



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el
Código Civil**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

Perez Tineo Ronald (ORCID: 0000-0002-2778-789X)

ASESORES:

Palomino Gonzales Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

Núñez Medrano Elizabeth Jesica (ORCID: 0000-0001-9613-0843)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

Lima – Perú

2019

Dedicatoria:

Este trabajo está dedicado a mi madre quien obro con gran esfuerzos para encaminar mi educación, y me enseñó los valores que eran y son necesarios para mi éxito. También se lo dedico a mi tía quien ha sido mi guía y apoyo incondicional a lo largo del desarrollo de mi vida.

Agradecimiento:

Agradezco a mi familia, quienes motivaron e instruyeron mi desarrollo educacional y sobre todo mi desarrollo como persona, para poder ser una mejor persona y profesional para colaborar con mi sociedad.


Declaratoria de Autenticidad

Yo, Ronald Perez Tineo con DNI N° 76802566, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, también declaro bajo juramento que, todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

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 de la Universidad César Vallejo.

Lima, 28 de noviembre de 2019.



Ronald Perez Tineo
DNI N° 768025566

Presentación

Señores miembros del jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis Titulada “Seguridad jurídica del sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble establecido en el Código Civil” y comprende los capítulos de Introducción, método, resultados, discusión, conclusiones y recomendaciones. El objetivo de la referida tesis es Analizar los Perjuicios que genera el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble establecidos en el Código Civil, la misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el Título Profesional de Abogado.

El autor.

Índice

Dedicatoria	II
Agradecimiento	III
Página del Jurado	IV
Declaratoria de autenticidad	V
Presentación	VI
Índice	VII
Resumen	VIII
Abstract	IX
I. Introducción	10
1.1. Aproximación Temática	11
1.2. Marco Teórico	15
1.3. Formulación del problema	19
1.4. Justificación	19
1.5. Objetivo General	20
II. Método	21
2.1. Tipo y diseño de investigación	22
2.1.1. Tipo	22
2.1.2. Diseño	22
2.1.3. Enfoque	22
2.1.4. Método	23
2.2. Participantes	24
2.3. Categorización	25
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	25
2.5. Método de análisis de información	26
2.6. Aspectos éticos	30
III. Resultados	31
IV. Discusión	34
V. Conclusiones	36
VI. Recomendaciones	40
Referencia bibliográfica	42
VII. Anexos	43
Presupuesto	44
Cronograma	45
Instrumentos	46
Acta de aprobación de originalidad	59
Turnitin	60
Acta de Autorización de publicación	61
Autorización de versión final	62

Resumen

Con la presente Investigación se establece como objetivo principal, Determinar la Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble establecido en el Código Civil peruano. El enfoque de la presente investigación es cualitativo, en una tipo de investigación Socio crítica y Fenomenológico. Asimismo, se realizó una búsqueda teórica y una analítica de la legislación actual que contempla el tema materia de la presente investigación, para así poder identificar las controversias y sobre todo los perjuicios gestados a raíz de lo tipificado en nuestro Código Civil. Consecuentemente se identificó la problemática real, para poder plantear los objetivos especificados en función a las categorías respectivas para poder aplicar el análisis lógico, empleando la comparación con otras legislaciones, y el estudio problemático de los perjuicios existentes en nuestra sociedad. En el cuerpo de la presente investigación se realizó el análisis cualitativo de los datos obtenidos proporcionados por los participantes expertos, dentro de ello tuve la colaboración de algunos Doctores especialistas en el tema, quienes me brindaron sus experiencias y conocimientos mediante el instrumento de entrevista, para así poder contemplar el tema desde diferentes perspectivas, para poder obtener los objetivos planteados desglosados en las conclusiones, conforme se señala en el tipo de investigación se enfoca en un análisis fenomenológico, el cual concluye con aportes, con el fin de poder aplacar y dar conocimientos de los perjuicios de nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble y la falta de garantía jurídica.

Palabras Claves: propiedad inmueble – legislación – transferencia – seguridad jurídica

Abstract

With the present Investigation it is established like main objective, To determine the Legal Security of the System of Transfer of Real Property established in the Peruvian Civil Code. This research was conducted in a qualitative approach, in a type of Socio-Critical and Phenomenological research. Likewise, a Theoretical search and an analysis of the current legislation that contemplates the subject matter of the present investigation was carried out, in order to identify the controversies and especially the damages generated as a result of the provisions of our Civil Code. Consequently, the real problem was identified, in order to set the objectives specified according to the respective categories to be able to apply the logical analysis, using the comparison with other laws, and the problematic study of the damages existing in our society. In the body of the present investigation a qualitative analysis of the data obtained provided by the expert participants was carried out, within this I had the collaboration of some Doctors specialized in the subject, who gave me their experiences and knowledge through the interview instrument, to thus to be able to contemplate the subject from different perspectives, to be able to obtain the proposed objectives broken down in the conclusions, as indicated in the type of research focuses on a phenomenological analysis, which concludes with contributions, in order to be able to placate and give knowledge of the damages of our real estate transfer system and the lack of legal certainty.

Keywords: Property - Legislation - Transfer - Legal Security

I. Introducción

1.1. Aproximación Temática

En razón a nuestra naturaleza humana y nuestro desarrollo social, se nos son inherente muchos derechos que nuestro estado tutela con la constitución política del estado, tales derechos son el derecho a la vida, la salud, la libertad, de propiedad, entre otros, dentro este último recae el tema de investigación, siendo que del ejercicio de tan importante derecho, se genera el derecho de transferir y/o adquirir una propiedad inmueble; En ese sentido, el ordenamiento jurídico sustantivo (Código Civil) del nuestro estado, establece un sistema normativo por el cual podemos transferir la propiedad inmueble bajo la tutela de la seguridad jurídica. Sin embargo en nuestra actualidad, se advierte una serie de desventajas que son de interés y de una realidad preocupante. Es por esta seria discusión que se da origen al tema de investigación, el cual se puede definir de forma concreta como la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil.

En ese sentido, he podido advertir que el sistema de transferencia de Propiedad Inmueble de nuestro país a la actualidad, es un tema de constantes críticas y como hemos mencionado de importante preocupación, porque pese ello, a la fecha sigue generando múltiples dudas respecto a su aplicación e interpretación, toda vez que, por el propio desarrollo de nuestra sociedad tenemos la necesidad de hacer efectivo nuestro derecho de transferencia de propiedad, pues el epicentro de la problemática es nuestra legislación, pues es claro que no se encuentra a la altura para poder satisfacer el ejercicio del mismo, porque no se brinda la seguridad jurídica necesaria, pues es en la legislación del código sustantivo donde nace la problemática al hacer un análisis del Art. 949° del Código sustantivo, el cual establece que la transferencia de propiedad es “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él”, esto en concomitancia con el Art. 923°, el cual define al derecho de Propiedad como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y revindicar un bien; debiéndose ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” Asimismo se adhiere al análisis el artículo 1529° de nuestro cuerpo jurídico el cual define que “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este pagar su precio”. En consecuencia, del análisis y la aplicación de estos artículos se advierte que la transferencia de propiedad inmueble se encuentra en el sistema consensual, adquiriendo las características que definen dicha teoría consensualista, la cual

se mantiene hasta la actualidad, una de las desventajas que genera esta teoría es que no se requiere una formalidad indispensablemente. Y solo se puede interpretar de ello que registrar públicamente la propiedad al momento de transferirla es solo una suerte de opción formal, interpretando así que no se brinda la garantía jurídica de la propiedad en el sistema jurídico civil que legisla la transferencia de la propiedad inmueble.

En consecuencia, al realizar un análisis de otras sociedades con sus propios estados de derecho, con un desarrollo social más avanzado, se puede apreciar que han establecido y adquirido sus propios sistemas de transferencia de propiedad inmueble. Entre las cuales podemos encontrar la legislación Romana, la cual establece la traditio o entrega, como modelo de transmisión de la propiedad, es decir se perfecciona el derecho de propiedad en tanto el propietario realiza la entrega, pensando más en una protección del derecho adquiriente; Por otro lado, la legislación Francesa adquirió que la sola voluntad de las partes como forma de generar el Derecho de propiedad, es decir el contrato es transferente de dominio, sin embargo se advierte que no existe ninguna protección a terceros, por el cual establecieron una inscripción en el denominado fichero inmobiliario la cual constituye un acto declarativo en favor de terceros. Por último el Sistema Alemán, este sistema establece una inscripción en un denominado “folio Real” en el cual se inscribe una secuencia registral de cada inmueble, donde se anota todo lo concerniente al mismo, aunado a ello en el presente proyecto se realizara comparaciones legislativas, para poder tratar el tema y entenderlo desde una perspectiva amplia.

Entonces definimos nuestro problema general planteado la siguiente pregunta ¿Cómo se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil Peruano?, toda vez que, no se advierte dicha garantía legal al momento de transferir la propiedad inmueble. Asimismo, toda vez que al momento de realizar la obligación de enajenación no se establece de forma concreta la obligación de realizar una inscripción publica, para ser constitutivo de derecho; aunado a ello, se encamina a posibles conductas ilícitas, como el delito de estafa, en la transferencia múltiple de una misma propiedad y otros; por otro lado se genera un perjuicio social al no garantizarse la transparencia y buena fe del desplazamiento de la propiedad sobre un determinado bien inmueble siendo indispensable en nuestra sociedad. En ese sentido en la presente investigación se realizara un análisis sociocritico y fenomenológico, para arribar a conclusiones que describa la problemática vigente y así dar soluciones.

Palomino (2017) La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano. Concluye: la importancia de la inscripción pública de la propiedad es para brindar la garantía Jurídica al momento de transferir la Propiedad Inmueble. Las sentencias contradictorias del poder judicial implican que se desvirtúa la garantía legal que brindan los registros públicos, por lo tanto genera una informalidad de la transferencia de los bienes inmuebles.

Sacachipa (2017) Análisis del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica su inscripción Registral. sostiene como objetivo general Analizar y si el tema objetivo de la presente investigación adoptado en el código civil peruano brinda garantía jurídica, en la que concluye: que la teoría adopta (basta la manifestación de voluntades) esta teoría es son recogidas del sistema jurídico italiano y francés el cual no se amolda a nuestro sistema, toda vez que no tutela el principio de seguridad jurídica, y solo recoge de forma opcional el sistema registral, el cual genera más desventajas a razón de que el sistema registral opcional no es un acceso exclusivo el cual no permite una actualización adecuada.

Tuyume (2016) La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. Concluye que, las consecuencias que se gestan por la doble venta serán contractuales y psicológicos entre los sujetos que participan; Pues respecto a lo contractual se refiere a que se encontrarán en la incertidumbre de que los contratos son válidos o no, y respecto a los psicológico será a consecuencia del perjuicio causado a los perjudicados, ya que ni para el registro público o la sociedad interesa la posesión en la que se encuentra, pues para la norma sustantiva solo interesa de forma definitiva para quien se encuentra inscrito.

Chávez (2013) Principales Características del Sistema Jurídico legal actual de Transmisión de la Propiedad Inmueble a título Oneroso en el Perú. Sostuvo como finalidad principal determinar las características importantes del sistema legal actual de transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú, en la que concluye: que la doctrina establece que un contrato de transferencia de propiedad inmueble no inscrito en los Registros Públicos, no es eficaz puesto que no puede ser objetable a terceros que ostentan o adquirieron el mismo inmueble. En consecuencia no el potencial adquirente no sería válido ante otro que si cumplió con el acto de inscripción pública. En ese sentido, la inscripción pública, advirtiendo la falta de garantía legal es una prioridad

necesaria dada la posibilidad de múltiples acreedores, puesto el sistema jurídico de la propiedad para su transferencia no sea solo de forma consensual, es decir no solo por intermedio de contratos.

Aliaga (2012) La Desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú. Concluyo que, la inscripción registral presente tres importantes obstáculos para su ideal acceso (a) los tramites registrales necesarios generan costos altos (estos costos elevados comprende el de calificación y creación de los derechos registrales; y los porcentajes de los aranceles son elevados), (b) costos generados adicionales a los registros, y (c) el saneamiento y búsqueda de requisitos también generan costos.

Che (2,016) La Seguridad jurídica del Propietario en un Sistema dual de Transferencia de Inmuebles. Sostuvo como finalidad principal identificar el mecanismo legal para transferir la propiedad. Con el cual concluye que: el método legal de transferencia inmueble vigente no brinda una seguridad jurídica, toda vez que, pese a que brinda un ejercicio integro de los derechos, no garantiza una oportuno límite de los mismos. En consecuencia, se necesita ampliar la actual legislación de transferencia de bienes inmuebles.

Jara (2915) Violación de la Seguridad Jurídica en los pronunciamientos Judicial en la SUNARP de Huánuco, definió de qué manera Influye la Vulneración en la calificación de Mandatos judiciales la sede de los registros públicos de Huánuco. Concluye que: el 34.6 % expresa que se vulnera la seguridad jurídica y no se ejecuta las resoluciones judiciales, 50 % manifiestan que se vulneran los apercibimientos, por ende se vulnera la seguridad jurídica. Asimismo el 53.8 % menciona que se transgrede el principio de legalidad. En ese sentido se colige que no se garantiza la seguridad jurídica ni con los actuales mandatos judiciales.

Finalmente, Vidal (s.f) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Concluyó que, el vigente marco legal de transferencia de bienes inmuebles de nuestro país solo lo protege proporcionalmente, toda vez que no ofrece una oponibilidad concreta hacia los demás, toda transferencia de propiedad debe ofrecer garantías jurídicas en sus transacciones, y brindar facilidades al tráfico de bienes inmuebles.

1.2. Marco Teórico

Zavala (2011) la seguridad jurídica se manifiesta desde un aspecto objetivo y subjetivo, mencionó, que se entiende la seguridad jurídica como una formalidad estructural objetiva y funcional del sistema jurídico, en aplicación de las leyes y los organismos administrativos; de la segunda manifestación está definida por la obligación que tienen los sujetos por el carácter objetivo dando certeza y certidumbre de las consecuencias de sus actos ante los demás. (p. 13)

Pérez (1991) señaló, de ser justo o no el precepto social, es necesario, es necesario establecer entre los integrantes de la sociedad los derechos y deberes. Entendiéndose así que la seguridad es la tutela efectiva de estos derechos y deberes. Es decir la protección segura de dicho precepto, oponiéndose a todos que pretenden violarlo, en su defecto su restitución, cuando la garantía no es eficaz, se entiende como inseguridad. (p. 326)

Vázquez (2011) señaló el dueño disfruta (*ius frendi*) y dispone (*ius disponde*) su propiedad porque le compete sus derechos; también el código Francés señaló en su artículo 154° que la propiedad es más conveniente con tal que no se haga un uso prohibido por la Ley, la doctrina moderna considera que el derecho de propiedad se encuentra atado como un derecho Subjetivo. (p. 269)

Avendaño (2013) mencionó, que el derecho de propiedad es una facultad exclusiva, ilimitado y eminente, además que el derecho de propiedad es un derecho real por excelencias porque es oponible a todos “*erga omnes*”; sin embargo, resulta contradictorio porque declara como característica de la propiedad es absoluta, y al mismo tiempo se establece límites jurídicos.

Borda (s.f) señaló, se entiende como derecho real a las atribuciones que se tiene sobre las cosas; su representación máxima es la propiedad, que determina un poder eminente, de atribuciones sobre la cosa; otros derechos reales son, afines y consecuentes de ella; derecho unipersonal, en contrario, es la potestad que se tiene para obligar el cumplimiento de un deber; Dicho concretamente, es una relación jurídica, entre dos personas o más, en el cual existe un deudor que está obligado a cumplir con la prestación a favor del de un acreedor. (p. 192)

Ramirez (2007) mencionó, Existen múltiples perspectivas respecto al derecho de propiedad, en las cuales se comprende puntos de vista sociales, filosóficos económicos, jurídicos y otros. En la perspectiva psicológica se entiende como derecho de propiedad a los mecanismos que garantizan el ejercicio de vida del hombre con valores, justicia, libertad y otros. Desde un concepto social se considera como prioridad fundamental para el desarrollo social. Desde un carácter jurídico la propiedad es la facultada que tienen las personas para utilizar sus atribuciones sobre las cosas, lo que se encuentra legislado; y económicamente hablando la propiedad es el goce eminente del valor de las cosas. (p. 351)

Linares (2010) manifestó, la legislación sustantiva peruana, señala que la propiedad es él es una facultad legal que atribuye usar, disfrutar, disponer y reivindicar una cosa, Asimismo precisa que se debe accionar con relación al interés público dentro del margen legal. Del concepto de nuestra legislación sustantiva, se colige que la propiedad es una atribución que concibe un derecho y que recae sobre un bien con facultades sobre el uso del mismo, siendo así que el propietario de los bienes o la cosas, es quien tiene la potestad de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar del mismo. (p. 149)

Ramirez (2007) informó la traslado de propiedad de bienes inmuebles, cuenta con tres sistemas clásicos, esto es el romano, el francés y el alemán, cada uno con un punto de vista diferenciado, Derecho Romana, la tradición como modelo de transmisión de la propiedad, la cual busca servir como un objeto de la publicidad, evitar así cualquier otro acto transferente que perjudique a un tercero. Establece el contrato de forma obligatoria; Derecho Francés, el solo consentimiento de las partes como forma de constituir el Derecho Real aludido, el contrato es transferente de dominio, sin embargo se advierte que no existe ninguna protección a terceros, por el cual establecieron una inscripción en el denominado fichero inmobiliario la cual constituye un acto declarativo en favor de terceros; Derecho Alemán, este sistema establece una inscripción en un denominado “folio Real” en el cual se inscribe una secuencia registral de cada inmueble, donde se anota todo lo concerniente al mismo.

Arias (1998) mencionó, el sistema de transferencia de bienes inmuebles establecido en el Código Civil, no es suficiente un simple contrato para trasladar todas las facultades sobre un bien inmueble, dado que es solo un primer acto, siendo necesaria su inscripción

registrar, en un concepto claro, la inscripción registral perfecciona el acuerdo de voluntades entre el que transfiere y el que adquiere. (p. 307)

Vidal (2006) definió, la transmisión de los bienes inmuebles. Las imperfecciones que acarrea el proyectado sistema que aún sigue vigente, el cual genera inseguridad, a la fecha ha provocado innumerables discusiones de opiniones y conceptos que no terminan de concluir una favorable conclusión. (p. 37)

Arias (2004) dijo: “ (...) que la inscripción registral solo recibe un razón informativa en el cual permite una alerta de garantía hacia terceros que no son parte de la relación de voluntades, pues su naturaleza no concibe cierta sustantividad (...)” (p. 293)

Osterling (1999) manifestó, el consenso de voluntades entre las parte representa el título, pues no es la declaración consensual que traslada la propiedad del bien inmueble, la razón de ser dl mismo como obligación, cuya eficacia es inoponible por mandato legal, en tanto y en cuanto el bien cumpla con las formalidades sujetas al transferente, real y vigente, y no existe oponibilidad legal. (p. 164)

Gómez (s.f) mencionó, solamente con el contrato que exige la entrega del bien hace propietario al adquirente; no concibiendo el título y modo como en otras legislaciones. En esa razón, la los bienes inmuebles inscritos en los registro públicos no son de fiel cumplimiento, siendo que solo es un mecanismo informativo y no necesariamente progeneradora de derecho. Con la excepción de los casos de la hipoteca en el que la inscripción sí es generadora de derecho. (p. 438)

Corte Suprema de Justicia en la Casación Nro. 415-99 (1999); expresó: puede existir una naturaleza constitutiva y declarativa de derechos en la inscripción registral; siendo que las inscripciones declarativas no constituyen completamente el acto jurídico objeto de inscripción, pues solamente hace dar por cierta un derecho vigente; En contrario, la inscripción constituyente y exigible, mismos de las legislaciones Griego-Alemán, pues estas, se materializan con la inscripción. (p. 3409)

El código civil Peruano de 1984

Juristas editores (1984) tipifica: “(...) Derecho de propiedad: Atribuciones. Se entiende a la propiedad como el poder legal que permite al sujeto de derecho usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, que debe ejercerse conforme a la ley del estado (artículo 923°)

Juristas editores (1984) tipifica: “(...) 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 (...) (artículo 949º)”

Juristas editores (1984) tipifica: “(...) Definición: Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero (...)” (Artículo 1529º)

Arias (1998) señaló, los modos de trasladar la propiedad eran la *mancipatio* o venta solemne y la *in jure cessio*, que comprendían puntualmente con la transferencia del bien se hacía con testigos que daban certeza o de un pretor sucesivamente. Mientras que la *traditio* era la entrega real de la cosa o el inmueble, importante para encaminar la *res nec mancipi*, de común acuerdo entre el *tradens* (el que entrega la cosa) y el *accipiens* (el que la recibe). Las *res mancipi* eran las cosas más preciosas como los fundos y cosas situadas en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por lomo, por ejemplo, los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos, también las *servidumbres rusticas*; por otro lado, las *res nec mancipi* eran las cosas como sumas de dinero, animales salvajes. De este modo en Roma la transferencia de bienes inmuebles se ejercía primero con el título y luego con el modo. El título entendido como la *mancipatio* o venta solemne y la *in jure cessio* y el modo como la *traditio*.

Código francés (1804) señaló que: por el solo acuerdo de voluntades se traslada la propiedad. Esta sustenta la teoría de un sistema, que su razón de ser nace desde el solo acuerdo entre las partes, entendiéndose que es un sistema que se concibe por la tradición, entendida como la dación real e íntegra de la propiedad inmueble, necesita ser inscrito, para surtir efectos ante otros que no son parte del acuerdo de voluntades.

Beltran (2001) mencionó, un sistema ajeno al contrato reconocido por la legislación Alemana sustenta un sistema traslativo, entiéndase que, el consenso entre las partes (la obligación generada producto del acuerdo entre las partes) no produce el efecto físico de adquisición la propiedad y el derecho que recae sobre el mismo, por ende es necesario una siguiente parte del negocio (ajeno a la primera parte) que tiene por resultado jurídico-real, esto es la inscripción registral.

1.3. Formulación del Problema

Problema General ¿Cómo se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil Peruano? Problemas específicos ¿Por qué no se da seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano? ¿Por qué no es obligatorio la inscripción registral en la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil? ¿Cómo reformar la legislación para brindar seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil?

1.4. Justificación

La presente investigación se justifica en la teoría consensualista, en la cual está constituida nuestro sistema de transferencia de bienes inmueble, en el que se ha identificado una problemática general, la misma que será materia de análisis e interpretación para identificar las desventajas gestadas y hacer un análisis comparativo con teorías establecidas de algunos sistemas de transferencia constituidas en otras sociedades, para poder definir conclusiones constructivas argumentadas en nuestra realidad y/o complementar la actual para cumplir en el objetivo de la seguridad legal de nuestro derecho de propiedad inmueble.

En la presente investigación se realiza un análisis de la problemática que contempla nuestro método legal de transferencia de propiedad inmueble, al denotar que existen desventajas y una falta de garantía legal de nuestro derecho de propiedad inmueble el cual encuentra hasta la actualidad en nuestro código civil, siendo que la misma genera falta de seguridad jurídica tanto para los propietarios, adquirientes de dicho derecho, e incluso la otros potenciales adquirientes que se ven afectado por la inconsistente aplicabilidad del dicho sistema, motivo por el cual encamino la presente investigación planteando como objetivo un análisis de una reforma de la tipificación del sistema de transferencia de propiedad inmueble, realizando una interpretación amplia de la legislación vigente, para aplicarla al desarrollo social, donde se implementara la obligatoriedad, la cual sería una

de las opciones para que se dé la seguridad jurídica en un nuevo método de transferencia de propiedad inmueble.

Se justifica metodológicamente la investigación porque se pretende reformar la legislación vigente implementando un nuevo sistema de transferencia para que así brindar seguridad jurídica de la propiedad inmueble. Esta investigación contempla una recolección de datos e identificación de la determinada problemática sumiéndose en una investigación socio crítica y fenomenológico, permitiendo identificar las categorías para ser analizadas, y así poder determinar un aporte de solución, asimismo se empleara una serie de entrevistas a especialistas del tema y quienes han percibido de forma directa la falta de seguridad jurídica al momento de transferir y adquirir una propiedad inmueble, el cual nos permitirá contemplar el tema desde diferentes perspectivas.

1.5. Formulación de objetivos

Objetivo General: Analizar cómo se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil Peruano. Objetivos específicos: Identificar porque no se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil Peruano. Determinar porque no es obligatorio la inscripción registral en la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil. Definir como reformar la legislación para brindar seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil

II. Método

2.1. Tipo y diseño

Hernández, Fernández y Batista (2010) mencionaron: las investigaciones cualitativas se fundamentan en un estudio caracterizado por la exploración, inductividad y la descripción de diferentes teorías. Que inician con la particularidad para luego contemplar la generalidad del tema, para categorizarlas e interpretarlas con una serie de entrevistas para tener diferentes perspectivas y así poder sustentar una nueva información con sus resultados y conclusiones. Que discrimina formalmente el análisis estadístico. (p. 8)

2.1.1. Tipo

Gómez (2016) mencionó que una investigación de tipo básica, también conocida como investigación pura, es la que tiene como finalidad acrecentar el conocimiento dentro de un determinado campo de la ciencia (p. 17).

2.1.2. Diseño

Hernández, Fernández, Baptista (2006) menciono, que la investigación cualitativa no se sustenta en analizar variables, sino se diferencia por adquirir datos que se convierten en información, la que será de gran importancia con el objetivo de analizarlas y así interpretarlas para responder a los cuestionarios de la investigación y así crear nuevos conocimientos. (p. 583)

2.1.3. Enfoque

Hernández (2006) mencionó, el método fenomenológico, que es un método de investigación que tiene naturaleza en las escuelas filosóficas de Husserl y Heidegger que describen sobre las experiencias de lo cotidiano de las personas en busca de la esencia de su naturaleza y del proceso de cómo experimentamos. Se entiende que las experiencias vividas son el resultado a los conocimientos de las personas sobre n acto. Destaca el énfasis sobre lo individual y sobre la experiencia subjetiva. (p. 688).

2.1.4. Método

La investigación adquiere la técnica de recolección de datos para incrementar los conocimientos y su interpretación crítica con las cuales responderemos y nuestras interrogantes, dejando de lado el estudio de variable, sino por el contrario el uso de nuestras categorías para procesar las informaciones y plantear nuevas alternativas de conocimientos plasmadas en nuestros conocimiento, para ello es importante recabar todos los datos que contemplan nuestro tema.

2.2. Escenario de estudio

La presente investigación se realizó dentro del campus de la universidad, asimismo en las instalaciones del estudio en el realizo mis prácticas profesionales, donde puede realizar las entrevista a los participante especialista y experimentados en el tema, quienes brindaron su aportes. Del mismo modo, la presente investigación abarca el todo el campo socio jurídico de nuestro estado porque su aplicabilidad es a nivel nacional.

2.3. Participantes

La selección de los participantes se realizó de manera directa, en razón a los criterios de representatividad, pertinencia y predisposición, para ello nos planteamos la siguiente interrogante ¿Qué personas son los indicados para obtener resultados que proveen al investigador de mayor información de acuerdo a sus experiencias en el tema? En ese sentido, puntualizamos que quienes componen los especialistas son aquellos que tienen mejores experiencias que ofrecer, desde el ámbito jurídico, que percibieron sus conocimientos con la práctica, vivencias y estudios, son aquellos que nutrirán de información para entender el tema, en ese sentido presento lo siguiente especialistas:

Participantes

Profesión y cargo	Nombres	Participantes	Número	Código
Litigante en Materia Procesal Civil	Dr. Luis	Especialista	1	P1
	Fernando	Derecho		
	Carreras Segura	Procesal Civil		

Gerente Legal de Pesquera RIBAUDO SA	Dr. Alfredo Zarate Lopez	Especialista Derecho Civil	2	P2
Socio Principal del Estudio Villar, Carreras y Alvarez	Dr. José Carlo Alvarez Oliva	Gerente Legal de Litigios	3	P3
Acreedor de Bien Inmueble por Multiplicidad de Transferencias	Uriel Alvino Castillo	Afectado por la Problemática	4	P4

Fuente, elaboración propia

2.3. Categorización

Categorías	Concepto	Subcategorías
Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble	El principio de seguridad jurídica representa la garantía que está establecido en el ordenamiento jurídico y que establece la oponibilidad de los supuestos actos arbitrarios, prediciendo así las conductas frente a los supuestos determinados dentro de un Estado de Derecho.	1.1.- aspecto objetivo y aspecto subjetivo. 1.3.- principio de seguridad jurídica
Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble	El sistema de transferencia de es un conglomerado jurídico de principios, reglas y procedimientos destinados a cumplir un objetivo, siendo ello en el presente nos referimos a la transmisibilidad de la propiedad inmueble.	2.1.- teoría consensualita 2.2.- la falta de obligación de inscripción registral en el sistema de transferencia de propiedad inmueble.
Registros Públicos de Propiedad Inmueble	Es el acervo de normas y principios que rigen la inscripción y publicidad de la propiedad inmueble, establece los procedimientos y los efectos de los derechos debidamente inscritos.	3.1.- garantías jurídicas y sus costos altos de la inscripción registral.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para cumplir con el objetivo de la presente investigación y tener una amplitud conceptual del tema entorno a la experiencia, se considera que se debe utilizar la entrevista, para ello se ha establecido el siguiente cuestionario:

1. ¿Con el código civil se cumple con los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?
2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?
3. ¿se da seguridad jurídica con el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil?
4. ¿la falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?
5. ¿los costos altos es el factor por el cual no se garantiza la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble?

Las entrevistas se realizaran de acuerdo al siguiente esquema:

Nº	Categorías	Código	Pregunta al entrevistado
01	El principio de seguridad jurídica representa la garantía que está establecido en el ordenamiento jurídico y que establece la oponibilidad de los supuestos actos arbitrarios, prediciendo así las conductas frente a los supuestos determinados dentro de un Estado de Derecho.	P1	1. ¿con nuestro código civil se cumple los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica respecto al sistema de transferencia de propiedad inmueble? 2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?
		12	
		P3	
		P4	
02	El sistema de transferencia de es un conglomerado jurídico de principios, reglas y procedimientos destinados a cumplir un	P1	1. ¿se da seguridad jurídica con el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil?
		12	
		P3	
		P4	

	objetivo, siendo ello en el presente nos referimos a la transmisibilidad de la propiedad inmueble.	
03	Es el acervo de normas y principios que regulan la inscripción y publicidad de la propiedad inmueble, establece los procedimientos y los efectos de los derechos debidamente inscritos.	<p>P1 1. ¿la falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?</p> <p>P2</p> <p>P3 2. ¿los costos altos es el factor por el cual no se garantiza la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble?</p> <p>P4</p>

Fuente, elaboración propia

2.5. Método de análisis de información

Realización de Entrevistas:

1. ¿con nuestro código civil se cumple los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica respecto al sistema de transferencia de propiedad inmueble?

P1 No se cumple el aspecto objetivo porque aun que la norma este explicita respecto al sistema no se cumple la seguridad jurídica objetiva, porque pese a ello existen desventajas. Tampoco se cumple el aspecto subjetivo porque por la buena fe del acreedor puede adquirir la propiedad pero ello no garantiza que el enajenante actué con la misma buena fe.

P2 En base a mi experiencia, respecto a los temas que he abordado no ha podido observar que no se hayan cumplido con esos objetivos.

P3 No, porque nuestro sistema si se complementa y se analiza de una manera sistemática el código civil, nuestro sistema registral no es un sistema obligatorio, o constitutivo de Derecho, y esto en realidad en vez de proteger y dar seguridad jurídica para mi deja desprotegida a la gente que tiene menos acceso a la información y por tanto menos recursos económicos.

- P4 Objetivamente se pudo llegar a un acuerdo (contrato) de transferir el bien inmueble, viendo el lado subjetivo no se sabe que el enajenador actúa de buena fe, en lo que a mí respecta actué con una buena fe para adquirir el bien, pero no se sabe la de la otra parte, por ende no se cumple los aspectos objetivos ni subjetivos de la seguridad jurídica.

Fuente, elaboración propia

Realización de Entrevistas:

2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?

- P1 No en su totalidad, se cumpliría si la transferencia de propiedad sea constitutivo de Derecho, es decir se asegure registralmente las transferencias de propiedad.
- P2 Sí, porque se presta un consentimiento al momento de firmar el contrato, por ende se perfecciona con el contrato y se cumple con la transferencia.
- P3 No, definitivamente no, todos sabemos que para la seguridad en un país como el nuestro generalmente utilizas algún medio de prueba para poder demostrar que hay un acuerdo de voluntades, entonces con el sistema consensualista que tenemos yo puedo simplemente de manera verbal acordar algo y esta se abriría transferido la propiedad, según nuestra teoría consensual, lo cual no reviste el menor análisis al señalar que no es seguro, y para que sea seguro por lo menos tendría que haber un medio escrito, el sistema permite la multiplicidad de transferencias, es más lo que hace el sistema es casi una contradicción porque por un lado no castiga directamente esta multiplicidad de transferencias, sino por el contrario premia con la seguridad jurídica al que inscribe primero, y siendo el registro no constitutivo, en el caso de multiplicad de transferencias ahí se convierte en algo constitutivo porque gana quien inscribe primero.
- P4 No se garantizó absolutamente nada, porque hasta ahora no puede habitar en el bien inmueble transferido, y que a la par está llevando un proceso civil a efectos de se proceda a entregar el bien, y de ese modo se generan más gastos con el proceso civil.

Realización de Entrevistas:

3. ¿existe desventajas en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil?

P1 Si existe desventajas, aunque se podría definir que la única ventaja del actual sistema es el simple carácter declarativo; pero la gran desventaja que genera el actual sistema de transferencia es que permite la transferencia múltiple, por ende se podría generar desventajas para el acreedor, y hasta cometerse delitos por el enajenante delitos como el estelionato, estafa y otros.

P2 En la empresa veo transferencias día y noche, sin embargo que de la experiencia no ha podido advertir dichas desventajas, pero si bien es cierto el código civil regula las formalidades, pero que la mala fe del enajenante podría si generar desventajas porque el código civil no establece la obligatoriedad.

P3 Las principales desventajas que para ciertos actos el código civil es eminentemente solemne, formalista sin embargo para el sistema de transferencia dejan todo al acuerdo de voluntades, lo cual para mí es muy abstracto, tratándose de un patrimonio importante, sino el más importante que tiene la persona natural o el ciudadano común y corriente.

P4 La principal desventaja vendría a ser lo económico porque no puede habitar en el bien inmueble adquirido, y que respecto a los vacíos del código civil permite que personas inescrupulosas se aprovechen y puedan perjudicar. Pueden utilizar la mala fe.

Fuente, elaboración propia

Realización de Entrevistas:

4.- ¿La falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?

P1 Si genera desventajas, pese a que no se brinda seguridad jurídica, determinando las transferencias de propiedad a un aspecto informal.

- P2 Si genera desventajas, definitivamente, como mencione el principio de publicidad registral es importantísimo, porque da seguridad de donde confirmar que el bien este inscrito a nombre del que enajena, asimos la parte que debe regularse es respecto a los bienes no inscritos.
- P3 Si, tratándose de vienes inscritos debería exigirse la obligoriedad de la inscripción registral, salvo tratándose en las zonas rurales, pero tratándose de las ciudades donde existe un registro público donde ya hay bienes inscritos, deberían ser obligatorias donde se debería abaratar costos, premiando o dando incentivos reduciendo costos, pero no lo dejemos abierto como lo mal establece el código civil.
- P4 Totalmente, ya que si el código civil obligara a las personas mantengan registrado los bienes que vendan o no, bueno entonces el comprador podría darse cuenta si el bien le pertenece o no, o los gravámenes para estar informados del bien que compramos.

Fuente, elaboración propia

Realización de Entrevistas:

5. ¿Los impuestos y costos altos de la inscripción registral es un factor que genera informalidad en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?
- P-1 Si es un factor, porque todo costo alto determina una oportunidad de evitar el pago, por ende intentan sacarle la vuelta a la norma y regirse por una informalidad.
- P-2 Si se genera, por ende las personas para evitar pagos de impuestos o pagar menos se consigna el monto más bajo, para evitar pagar costos altos, por ende si se genera un tipo de informalidad.

- P-3 Si, principalmente porque existe una idea metida en la gente que la inscripción registral es costoso, pero el tema de impuestos no es inherente a la transferencia, pero sin embargo los pagos se deben realizar para acreditar que hubo un acto jurídico valido, para ello se podría dar incentivos y se reducirían los costos entonces se quitaría esa ideas de la población.
- P-4 Al reducir los costos permitiría que la gente al transferir la propiedad podría registrar dicha transferencia y a la vez ayudaría a asegurar el bien inmueble.

2.6. Aspectos Éticos

Respetar las normas establecidas por la Universidad y la escuela profesional de Derecho; respetar las normar de referencia bibliografía y otros regidos en las normas APA, contemplar el resultado sin adulterarlos, respetar la ética profesional y estudiantil, contemplar los valores establecidos.

III. Resultados

4.1. Objetivo general

Al analizar cómo se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano.

Interpretación

Se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano, cuando la transferencia de un bien inmueble protege los derechos tanto del enajenante como del acreedor, y esta transmisión de propiedad no genere desventajas que transgreda el principio de seguridad jurídica, generando perjuicios al derecho de propiedad.

4.2. Objetivos específicos

4.2.1. Identificar porque no se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil Peruano.

Interpretación

No se da la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano, porque se ha identificado desventajas que el código civil mantiene al permitir que la inscripción de la transferencia de un bien inmueble sea opcional, y esta permite una multiplicidad de transferencias por diferentes títulos.

4.2.2. Determinar porque no es obligatorio la inscripción registral en la seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano.

Interpretación

La inscripción registral de la propiedad inmueble no es obligatorio en la seguridad jurídica del sistema de transferencia en el código civil, porque se ha podido determinar que el sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil se encuentra sustentado en la teoría consensualista que establece el solo acuerdo de voluntades, es decir mediante un contrato la transferencia de la propiedad inmueble, siendo así la inscripción registral opcional y no obligatoria.

4.2.3. Definir como reformar la legislación para brindar seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil.

Interpretación

Como reformar la legislación para brindar seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil, se ha podido definir para brindar seguridad jurídica es necesario hacer una correcta interpretación del código civil y llenar los vacíos legales y no generar desventajas, así mismo en necesario estable como obligatoriedad la inscripción registral, reducir los impuestos registral, así como fomentar una cultura de formalidad de la propiedad inmueble.

IV. Discusión

Partiendo del Problema General de nuestra investigación, al interpretar por qué no se brinda garantía legal de la transferencia Propiedad Inmueble en el código Civil, partimos conforme del antecedente del sistema en el que se encuentra sustentando en la Teoría Consensualista, de modo que, tiene como característica principal el carácter declarativo, y se rige principalmente en la manifestación de voluntad, pero sin embargo contiene también que se puede ejercer indistintamente, pero no obligatoria, sino de forma abstracta la inscripción registral, en la cual he podido advertir la problemática que genera una desventaja por la falta de seguridad jurídica, y ello se puede ratificar con las entrevistas realizadas, en función a las categorías en la cual se plantea la siguiente discusión:

En función a los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica, el entrevistado P-1, menciona que no se cumple con dichos aspectos porque pese a estar explícita la norma no se cumple con dichos aspectos; Sin embargo, el Entrevistado P-2 menciona que, a lo largo de su experiencias no ha podido percibir que no se cumplan los aspectos objetivos y subjetivos; advirtiendo así que existe una controversia entre el ambos entrevistados; Por otro lado, el entrevistado P-3, menciona que, no se cumple con dichos aspectos porque al ser nuestro actual sistema de carácter declarativo y por ende no obliga la inscripción registral deja desprotegido a quienes no tienen acceso a la publicidad registral; Del mismo el entrevistado P-4, menciona que entendido los aspectos de la seguridad jurídica no se ha podido garantizar su transferencia de propiedad, hecho por el cual se evidencia claramente que no se cumple con los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica en lo que respecta el sistema de transferencia de propiedad inmueble.

Con relación a la aplicabilidad del Principio de Seguridad jurídica, en las entrevistas y datos recolectados podemos advertir que el dicho principio cumple con garantizar la oponibilidad a presuntos actos de arbitrariedad, sin embargo para el entrevistado P-1, no se cumple con el principio de Seguridad jurídica en su totalidad, se cumpliría si el sistema de transferencia sea constitutiva de Derecho, pero de no ser así no se cumple con dicho principio; Si embargo el entrevistado P-2, menciona que respecto a las experiencias que tuvo si se cumplió con la Seguridad Jurídica, porque al momento de suscribir un contrato se perfecciona la transferencia de propiedad inmueble; encontrándose nuevamente en

una evidente contradicción; Pero conforme lo Señala el entrevista P-3, menciono que no se cumple con la aplicación del Principio de Seguridad Jurídica porque de ser el caso un análisis sistemático del Código Civil se puede advertir al no ser de carácter constitutivo de Derecho, deja desprotegida a las personas que no tienen acceso a los Registros Públicos, Por último el entrevistado P-4, menciona que no se cumplió con dicho principio porque el enajénate actuó de mala fe, motivo por el cual se gestó una transferencia múltiple; Y lo que respecta a ello me merece señalar que no se puede hablar de seguridad jurídica y su aplicabilidad si el actual código civil mantiene lagunas vigentes y pese a ello no se han reformado, hecho por el cual existen Litis que en el cual recae el núcleo problemático de una múltiple transferencia.

Consecuentemente a las posibles desventajas que genera el actual sistema de Transferencia de Propiedad inmueble, según la percepción como investigador hay muchas desventajas tales como la falta de obligatoriedad registral hecho por el cual se podría hablar hasta de un hecho penalmente sancionados, en ese sentido a efectos de acreditar ello en función a la entrevista el P-1, menciona que el actual sistema permite la transferencia múltiple, hecho por el cual se podría desencadenar grandes perjuicios para los posibles adquirientes de dicha propiedad; del mismo modo el P-2, menciona que una gran desventaja es la falta de obligatoriedad de la Inscripción Registral; Asimismo, el entrevistado P-3 menciona que dejarse a la libre determinación de manifestación de voluntades resulta contradictorio, porque pese a no ser la inscripción Registral de Carácter Constitutivo de Derecho, el Código Civil premia a quien primero inscribe el bien, resultando evidentemente contradictorio, del mismo modo el P-4, mención que las desventajas generadas por dicho Sistema, le ha generado perjuicios económicos, y pese a haber suscrito un contrato con el enajenante, este ha hechos transferencias respecto al mismo bien, dejando desprotegido del Principio de Seguridad Jurídica; En ese sentido podemos afirmar que si existen desventajas en el Actual Sistema de Transferencia de Propiedad, toda vez de que los expertos 1; 2; 3; 4; y quien desarrolla la presente investigación afirmamos que existen desventajas en el sistema, por ende la inseguridad jurídica en nuestro código civil tal y como se advierte la problemática abordada.

Con Relación a la Inscripción Registral se ha podido inferir de la investigación que sería una solución de la presente problemática por resultaría constitutivo de Derecho, Teoría en la que consiste una obligación registral para el Sistema de Transferencia, ello que el

entrevistado P-1, menciona que si se generan desventajas con la falta de obligatoriedad del Sistema de transferencia, de igual modo el P-2, señala que el carácter declarativo del sistema consensualista genera informalidad; En ese Sentido el P-2 comparte que las personas naturalmente actúan evitando la inscripción registral, guiándose por facilidades aun que incluyan un lado informal; Al respecto, el P-3 menciona que existe un lado informal en el sistema por la creencia de que el la inscripción registral se sustenta en un acto de impuestos y costos altos, ello se corrobora con lo señalado por el P-4, quien menciona que para evitar dichos costos se sumió a un contrato simple declarativo de voluntades, sin embargo ha sido perjudicado.

Por último, es preciso señalar que con relación a los costos elevados e impuestos del Derecho Registral las personas evitan dicha formalidad por el simple hecho de ser opcional y no obligatorio, de ser el caso debería darse incentivos y reducir costos para formalizar dichas transferencias y minimizar las desventajas; Compartimos con el entrevistado P-1, cuando menciona que todo costo alto determina un acto de evitar el pago; Así también, el P-2 menciona que si se genera una informalidad porque de su experiencia advirtió que normalmente se menciona el costo más bajo para evitar el pago; El entrevistado P-3 menciona que deberían darse reducción de costo e incentivos porque es un hecho que para acreditar dicha Inscripción se tiene que realizar dichos pagos pero estos no deben ser altos y la par dar incentivos que formalicen dicha situación para brindar la seguridad Jurídica. En ese sentido el P-4 menciona que si el caso obligatorio y con un costo factible hubiera realizado dicha inscripción y darse cuenta a tiempo que su transferencia carecía de seguridad jurídica.

VI. Conclusiones

Respecto al estudio e interpretación lógica de la presente investigación sustentada en un aspecto fenomenológico, se puede colegir que no se garantiza la seguridad Jurídica del Sistema de transferencia, se encuentra el núcleo de la problemática en la teoría propiamente establecida, al ser de carácter declarativo y abstracto otorga facultades que resultan contradictorias para que se cumpla la Seguridad jurídica, en ese sentido nos encontramos ante un problema latente que amerita un estudio e interpretación exhaustivo.

Precisamos en señalar que si existen una inseguridad jurídica al transferir la propiedad inmueble, y exactamente cuando no se cumple la inscripción registral toda vez de que no es un carácter obligatorio ya que no es propia de la Teoría Consensualista en la cual se encuentra nuestro Sistema de transferencia.

La desventaja propiamente dicha de la no obligatoriedad registral consiste en el Código Civil permite la posibilidad de una múltiple transferencia sobre un determinado bien, generando así una inseguridad.

Si bien es cierto nos regimos a la formalidad del actual sistema, podría llevarse a cabo las transferencias de la mejor forma posible otorgando la seguridad jurídica, pero de ser el caso en nuestra actual situación social, las personas intentan omitir dichas formalidades, por ende es necesario la obligatoriedad de la Inscripción registral, aunado a ello otorgar incentivos.

VII. Recomendaciones

Del desarrollo de la presente investigación se ha llegado a las conclusiones mencionadas líneas arriba, porque me rece y amerita establecer recomendaciones que permitan resolver la problemática que se ha podido determinar fehacientemente, para ello se describen las siguientes recomendaciones:

Al advertir que con el actual Sistema de transferencia de Propiedad Inmueble no se brinda la Seguridad Jurídica ni por su Aspecto objetivo en parte, y en la totalidad del aspecto subjetivo, y lo que respecta a la aplicabilidad del Principio de Seguridad Jurídica, es pertinente precisar que los artículos establecidos en el código Civil resultan contradictorios, pero si bien es cierto como lo menciona el Dr. Roger Vidal es preciso el estudio ahondado de los artículos complementarios, pero de modo que hasta la fecha no existe Legislación contracte se mantendrá la falta de garantías, por ende, es preciso recomendar el estudio a profundidad de la teoría y reformar la legislación a efectos de Brindar la Seguridad Jurídica.

De la misma Manera, se ha podido determinar las desventajas generadas el método legal de transferencia de Propiedad Inmueble establecida en el código Civil, de lo que ello respecta, es preciso recomendar que a través del estudio de la jurisprudencia se establezca la obligatoriedad de la inscripción Registral de las Transferencias de Propiedad Inmueble, del mismo modo sustentar Dicha reforma en la Teoría Constitutiva, toda vez que ofrece mayores garantías respecto al carácter constitutivo de Derecho de la propiedad Inmueble, para ello a través de la publicidad Registral brindar mayor Seguridad Jurídica.

Por último, para ejercer el sistema registral sin la obligatoriedad pero con un principio Registral y la primacía Registral, se podría generar u motivar dichas acciones jurídicas reduciendo los costos del trámite registral con incentivos; Asimismo la reducción de Impuestos, para poder regirse bajo esa sola estructura y quitar a la ciudadanía ese mal sentido común de informalidad y evitar pagos costosos.

Referencias Bibliográficas

Hernández, Fernández, Baptista (2006) Metodología de la Investigación. Cuarta Edición. Interamericana Editores S.A. México.

Hernández, Fernández, Baptista (2010) Metodología de la Investigación. Sexta Edición. Interamericana Editores S.A. México.

Vasquez (2011) Derechos Reales. Cuarta Edición tomo I. San Marcos E.I.R.L.- Editor. Perú.

Álvarez & Jürgenson (2011), Como hacer investigación cualitativa: Fundamentos y Metodología. Barcelona. Ediciones Paidós Ibérica S.A

Bautista (2011), Proceso de la investigación cualitativa: Epistemología, metodología y aplicaciones. Colombia. El Manual Moderno.

Priori (2012) Estudio sobre la Propiedad. Primera Edición. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Perú.

Ramirez (2007) Tratados de Derechos Reales Tomo II. Tercera Edición. Editorial Rodhas. Perú.

Gómez. (Siglo XVIII). "Tradictio Ficta". España

Arias (2004) Derechos Reales "la sola obligación de enajenar". Ediciones legales. Perú.

Castillo, Osterling (2003). Gunther Hernán Gonzales Barrón. DERECHOS REALES. Ediciones legales. Perú.

Tribunal Constitucional (1999) Casación Número: 415-99 Edit. El peruano. Lima Perú.

Biggio (2001). "La compraventa y la transferencia de la propiedad". edit. La biblioteca para leer el código civil. Lima Perú.

Martínez (1998), La investigación cualitativa etnográfica en educación, México, Trillas.

Rodríguez (1996), Metodología de la investigación cualitativa, España, Aljibe.

Gómez, M. (2016) Introducción a la metodología de la investigación científica (2ª ed.) Córdoba-Argentina: Editorial-Brujas.

VIII. Anexos.

ENTREVISTA

Participante 1 : José Carlos Alvarez Oliva

Cargo : Socio Villar, Carreras & Alvarez ABOGADOS
Especialista – Procesal Civil.

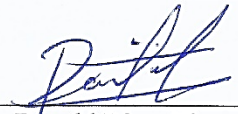
Título tesis : Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano

Pliego de entrevista:

1. ¿Con el código civil se cumple con los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?
No se cumple el aspecto objetivo porque aun que la norma este explicita respecto al sistema no se cumple la seguridad jurídica objetiva, porque pese a ello existen desventajas. Tampoco se cumple el aspecto subjetivo porque por la buena fe del acreedor puede adquirir la propiedad pero ello no garantiza que el enajenante actué con la misma buena fe.
2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?
No en su totalidad, se cumpliría si la transferencia de propiedad sea constitutivo de Derecho, es decir se asegure registralmente las transferencias de propiedad.
3. ¿se da seguridad jurídica con el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil?
Si existe desventajas, aunque se podría definir que la única ventaja del actual sistema es el simple carácter declarativo; pero la gran desventaja que genera el actual sistema de transferencia es que permite la transferencia múltiple, por ende se podría generar desventajas para el acreedor, y hasta cometerse delitos por el enajenante delitos como el estelionato, estafa y otros
4. ¿la falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?
Si genera desventajas, pese a que no se brinda seguridad jurídica, determinando las transferencias de propiedad a un aspecto informal.
5. ¿los costos altos es el factor por el cual no se garantiza la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble?
Si es un factor, porque todo costo alto determina una oportunidad de evitar el pago, por ende intentan sacarle la vuelta a la norma y regirse por una informalidad.


JOSE CARLOS ALVAREZ OLIVA
ABOGADO

Especialista Participante
DNI N° 10471716


Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

ENTREVISTA

Participante 2 : Alfredo Zarate Garay

Cargo : Apoderado Legal de la Compañía Terminal Portuario de Chancay.
Especialista Derecho Civil y Procesal Civil.

Título tesis : Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano

Pliego de entrevista:

1. ¿Con el código civil se cumple con los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?
En base a mi experiencia, respecto a los temas que he abordado no ha podido observar que no se hayan cumplido con esos objetivos.
2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?
Sí, porque se presta un consentimiento al momento de firmar el contrato, por ende se perfecciona con el contrato y se cumple con la transferencia.
3. ¿se da seguridad jurídica con el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil?
En la empresa veo transferencias día y noche, sin embargo que de la experiencia no ha podido advertir dichas desventajas, pero si bien es cierto el código civil regula las formalidades, pero que la mala fe del enajénate podría si generar desventajas porque el código civil no establece la obligatoriedad.
4. ¿la falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?
Si genera desventajas, definitivamente, como mencione el principio de publicidad registral es importantísimo, porque da seguridad de donde confirmar que el bien este inscrito a nombre del que enajena, asimos la parte que debe regularse es respecto a los bienes no inscritos.
5. ¿los costos altos es el factor por el cual no se garantiza la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble?
Si se genera, por ende las personas para evitar pagos de impuestos o pagar menos se consigna el monto más bajo, para evitar pagar costos altos, por ende si se genera un tipo de informalidad.


ALFREDO ZARATE LÓPEZ
ABOGADO

Reg. C.A.L. N° 27893

Especialista Participante
DNI N° 09278955



Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

ENTREVISTA

Participante 3 : Luis Fernando Carreras Segura

Cargo : Apoderado Legal Empresa AUTOMOTORES GILDEMEISTER SA.
Especialista Procesal.

Título tesis : Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano

Pliego de entrevista:

1. ¿Con el código civil se cumple con los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?
No, porque nuestro sistema si se complemente y se analiza de una manera sistemática el código civil, nuestro sistema registral no es un sistema obligatorio, o constitutivo de Derecho, y esto en realidad en vez de proteger y dar seguridad jurídica para mi deja desprotegida a la gente que tiene menos acceso a la información y por tanto menos recursos económicos.
2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?
No, definitivamente no, todos sabemos que para la seguridad en un país como el nuestro generalmente utilizas algún medio de prueba para poder demostrar que hay un acuerdo de voluntades, entonces con el sistema consensualista que tenemos yo puedo simplemente de manera verbal acordar algo y esta se abría transferido la propiedad, según nuestra teoría consensual, lo cual no reviste el menor análisis al señalar que no es seguro, y para que sea seguro por lo menos tendría que haber un medio escrito, el sistema permite la multiplicidad de transferencias, es más lo que hace el sistema es casi una contradicción porque por un lado no castiga directamente esta multiplicidad de transferencias, sino por el contrario premia con la seguridad jurídica al que inscribe primero, y siendo el registro no constitutivo, en el caso de multiplicad de transferencias ahí se convierte en algo constitutivo porque gana quien inscribe primero.
3. ¿se da seguridad jurídica con el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil?
Las principales desventajas que para ciertos actos el código civil es eminentemente solemne, formalista sin embargo para el sistema de transferencia dejan todo al acuerdo de voluntades, lo cual para mí es muy abstracto, tratándose de un patrimonio importante, sino el más importante que tiene la persona natural o el ciudadano común y corriente.
4. ¿la falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?






Si, tratándose de bienes inscritos debería exigirse la obligatoriedad de la inscripción registral, salvo tratándose en las zonas rurales, pero tratándose de las ciudades donde existe un registro público donde ya hay bienes inscritos, deberían ser obligatorias donde se debería abaratar costos, premiando o dando incentivos reduciendo costos, pero no lo dejemos abierto como lo mal establece el código civil.

5. ¿los costos altos es el factor por el cual no se garantiza la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble?

Si, principalmente porque existe una idea metida en la gente que la inscripción registral es costoso, pero el tema de impuestos no es inherente a la transferencia, pero sin embargo los pagos se deben realizar para acreditar que hubo un acto jurídico valido, para ello se podría dar incentivos y se reducirían los costos entonces se quitaría esa ideas de la población.


Especialista Participante
DNI N° 09278663


Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

ENTREVISTA

Participante 4 : Uriel Alvino Castillo

Cargo : Persona Natural con Negocios.

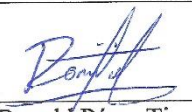
Compra y venta de propiedad inmueble.

Título tesis : Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano

Pliego de entrevista:

1. ¿Con el código civil se cumple con los aspectos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?
Objetivamente se pudo llegar a un acuerdo (contrato) de transferir el bien inmueble, viendo el lado subjetivo no se sabe que el enajenador actúa de buena fe, en lo que a mí respecta actué con una buena fe para adquirir el bien, pero no se sabe la de la otra parte, por ende no se cumple los aspectos objetivos ni subjetivos de la seguridad jurídica.
2. ¿se cumple el principio de seguridad jurídica con la teoría de consensualita del sistema de transferencia de propiedad inmueble?
No se garantizó absolutamente nada, porque hasta ahora no puede habitar en el bien inmueble transferido, y que a la par está llevando un proceso civil a efectos de se proceda a entregar el bien, y de ese modo se generan más gastos con el proceso civil.
3. ¿se da seguridad jurídica con el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el código civil?
La principal desventaja vendría a ser lo económico porque no puede habitar en el bien inmueble adquirido, y que respecto a los vacíos del código civil permite que personas inescrupulosas se aprovechen y puedan perjudicar. Pueden utilizar la mala fe.
4. ¿la falta de obligatoriedad en la inscripción registral genera desventajas para garantizar la propiedad inmueble?
Totalmente, ya que si el código civil obligara a las personas mantengan registrado los bienes que vendan o no, bueno entonces el comprador podría darse cuenta si el bien le pertenece o no, o los gravámenes para estar informados del bien que compramos.
5. ¿los costos altos es el factor por el cual no se garantiza la inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble?
Al reducir los costos permitiría que la gente al transferir la propiedad podría registrar dicha transferencia y a la vez ayudaría a asegurar el bien inmueble.


 Especialista Participante
 DNI N° 08791855


 Ronald Pérez Tineo
 DNI N° 76802566

SOLICITO : Validación de instrumento

Dr. José Carlos Álvarez Oliva
Presente.-

Quien suscribe, Ronald Pérez Tineo, identificado con DNI N° 76802566, alumno de la Universidad Cesar Vallejo, con código de alumno N° 6500095617, de la facultad de Derecho, escuela Profesional de Derecho del campus Lima-Este, a usted muy respetuosa y atentamente me presento y digo:

Que, la recolección de datos es un requisito indispensable para la elaboración de mi proyecto de tesis titulado “Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano” solicito a usted se sirva conceder entrevista y validar el instrumento adjunto en función a sus conocimientos y experiencia, para cuyo efecto adjunto lo siguiente:

- Instrumento;
- Tabla de Categorización.

Por lo tanto:

Ruego a usted acceder lo solicitado.

Lima, 04 de octubre de 2,019.


JOSE CARLOS ALVAREZ OLIVA
ABOGADO
REG. C.A.L. 30983

Especialista Participante
DNI N° 10471716


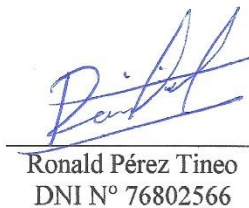

Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

TABLA DE CATEGORIZACIÓN

Categorías	Concepto	Subcategorías
Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble	El principio de seguridad jurídica representa la garantía que está establecido en el ordenamiento jurídico y que establece la oponibilidad de los supuestos actos arbitrarios, prediciendo así las conductas frente a los supuestos determinados dentro de un Estado de Derecho.	1.1.- aspecto objetivo y aspecto subjetivo. 1.3.- principio de seguridad jurídica
Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble	El sistema de transferencia de es un conglomerado jurídico de principios, reglas y procedimientos destinados a cumplir un objetivo, siendo ello en el presente nos referimos a la transmisibilidad de la propiedad inmueble.	2.1.- teoría consensualita 2.2.- la falta de obligación de inscripción registral en el sistema de transferencia de propiedad inmueble.
Registros Públicos de Propiedad Inmueble	Es el acervo de normas y principios que regulan la inscripción y publicidad de la propiedad inmueble, establece los procedimientos y los efectos de los derechos debidamente inscritos.	3.1.- garantías jurídicas y sus costos altos de la inscripción registral.



JOSE CARLOS ALVAREZ OLMA
ABOGADO
 Especialista Participante
 DNI N° 10471716



Ronald Pérez Tineo
 DNI N° 76802566

SOLICITO : Validación de instrumento

Dr. Alfredo Zarate López
Presente.-

Quien suscribe, Ronald Pérez Tineo, identificado con DNI N° 76802566, alumno de la Universidad Cesar Vallejo, con código de alumno N° 6500095617, de la facultad de Derecho, escuela Profesional de Derecho del campus Lima-Este, a usted muy respetuosa y atentamente me presento y digo:

Que, la recolección de datos es un requisito indispensable para la elaboración de mi proyecto de tesis titulado “Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano” solicito a usted se sirva conceder entrevista y validar el instrumento adjunto en función a sus conocimientos y experiencia, para cuyo efecto adjunto lo siguiente:

- Instrumento;
- Tabla de Categorización.

Por lo tanto:


Ruego a usted acceder lo solicitado.



ALFREDO ZARATE LÓPEZ
AROGADO
Reg. C.A.L. N° 22893
Reg. C.A.C. N° 4966

Especialista Participante
DNI N° 09278955

Lima, 04 de octubre de 2,019.



Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

TABLA DE CATEGORIZACIÓN

Categorías	Concepto	Subcategorías
Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble	El principio de seguridad jurídica representa la garantía que está establecido en el ordenamiento jurídico y que establece la oponibilidad de los supuestos actos arbitrarios, prediciendo así las conductas frente a los supuestos determinados dentro de un Estado de Derecho.	1.1.- aspecto objetivo y aspecto subjetivo. 1.3.- principio de seguridad jurídica
Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble	El sistema de transferencia de es un conglomerado jurídico de principios, reglas y procedimientos destinados a cumplir un objetivo, siendo ello en el presente nos referimos a la transmisibilidad de la propiedad inmueble.	2.1.- teoría consensualita 2.2.- la falta de obligación de inscripción registral en el sistema de transferencia de propiedad inmueble.
Registros Públicos de Propiedad Inmueble	Es el acervo de normas y principios que regulan la inscripción y publicidad de la propiedad inmueble, establece los procedimientos y los efectos de los derechos debidamente inscritos.	3.1.- garantías jurídicas y sus costos altos de la inscripción registral.


 ALEJANDRO ZARATE LOPEZ
 ABOGADO
 Reg. C.A.L. N° 22893
 Reg. C.A.C. N° 4056

 Especialista Participante
 DNI N° 09278955



 Ronald Pérez Tineo
 DNI N° 76802566

SOLICITO : Validación de instrumento

Dr. Luis Fernando Carreras Segura
Presente.-

Quien suscribe, Ronald Pérez Tineo, identificado con DNI N° 76802566, alumno de la Universidad Cesar Vallejo, con código de alumno N° 6500095617, de la facultad de Derecho, escuela Profesional de Derecho del campus Lima-Este, a usted muy respetuosa y atentamente me presento y digo:

Que, la recolección de datos es un requisito indispensable para la elaboración de mi proyecto de tesis titulado “Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano” solicito a usted se sirva conceder entrevista y validar el instrumento adjunto en función a sus conocimientos y experiencia, para cuyo efecto adjunto lo siguiente:

- Instrumento;
- Tabla de Categorización.


Por lo tanto:

Ruego a usted acceder lo solicitado.



ALICIA MORALES GILDEMEISTER PERU S.A.
LUIS FERNANDO CARRERAS SEGURA
Apoderado
Especialista Participante
DNI N° 09278663

Lima, 04 de octubre de 2019.



Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

TABLA DE CATEGORIZACIÓN

Categorías	Concepto	Subcategorías
Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble	El principio de seguridad jurídica representa la garantía que está establecido en el ordenamiento jurídico y que establece la oponibilidad de los supuestos actos arbitrarios, prediciendo así las conductas frente a los supuestos determinados dentro de un Estado de Derecho.	1.1.- aspecto objetivo y aspecto subjetivo. 1.3.- principio de seguridad jurídica
Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble	El sistema de transferencia de es un conglomerado jurídico de principios, reglas y procedimientos destinados a cumplir un objetivo, siendo ello en el presente nos referimos a la transmisibilidad de la propiedad inmueble.	2.1.- teoría consensualita 2.2.- la falta de obligación de inscripción registral en el sistema de transferencia de propiedad inmueble.
Registros Públicos de Propiedad Inmueble	Es el acervo de normas y principios que regulan la inscripción y publicidad de la propiedad inmueble, establece los procedimientos y los efectos de los derechos debidamente inscritos.	3.1.- garantías jurídicas y sus costos altos de la inscripción registral.

AUTOMOTORES GILDENEISTER PERU S.A


Especialista Participante
 DNI N° 09278663


Ronald Pérez Tineo
 DNI N° 76802566

SOLICITO : Validación de instrumento

Sr. Uriel Alvino Castillo
Presente.-

Quien suscribe, Ronald Pérez Tineo, identificado con DNI N° 76802566, alumno de la Universidad Cesar Vallejo, con código de alumno N° 6500095617, de la facultad de Derecho, escuela Profesional de Derecho del campus Lima-Este, a usted muy respetuosa y atentamente me presento y digo:

Que, la recolección de datos es un requisito indispensable para la elaboración de mi proyecto de tesis titulado “Seguridad jurídica del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano” solicito a usted se sirva conceder entrevista y validar el instrumento adjunto en función a sus conocimientos y experiencia, para cuyo efecto adjunto lo siguiente:

- Instrumento;
- Tabla de Categorización.


Por lo tanto:

Ruego a usted acceder lo solicitado.

Lima, 04 de octubre de 2,019.



Especialista Participante
DNI N° 08791855




Ronald Pérez Tineo
DNI N° 76802566

TABLA DE CATEGORIZACIÓN

Categorías	Concepto	Subcategorías
Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble	El principio de seguridad jurídica representa la garantía que está establecido en el ordenamiento jurídico y que establece la oponibilidad de los supuestos actos arbitrarios, prediciendo así las conductas frente a los supuestos determinados dentro de un Estado de Derecho.	1.1.- aspecto objetivo y aspecto subjetivo. 1.3.- principio de seguridad jurídica
Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble	El sistema de transferencia de es un conglomerado jurídico de principios, reglas y procedimientos destinados a cumplir un objetivo, siendo ello en el presente nos referimos a la transmisibilidad de la propiedad inmueble.	2.1.- teoría consensualita 2.2.- la falta de obligación de inscripción registral en el sistema de transferencia de propiedad inmueble.
Registros Públicos de Propiedad Inmueble	Es el acervo de normas y principios que regulan la inscripción y publicidad de la propiedad inmueble, establece los procedimientos y los efectos de los derechos debidamente inscritos.	3.1.- garantías jurídicas y sus costos altos de la inscripción registral.


 Especialista Participante
 DNI N° 08791855


 Ronald Pérez Tineo
 DNI N° 76802566