de Inscripción Constitutiva.</p> <p>Transferencia de propiedad inmueble del sector privado</p> <p>Transferencia de propiedad inmueble del sector público</p>	<p>Ministerio de Justicia y Derechos Humanos</p> <p>Código Civil</p> <p>SUNARP</p> <p>Reglamento General de los Registros Públicos</p> <p>Reglamento de Inscripciones de Predio</p>	<p><b>TÉCNICAS:</b> - Entrevistas. - Análisis documental</p> <p><b>INSTRUMENTOS:</b> - Guía de entrevista. - Guía de análisis documental</p>

	transferencia de propiedad inmueble					
--	--	--	--	--	--	--

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título: “Modificación del sistema registral peruano con el fin de dar una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmobiliaria, 2021”**

**Entrevistado/a:** .....

**Cargo/profesión/grado académico:** .....

**Institución:** .....

---

### Objetivo general

Evaluar si la Modificación del Sistema Registral Peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmobiliaria

**CONTEXTO:** El Perú, existe un amplio tráfico inmobiliario que acrecienta la economía del país, pero muchas veces las transferencias de inmuebles quedan en la informalidad, debido a que actualmente la inscripción de estas transferencias resulta facultativa (que usuario tiene la potestad de inscribir o no este acto ante SUNARP), las cuales conlleva a situaciones como, por ejemplo, concurrencia de acreedores o procesos de nulidad de acto jurídico, entre otros. Por lo que, acudiendo a su opinión experta sobre el tema, procedemos a realizar las siguientes consultas:

**1.- De acuerdo a su experiencia diga UD. ¿De qué manera la modificación del sistema registral peruano daría una mayor seguridad en la transferencia de propiedad inmobiliaria?**

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....

**2.- En su opinión, ¿Cuál es el Sistema Registral que otorgaría una adecuada seguridad jurídica en nuestro país y de ser el caso, cree usted que sería viable la implementación de esta a corto plazo?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**3.- Diga Ud. ¿Cuáles son las principales complicaciones que tiene la actual regulación de las Transferencias de propiedad inmobiliaria al momento de querer ingresar a registros públicos?**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Objetivo específico 1**

Analizar si el Sistema Registral Declarativo no asegura una mayor protección en la transferencia de propiedad inmobiliaria

**CONTEXTO:** La inscripción registral actual que adopto nuestro país, es la inscripción declarativa, esto significa que el usuario tiene la potestad de inscribir o no su derecho ante SUNARP, Esto conlleva muchas veces a que la informalidad en las transferencias prime y genere inseguridad jurídica registral. Por lo que, acudiendo a su opinión experta sobre el tema, procedemos a realizar las siguientes consultas:

**4.- Diga Ud. ¿Por qué la Inscripción Registral Declarativa no garantiza seguridad jurídica al transferir una propiedad inmueble en nuestro país o de ser el caso cuáles son los vacíos que deja este tipo de sistema registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**5.- De acuerdo a su experiencia, ¿Por qué la transferencia de propiedad inmobiliaria en el sector privado muchas veces genera conflictos que pueden llegar incluso a instancias judiciales?**

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo específico 2**

Analizar si el Sistema Registral Constitutivo asegurará una mayor protección en la transferencia de propiedad inmobiliaria.

**CONTEXTO:** La inscripción registral constitutiva es adoptada en países como Alemania o a nivel local en Chile. Este tipo de inscripción conlleva a que el usuario tenga necesariamente que inscribir su derecho ante SUNARP y que una vez realizado esto recién se cumpla con la validez del acto jurídico, Esto conllevaría bajar considerablemente la informalidad en las transferencias. Por lo que, acudiendo a su opinión experta sobre el tema, procedemos a realizar las siguientes consultas:

**6.- Diga Ud., ¿Cómo la Inscripción Registral Constitutiva aseguraría una mayor protección en la transferencia de propiedad inmobiliaria?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**7.- En su opinión, ¿La implementación de una Inscripción Registral Constitutiva sería viable en nuestro país?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**FIRMA Y SELLO**

Lima, ..... de ..... 2022.

## ANEXO 3: FICHAS DE VALIDACIÓN



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: Vargas Huamán, Esat
- I.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- I.4. Autor del Instrumento: Monje Fernández, Perla Alexis

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUCUCENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CORRECTITUD	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
~

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

94%
-----

Lima, 8 de noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI No 31042328 Telf: 968415453

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- a. Apellidos y Nombres: Mgtr. LATORRE GUERRERO ANGEL FERNANDO
- b. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE LA UCV
- c. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- d. Autor(A) de Instrumento:

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	IRACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para cubrir las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

95%



### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI: 09961844 TELE: 980758944

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: Laos Jaramillo Enrique Jordan
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor del Instrumento: Monje Fernández, Pedro Alexis

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

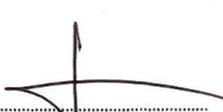
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
/

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

Lima, 19 de noviembre del 2021

  
**Enrique Jordan Laos Jaramillo**  
 ABOGADO DE LIMA  
 Registro CAL 45000  
 Dr. en Derecho

  
**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**  
 DNI N° 0911101 Telf.: 999201314



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, AREVALO SANTA MARIA CLAUDIA JIMENA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "MODIFICACION DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO CON EL FIN DE DAR UNA MAYOR SEGURIDAD EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE 2022.", cuyo autor es MONJE FERNANDEZ PEDRO ALEXIS, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 27 de Junio del 2022

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
AREVALO SANTA MARIA CLAUDIA JIMENA <b>DNI:</b> 48083829 <b>ORCID:</b> 0000-0002-0278-5054	Firmado electrónicamente por: CLAREVALOS el 17- 07-2022 12:03:24

Código documento Trilce: TRI - 0311800