



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la
Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao – 2021**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

AUTOR:

Campos Villegas, Elva Analith (ORCID: 0000-0001-6757-2108)

ASESOR:

Mg. Clara Isabel Namuche Cruzado (ORCID: 0000-0003-3169-9048)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

**Derechos de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad
Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.**

Lima – Perú - 2021

Dedicatoria

La presente investigación está dedicada a mis padres, por ser el pilar y sustento en mi desarrollo personal y apoyo incondicional en mi formación académica; a mis Docentes y amigos por impulsarme a seguir adelante y estar cuando más los necesité.

Agradecimiento

Le agradezco a Dios por ser fuente de luz y guía en mi camino; a cada uno de mis Docentes y Amigos sin ellos no habría sido posible realizar el presente trabajo de investigación

Índice de contenidos

Pág.

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO.....	6
III. METODOLOGÍA.....	16
3.1 Tipo y diseño de investigación	17
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística	18
3.3 Escenario de estudio	18
3.4 Participantes.....	19
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	19
3.6 Procedimiento.....	20
3.7 Rigor Científico	20
3.8 Método de análisis de datos	22
3.9 Aspectos éticos	23
IV. RESULTADOS	24
V. DISCUSIÓN	46
VI. CONCLUSIONES.....	53
VII. RECOMENDACIONES	55
REFERENCIAS.....	58
ANEXOS	66

Índice de tablas

Tabla 1 Matriz de categorización	18
Tabla 2 Criterios de elección de sujetos	19
Tabla 3 Validación de instrumento por expertos.....	22
Tabla 4 Criterios éticos.....	23

Resumen

La presente Tesis se desarrolló con el objetivo principal de Analizar de que manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021. Dado que, el derecho de la propiedad inmueble es uno de los derechos más importantes dentro de la sociedad y tiene rango de protección Constitucional (Art.70° Constitución Política del Perú de 1993);y la transmisión de dominio se perfecciona con el consenso de las partes, de conformidad con lo establecido en el Art.949° del Código Civil; por ello se planteó como objetivos específicos; analizar de que manera el sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021; y, determinar como el sistema registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. En este estudio se utilizó el tipo de investigación básica, con un enfoque cualitativo y teoría fundamentada. Se concluyó que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble otorga seguridad jurídica ineficiente porque el derecho real es inoponible frente a terceros y requiere su inscripción en Registros Públicos para una mayor seguridad legal.

Palabras claves: derecho de propiedad, sistemas jurídicos, derecho económico

Abstract

This Thesis was developed with the main objective of analyzing how the declarative registry system affects the failure to register the transfer of real estate property in Callao-2021. Given that, the right of real property is one of the most important rights within society and has the rank of Constitutional protection (Article 70° Political Constitution of Peru of 1993); and the transfer of ownership is perfected with the consensus of the parties, in accordance with the provisions of Article 949° of the Civil Code; For this reason, it was proposed as specific objectives; analyze how the declarative registry system provides legal security in the lack of registration of the transfer of real property in Callao- 2021; and to determine how the declarative registration system influences the unenforceability of the lack of registration of the transfer of real property in Callao-2021. In this study, the type of basic research was used, with a qualitative approach and grounded theory. It was concluded that the current real property transfer system provides inefficient legal security because the real right is unenforceable against third parties and requires its registration in public registries for greater legal security.

Keywords: property law, legal systems, economic law.

I. INTRODUCCIÓN

La protección del derecho de la propiedad inmueble ha sido reconocida tanto en la Constitución como en normas Internacionales, esto se debe al gran valor que representa desde el enfoque social, económico como las relaciones y efectos jurídicos que genera dentro de una sociedad (Lama, 2017, p.40). Dentro del marco de protección encontramos, el Sistema Registral Declarativo, el cual ha sido y continúa siendo un tema de constantes debates referente a la protección legal; pertinencia; seguridad jurídica entre otros aspectos que éste representa, debido a que con este tipo de sistema no se exige la inscripción en cuanto a la transferencia de propiedad inmueble, por lo que muchos ciudadanos optan por no acceder al Registro. En el ámbito internacional, existen diversos matices en cuanto a la aplicación de los sistemas registrales; Declarativo y Constitutivo, es así que por un lado tenemos a países de Europa tales como, Portugués, Polaco y Francés se rigen por la consensualidad en la transferencia de la propiedad inmueble; mientras que Alemania y Suiza siguen un sistema Registral constitutivo convalidante; esa heterogeneidad de criterios hasta la actualidad no ha permitido evaluar con mayor precisión qué sistema de transmisión ofrece mayor tutela legal. Así mismo en el Perú, predomina el Sistema Registral Declarativo, cuyo fundamento es el consenso de las partes y la facilidad en la generación de riqueza, al permitir que la transferencia sea de manera rápida, sin asunción de mayores costos de transacción del acto materia de transferencia; sin embargo en la práctica ¿Qué garantías ofrece este simple consenso?, pues se puede decir que no otorga una seguridad plena del derecho adquirido, dado que con la misma facilidad que se adquirió también podría perderse, cuando por ejemplo el propietario transfiere el mismo inmueble a diversas personas; o es adquirido de alguien que no es el legítimo propietario; de un simple poseedor, un estafador, o de cualquier otro sujeto que quiera aprovecharse de esta circunstancia. Por esa razón, se sugiere que en el Perú se opte

por un sistema de transmisión que ofrezca mayor seguridad legal, y no solo se circunscriba a declarar y publicitar la preexistencia de un derecho real; por tanto, este derecho se perfeccione con su inscripción en el Registro, y se modifique el Art.949 del Código civil. Por otro lado, la falta de inscripción de la transferencia de propiedad, es un tema latente, en América Latina se debe a diversas causas como la invasión de tierras; la no exigencia de registrar la propiedad inmueble, etc.; es por ello que se ha venido implementando políticas de titulación sobre todo en los asentamientos humanos informales, con ello se busca dar mayor seguridad jurídica y aplacar la informalidad, cuyos efectos negativos para los propietarios es preocupante al no tener protección legal y el acceso a servicios básicos , puesto que la titulación y su inscripción es símbolo de exclusión frente a terceros, además que abre las puertas al crédito bancario, así como incrementa su valor en el mercado inmobiliario (Calderon,2010,p.628).

En el Perú, la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble se debe a diversos factores; esto es, la escasa cultura registral por parte del adquirente, la normatividad actual es facultativa, etc.; ello genera incertidumbre al momento de adquirir este tipo de bien, conllevando a realizar un exhaustivo proceso de averiguaciones para determinar al legítimo propietario y que en el futuro no se va a perder el dominio del derecho adquirido, en síntesis el consenso por sí solo más que beneficiosa resulta aumentando los costos para celebrar una transferencia de la propiedad inmueble. En el ámbito local, SUNARP juega un papel importante ante esta disyuntiva, dado que es el Ente donde se califica los títulos que ingresan para su inscripción mediante principios registrales y de acuerdo a la normatividad vigente, es por ello que a través de campañas tales como SUNARP en tu pueblo y registrón informativo visita diversos lugares de bajos recursos económicos del país a fin de orientar, calificar e inscribir diversos actos.

Para continuar, Hernández, Fernández, Baptista (2014) refiere que plantear un problema es estructurar el propósito sobre la idea fundamental de la indagación (p.358). En ese orden, la presente tesis buscó aclarar los problemas enmarcados, para así obtener las respuestas y soluciones eficaces, es por ello que se planteó como problema general, ¿De qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021? Así mismo, del problema general se formuló los siguientes problemas específicos, ¿De qué manera el Sistema Registral Declarativo otorga seguridad jurídica en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021? y ¿Cómo el Sistema de Registral Declarativo Influye en la Inexigibilidad en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021?; ésta investigación ha encontrado su justificación teórica por cuanto buscó ampliar el conocimiento en el campo del Derecho Civil y Registral, respecto del Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de Propiedad Inmueble, por ser un tema que en la vida cotidiana se desarrolla con mucha frecuencia por los diferentes estratos sociales y en muchos casos no tienen conocimiento del presente tema, de ahí que la presente investigación buscó la reflexión de la realidad en nuestra sociedad, poniendo en relieve el contraste de las teorías .

La justificación práctica de este estudio realizado, radica en que es conveniente la modificación del Art 949° del Código Civil (C.C), para efecto de ser propietario de un determinado inmueble sea mediante la inscripción en Registros Públicos; con ello habrá plena certeza de la persona que figure como propietario en R.P, lo cual otorgará mayor seguridad jurídica y seguridad del tráfico inmobiliario; evitando la doble venta, acuerdos fraudulentos, actualización del sistema de catastro y evitar litigios judiciales. Así, la presente indagación es útil puesto que pretende solucionar a la problemática

planteada dentro del marco Civil- Registral. Finalmente , es pertinente manifestar que en éste trabajo se adoptó rigurosamente las reglas del método científico; dado que, los resultados obtenidos pueden ser validados; además que el sistema registral declarativo y la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble es materia que genera debates, del cual se tiene la certeza que suscitará futuras investigaciones en cuanto a este tema y éste trabajo de investigación formará parte de otras investigaciones tanto de diversas escuelas académicas como de la comunidad jurídica.

Con el propósito de dar respuesta a la pregunta general, se planteó el siguiente objetivo general, Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021. Asimismo, se plantearon los siguientes objetivos específicos, Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo otorga Seguridad Jurídica en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao- 2021 y Determinar Cómo el Sistema de Registral Declarativo Influye en la Inexigibilidad en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao- 2021. En ese sentido, como respuesta al objetivo general se formuló el siguiente supuesto general, el sistema registral declarativo incide en la falta de inscripción en la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021; ya que el derecho de propiedad inmueble nace fuera del Registro. Y además como supuestos específicos los siguientes, El sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021, de manera ineficiente por falta de publicidad registral y El sistema registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021, debido a que la transferencia es consensual.

II. MARCO TEÓRICO

Para empezar, según Hernández, Fernández y Baptista (2014), "(...) recurrir a estudios analizados con anterioridad nos permite comprender el desarrollo de una indagación (...)" (p. 60). Para abordar satisfactoriamente este estudio, se revisaron investigaciones nacionales e internacionales referentes al presente tema.

En el ámbito internacional, referente al sistema registral declarativo, Londres, Lamas, y Baquero (2021) desarrollaron la revista "El derecho registral inmobiliario en Cuba retos y perspectivas". Usaron el método teórico histórico-lógico. El trabajo se sustentó en la necesidad de perfeccionar el derecho registral inmobiliario, el cual durante mucho tiempo no se inscribió; resultando preocupante por su relevancia y que requiere ser reconocido por la sociedad. Este artículo resultó valioso para esta Tesis, pues evidenció que el derecho registral inmobiliario dentro de un Estado cumple un rol importante y por tanto necesitan estar a la luz de la sociedad.

En esa secuencia, Argüello (2020) en su tesis "Manual de derecho patrimonial (...)". Siguió el método cualitativo. Uno de sus objetivos fue comparar los diferentes sistemas registrales según su funcionamiento. Respecto del sistema registral declarativo concluyó, que cuenta con características sólidas; pero desde un análisis pormenorizado evidencia debilidad referente a los efectos sobre la confiabilidad de los actos registrados, las limitadas facultades de calificación del Registrador y la cantidad de actos no sujetos a inscripción en materia inmobiliaria. El estudio citado, fue importante; ya que reflejó la relevancia de la función registral en el contexto de calificación e inscripción de los bienes raíces.

Así mismo según, Mejía (2020) en su artículo "El registro de la propiedad inmueble en Honduras caracterización y aproximación al sistema registral hondureño". Empleó método descriptivo; con el fin de analizar que la inscripción declarativa acogida en Honduras, no constituye ni es generador del derecho real, sin embargo, es inoponible frente a terceros. Concluyó que un esquema de registración de bienes inmuebles debe conjugar

cualidades que identifiquen la realidad física registrable, y otras que puedan afectar el derecho real. Éste trabajo fue pertinente para esta investigación porque permite inferir que los bienes raíces dentro de un contexto oculto causa incertidumbre para su titular y el flujo económico.

En relación a la falta de inscripción registral de la transferencia del bien raíz, Cortés (2019) realizó la investigación “Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”, cuyo objeto fue analizar la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en el sistema registral inmobiliario, (...); empleó método cualitativo; concluyó que el sistema registral Chileno constituye una base sólida en las transacciones inmobiliarias las cuales gozan de los beneficios de la inscripción registral. Este estudio, genera mayor convicción que la registración del traspaso de un bien inmobiliario permite obtener mayores beneficios legales.

Por otro lado, Sánchez (2019) presentó “Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de los Bienes Inmuebles en Colombia”, cuyo objeto de estudio fue efectuar el registro de la transferencia de dominio de los predios dentro de cualquier escenario (compraventa, herencia, etc.); puesto que es la única forma de autenticar la veracidad de la titularidad; debido que la no inscripción genera consecuencias legales en el futuro. La investigación que antecede, resultó útil para esta Tesis, porque reflejó que la inscripción como herramienta idónea en las diversas formas en las que se transmiten los predios.

Como antecedentes nacionales tenemos a García (2021) en su tesis “La seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble”, tuvo como objetivo analizar la certeza legal y la transmisión inmobiliaria. Utilizó el método cualitativo con enfoque descriptivo y explicativo. Llegó a la conclusión que, en el Perú el marco legal en la transferencia de propiedad inmueble no protege de manera integral sino proporcional, porque no todos los ciudadanos acceden al registro e incluso no tienen conocimiento de la importancia de inscribir su derecho en SUNARP. Esta investigación enmarcó las falencias en nuestra legislación respecto de la protección

jurídica inmobiliaria y el desconocimiento de la inscripción.

Así mismo, Alvarado (2020) hizo la tesis “Inscripción obligatoria de inmueble en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el juzgado civil de Huánuco 2017” Su objetivo fue demostrar el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de Acto Jurídico. Para ello, aplicó el tipo de investigación aplicada con enfoque cuantitativo. Concluyó que tanto la incidencia, eficacia como la frecuencia de la aplicación de la inscripción obligatoria de inmuebles en el Perú es significativamente baja al celebrarse por el acuerdo de las partes.

De la investigación anterior, se destaca la necesidad de una legislación que permita una mayor seguridad en torno a la titularidad de los predios. En relación a la falta de inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble Urbina (2019) en su Tesis “Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de propiedad inmueble en el Perú”; cuyo motivo fue distinguir argumentos legales para justificar la utilización de la Escritura Pública inclusiva. Utilizó el método básico y exploratorio; llegó a la conclusión que la voluntad de las partes debe formalizarse en el Registro y el Estado debe mejorar los costos para las transmisiones que no supere las 20 UIT mediante Escritura Pública con inclusión social. El estudio que antecede, permitió inferir que es necesario el instrumento Público en el traspaso de inmuebles y el Estado debe generar condiciones económicas para los ciudadanos de bajos recursos económicos.

Por su parte, Huertas (2018) redactó la revista “Análisis económico del derecho como sistema legal e institucional eficaz que permite a titulares de derechos expectaticios incorporar sus posesiones al marco legal de la propiedad, (...) en Trujillo”. Cuyo fin fue analizar la propiedad desde el aspecto económico. Utilizó los métodos lógico, histórico, sociológico y hermenéutico. Concluyó entre otras premisas; desde el ámbito del derecho económico existe función plena cuando se usa prácticas mercantiles y no

mercantiles; y en el traslado de propiedad, es eficaz cuando procura la afluencia de riqueza de manera ágil; y seguridad jurídica a los contratantes.

El estudio en mención, fue conveniente para éste trabajo, porque ayudó tener una óptica respecto de las consecuencias jurídicas y económicas del bien inmueble. Según Morales (2018) realizó la tesis” La formalización de la transferencia del contrato de compra venta del bien inmueble y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”. Su objetivo fue reflejar que la ausencia de formalidad en el intercambio del bien raíz transgrede su naturaleza y certeza legal del adquirente. El método usado fue cualitativo y descriptivo. Concluyó que resulta pertinente la formalización del contrato de compraventa de los bienes raíces; para otorgar notoriedad y oponibilidad del derecho real. Este trabajo, resultó útil porque proyectó la necesidad de la publicidad de las titularidades de los bienes inmuebles.

Después de haber señalado los antecedentes, es pertinente desarrollar las bases teóricas que conforman la diversidad temática, por ello y tomando en cuenta los objetivos de esta investigación, se iniciará con el sistema registral declarativo. Para empezar, cuando hablamos de sistema registral está referido al conjunto de normas que regulan todo lo concerniente a los Registros Públicos de un determinado Estado; según la Ley N°26366, Art. 1° (ver anexo 14). Ahora bien, el sistema registral declarativo, cumple el rol básico de publicitar actos y titularidades de los derechos inscritos de la propiedad inmueble; según (Donaires,2012; Sánchez,2016,), refiere que este tipo de sistema tiene sus cimientos en el principio consensualista acuñado por el código Francés de 1804, el cual despojó al formalismo jurídico del derecho Romano e hizo prevalecer la autonomía de la voluntad; por consiguiente, se perfecciona con “solo obligarse a enajenar un inmueble determinado”, por tanto, la propiedad se adquiere de manera automática (p.342).

El código Civil Peruano de 1852, Art.571 acuñó el sistema romanista, haciendo una distinción entre el título y modo de adquirir, el contrato tuvo carácter obligatorio sin efecto de traslación de dominio,

complementándose con la tradición, (Guzmán,2001, Latino 2016y Barea ,2018) no obstante el C. Civil vigente adoptó el sistema espiritualista regulado en el Art.949 del C.C, introduciendo un sistema sin mayores formalismos ni costos de transacción en la formalización del acto; por ello en la actualidad se observa la necesidad de contar con un sistema de registro con características propias como bien hizo Argentina.

Albarracín (2019) señala tres tipos de sistemas registrales clásicos; esto es, Sistema Romano, cuya característica en la transmisión de propiedad inmueble es mediante el título y el modo, no bastando la concertación de las partes para la transmisión; Sistema Francés, donde la transmisión de la propiedad tiene su base en el acuerdo de las partes y Sistema Alemán, la transmisión de la propiedad se da en dos etapas el negocio jurídico y el acto traslativo de titularidad; no bastando la autonomía de las partes. Respecto a los enfoques conceptuales tenemos a Líluya (2020) señala que el Sistema registral, es el agrupamiento de normas, principios, postulados, que reglamentan el funcionamiento de los actos registrables de un Estado a fin de otorgar protección legal a los diversos contratos, actos y titularidades. Para Rumrill (2014) el Registro Público es la acción de registrar uno o varios bienes y dotarle de notoriedad registral.

De conformidad a Recalde (2014) define a los Principios registrales como rasgos o particularidades que determina el tipo de sistema registral que ha adoptado un país, a diferencia de los principios generales del derecho son bases a los que se recurre cuando hay incertidumbre en la aplicación, procedimiento o deficiencia de una norma. Mencionaremos los principios como: (1) principio de rogación y de titulación auténtica, (2) especialidad, (3) legalidad, (4) tracto sucesivo (5) legitimación, (6) fe pública registral, (7) prioridad preferente, (8) prioridad excluyente. Según Minchán (2020) el Procedimiento registral, es una serie de sucesos tendientes a la inscripción de un acto jurídico en el Registro, con el objeto de revelar una situación jurídica. Después de haber abordado respecto del sistema registral declarativo, es necesario desarrollar la siguiente categoría la falta de inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble.

Cabe resaltar que el derecho de propiedad está regulado en la Constitución Peruana de 1993 (Art.70°), mediante el cual irradian sus principios a grandes rasgos, Rubio (1999) señala como principios, el carácter privado y público, las condiciones de expropiación, los límites y condiciones de ejercicio de la propiedad. Alegre (2017) refiere que el código Civil de 1984, Art.923 desarrolla con mayor amplitud, considerándolo como el más importante derecho real de la persona sobre la cosa.

Por otro lado, la formalización de la transmisión de predios en el Perú, se perfecciona con la voluntad de las partes y goza de libertad de forma (Arts.949, 1351 y 1354 del C.C) salvo para aquellas transferencias, que por imperio de Ley exige una forma (donación, anticipo de legítima, entre otros). Para efectos de otorgar mayor seguridad legal, fecha cierta, publicidad y oponibilidad, el adquirente debe formalizar mediante Escritura Pública e inscripción (Castro, 2018). Para continuar (Barrantes, 2019) los modos de adquisición del bien raíz, se clasifica en modo originario, este se produce por la conducta de la persona sobre el bien, sin que exista una relación con otro sujeto “transferente-adquirente”(posesión, accesión, prescripción adquisitiva Art.950° del C.C, etc.); y, el modo derivativo donde la adquisición del derecho de propiedad precede del titular del derecho real, como por ejemplo, sucesión testada o intestada, donación, anticipo de legítima, compraventa y otros que señale la Ley.

Referente a la falta de inscripción Caycho (2017) sostiene que surge cuando los ciudadanos adquieren un bien inmueble y no inscriben su derecho, por desconocimiento o falta de medios económicos para efectuar los gastos notariales y registrales, lo cual resulta preocupante porque en la sociedad actual sí resulta importante la registración de este derecho a fin evitar problemas jurídicos o la pérdida del derecho adquirido (p.10).

Cabe resaltar que, la no inscripción registral de la transferencia de propiedad inmueble no genera notoriedad para la sociedad y agentes económicos. Por otro lado, Gonzáles (2016) refiere que, la inscripción cautela los derechos y adquisiciones, siendo su objeto la publicidad de los

actos; donde se enerva con la seguridad jurídica cuyo fundamento es la justicia, el cual comprende dos aspectos: certeza como prueba y conservación del derecho. Para Zevallos (2020) la inscripción registral es, la migración de información del título hacia el rubro del registro del acto jurídico; de carácter permanente, protección legal al escribiente y facilita el conocimiento del contenido a terceros interesados. Por su lado, Amorós (2018) referente a los Requisitos para la inscripción registral, son aquellas particularidades que todo usuario debe cumplir para acceder al registro, conforme a los Arts. 2010, 2019 del C.C; reglamentos y normas especiales que señalan las formalidades que deben cumplir los títulos ingresados al Registro. De acuerdo a Monje (2016) define a la Transferencia de bien inmueble como un proceso que inicia con el acuerdo de las partes “contrato” y finaliza con la entrega del bien. Citando a Varsi (2017) refiere que el concepto de inmueble se circunscribe a una serie de características como aquello que se encuentra firme en el suelo, lo que está determinado a no ser movable.

Para Moreno (2020) la oponibilidad es una postura de conocimiento de que un hecho jurídico existe y no puede ser desconocido por terceros porque así lo reviste la Ley (principio de publicidad) mientras que la inoponibilidad es una ficción jurídica de que un acto jurídico no ocurrió y que las normas que lo contienen no se activaron en contra de un sujeto. Por otro lado, Avendaño y Avendaño (2017) conceptualizan al derecho de propiedad como, una potestad legal, el más extenso y completo que tienen los seres humanos, donde un bien o pluralidad de bienes o derechos; quedan subyugados de manera plena al dominio de la persona.

En relación a la seguridad jurídica no existe una definición concreta; sin embargo, de acuerdo a (Saldaña, 2018) la seguridad jurídica está compuesta por características como “cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad”, en otras palabras, es una garantía que se hace factible cuando las normas son comprendidas y confiables para los ciudadanos y que su aplicación se dará dentro de los márgenes de pronosticabilidad y legalidad. Para (González, 2018; Cárdenas y Martínez 2021) señalan que

la seguridad jurídica subyace en la credibilidad que tienen los ciudadanos en la gestión de justicia, donde esté proscrita la arbitrariedad y que ante un caso similar a otro se decidirá de forma análoga. En el campo del Derecho Registral no es una figura abstracta; sino que todas las instituciones y principios registrales buscan responder de manera práctica y se justifica en la seguridad legal que esperan los ciudadanos alcanzar. Según, Gálvez y Maquera (2020) delimita a la Seguridad Jurídica como garantía que cautela la solidez de los negocios jurídicos, apertura la confianza entre las partes, proscribiendo la abstención por incertidumbre. Según Duran (2014) conceptualiza al catastro como conjunto de información de una determinada porción de tierra, en el cual se describe sus medidas geométricas, al titular del dominio, el valor y las construcciones que se hayan realizado en la parcela.

De acuerdo a Sacachipana (2017) indicó que los niveles de seguridad del registro y las presunciones de exactitud, son de acuerdo al sistema acuñado por cada Estado, en el caso del Sistema declarativo, tiene una exactitud relativa (principio de legitimación); a diferencia del sistema constitutivo tiene una presunción absoluta y genera mayor firmeza legal. Por otro lado (Zevallos, 2020) la naturaleza del Registro, es de carácter jurídico cuya tutela de derechos se extiende a terceros que podrían verse perjudicados por una inscripción; así mismo es de procedimiento no contencioso; porque solo involucra al presentante de un determinado título y al Registrador. Según (Rabanal, 2020) indicó que los dominios inscritos están revestidos por fe pública registral, el cual protege el derecho de adquisición a quien celebra un acto jurídico en base a la publicidad registral, aun cuando el acto que dio mérito a su inscripción se anule o resuelva; cuando cumpla con: a) buena fe, b) a título oneroso, c) de personas con facultades para otorgarlo d) inscriba su derecho, e) desconozca algún error del título archivado (Art.2014 del C. Civil).

Por su parte, el Registro en caso de prelación de acreedores de bien inmueble (Art.1135 del C.C), ofrece como primer rango de protección el bien inscrito con buena fe y oponibilidad frente a terceros (Art.2022 del

C.C) aunque en la práctica genera conflictos, puesto que el Art.949 del C.C, refiere que la transmisión de propiedad inmobiliaria se rige por la teoría consensualista (Díaz, 2017). Asimismo, el Catastro en el Perú es un inconveniente para el Registro de predios, ya que, el saneamiento físico-legal en los más de 1828 Municipios se viene desarrollando de manera paulatina, de acuerdo a Buendía (2020) solo el 10% de las Municipalidades del país cuenta con catastro; (Miraflores, San Isidro, Cercado de Lima, entre otras; son zonas catastradas).

A pesar de la publicación de Ley N° 28294 los municipios no han realizado levantamiento catastral, lo cual dificulta el acceso al registro y retrasa la ejecución de obras públicas; en ese contexto el Director ejecutivo de COFOPRI, Sr. Cesar Figueredo indicó que existe el propósito de catastrar el 100% del país y a partir de ahí velar para que se mantenga actualizado. Respecto a las tarifas notariales son aprobadas por el consejo de la libre competencia del INDECOPI cuidando de que sus tasas se establezcan dentro de la oferta y la demanda (Art.7-Ley N°26741).

Por otro lado, en la legislación comparada tenemos a la legislación inmobiliaria chilena, según Cortes (2019) se encuentra inmerso en un taxativo sistema de escrituración y registro, con el objeto ofrecer cognoscibilidad y seguridad legal de actos jurídicos de bienes raíces. Para terminar, Herrero (2020) señala que Argentina su sistema es declarativo, no convalidante; ello implica que no depura ningún vicio o defecto oculto de nulidad que pueda tener el título. Por su lado, Pazos (2019) aporta que en el sistema australiano el contrato causal está separado de los efectos reales en el cambio de dominio de la propiedad inmobiliaria y adquiere protección legitimadora del Estado.

I. METODOLOGÍA

Para comenzar, siguiendo a (Maya,2014), toda investigación de trascendencia requiere de un proceso ordenado para profundizar mayores conocimientos y así poder dar respuesta a las interrogantes planteadas en el trabajo de investigación y por tanto llegar a la meta planteada, dicho de otra manera, se requiere de un método de investigación.

3.1 Tipo y diseño de investigación

Tipo

La presente Tesis se desarrolló mediante un tipo de investigación básica, la misma que está orientada a la adquisición de conocimiento a través de la aprehensión de los fenómenos y sus características básicas; de las relaciones que construyen los entes o de los hechos observables, de ahí la importancia del acopio de información. En el presente estudio se analizó el fenómeno originado al contraponer las categorías de investigación, nos referimos al sistema registral declarativo y la falta de inscripción de la transferencia de propiedad inmueble, con la finalidad de modificar el Art.949 del Código civil.

Asimismo, el enfoque fue cualitativo, debido a que tuvo como finalidad el estudio de la asociación de categorías en contextos situacionales. La investigación cualitativa tiene como características su posicionamiento frente a la lógica del conocimiento, la manera de diseñar e implementar los estudios y la manera de comprender y abordar diferentes fenómenos sociales (Pérez, Cantera, Andrade y Pereira, 2019).

Diseño

Para Hernández et al. (2014) el término diseño hace alusión al plan o estrategia concebida con la finalidad de conseguir la información que se desea, con la finalidad de dar respuesta al planteamiento del problema. La teoría fundamentada en palabras de Gaete (2014) es una teoría procedente de información recopilada, que prioriza el vínculo entre la recolección de datos, su análisis y la subsiguiente elaboración de una teoría justificada en datos recopilados en el estudio. Esta Tesis se desarrolló mediante un diseño de teoría fundamentada toda vez que se argumentó jurídicamente; es decir en base a las normas, fundamentando para describir que el Sistema Registral Declarativo incide en la falta de inscripción de la

propiedad inmueble en el callao -2021.

3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística

De acuerdo al aporte de Flores y Medrano (2019), destacan que para desarrollar códigos o categorías es necesario de métodos, como en el caso del método inductivo que ofrece técnicas para diferenciar, repeticiones y similitudes; por su lado el método deductivo es únicamente teórico. En ese orden de ideas, categorizar es el procedimiento mediante el cual el investigador, identifica y resalta las unidades de análisis más importantes y específicas del tema a investigar, para finalmente validarlos con los resultados de la información.

Tabla 1 Matriz de categorización

CATERORIAS	Conceptualización	SUBCATEGORIAS
categoria 1 El Sistema Registral Declarativo	Aguilar (2018) “conjunto de normas que otorgan y brindan publicidad y protección jurídica tanto al titular del derecho que escribió como al tercero registral; no obstante, el derecho de propiedad inmueble se produce con el consenso de las partes y nace fuera del registro además inscripción es facultativa”.	. Seguridad jurídica . Inexigibilidad de inscripción
categoria 2		
Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble	Méndez (2017) “se produce cuando el adquirentemantiene en la clandestinidad su adquisición y no accede al Registro para otorgarle mayor protección legal y notoriedad”	

Fuente: Creación propia

3.3 Escenario de estudio

Este trabajo de investigación, tuvo como escenario la Oficina Registral mixta del Callao, el cual es un ente desconcentrado de la Zona Registral N°IX de Lima, cuyas áreas a destacar son mesa de partes, área de catastro y seis secciones de calificación de títulos, esta última cuenta cada una con un Registrador, un asistente CAS, un asistente CAP y un Secigrista quienes son profesionales en Derecho y trabajan en equipo a fin de brindar un servicio de calidad a la

ciudadanía, inscribiendo y publicitando los actos, contratos y derechos actuando con transparencia y de acuerdo al marco legal.

3.4 Participantes

Los participantes en esta indagación fueron Registradores Públicos, abogados con experiencia y conocimientos en derecho civil, notarial, que por su experiencia cumplieron con las características pertinentes para intervenir y aportar a éste trabajo. Según Hernández, (2010) “están referidos a los que intervienen en el problema planteado, que cumplen ciertos patrones, experiencias, etc.” (p. 508)

Tabla 2 Criterios de elección de sujetos

SUJETO	NOMBRES Y APELLIDOS	PROFESIÓN	ENTIDAD (LABORAL)	CARGO Y AÑOS DE EXPERIENCIA
1	Manuel Enrique Chávez Cabello	Abogado	Oficina Registral mixta del Callao	Asistente Registral 7 años
2	Patricia Azañero Bustamante	Abogada	Oficina Registral mixta del Callao	Asiente Registral 14 años
3	Alan Félix Berrospi Acosta	Abogado	Universidad César Vallejo	Docente de Derecho Civil 7 años

Fuente: autoría propia

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La recopilación de material fue sustancial, puesto que dicho material se convirtió en información, como bien mencionan Obez, Ávalos, Steier y Balbi, (2018), (...) al aplicar una serie de procesos y herramientas posibilitan un escenario idóneo para la articulación de la información y alcanzar los objetivos planteados. En este estudio se utilizó técnicas, tales como: entrevistas y análisis documental; Instrumentos (Guía de entrevista) e interpretación legal.

Entrevistas: fue una alternativa útil porque permitió aplicarlo en un grupo de sujetos seleccionados con el propósito investigar el dilema planteado.

3.6 Procedimiento

La indagación inicio después de haber delimitado el problema, objetivos y revisión de la literatura, para así formular una guía de preguntas y análisis documental, previamente validadas por expertos en la materia; las cuales se aplicaron en la entidad donde los entrevistados prestan sus labores, lo que permitió conocer y analizar el escenario de estudio. Además, se analizó Resoluciones Judiciales; y esquelas de observación del Registro de Predios del Callao. La información sirvió para contrastar, explicar y conocer con mayor profundidad el problema planteado. Puesto que se recopiló tomando en consideración las características del entrevistado y la coherencia con el objeto de estudio. El trabajo se estructuró dentro de un tiempo programado, así como el consentimiento para la realización de la entrevista por parte de los participantes.

3.7 Rigor Científico

El rigor científico constituye la garantía de que, el trabajo de investigación cumple con los estándares de calidad dentro de un marco de confiabilidad, verificabilidad y utilidad; en otras palabras, es válido (Toledo, 2017). Así mismo, este rigor científico engloba a toda la estructura del trabajo, es decir, el diseño de la investigación, la clasificación de la información, la interpretación de las técnicas utilizadas, la preparación y exposición de los resultados. Estos requerimientos giran en torno a la importancia de las teorías que nazcan de la investigación, puesto que, dependiendo de la calidad será aceptada o rechazada por otros investigadores.

Resulta pertinente destacar cada uno de los factores que lo constituyen y contrastar cada uno de ellos con este estudio, a razón de delimitar si cumple con los requisitos metodológicos del campo de investigación.

En ese contexto, el rigor en la investigación cualitativa está conformado por aspectos específicos. Primero, tenemos la dependencia que para, Borjas (2020) y Hernández et al. (2014), está referida a la confiabilidad, es decir que la investigación es segura y congruente en el tiempo. Incluye que la información puede ser estudiada por otros indagadores en contextos diferentes y van a llegar al mismo resultado.

Segundo, la credibilidad, está referida a la capacidad del investigador que, al realizar el trabajo de investigación, “ha comprendido el alcance completo y pormenorizado de las experiencias de los participantes, particularmente de las vinculadas con el planteamiento del problema” (Hernández et al., 2014, p. 455).

El tercer aspecto es la transferencia, referido a la probabilidad de aplicar el estudio a otros contextos, donde el lector es el factor que determina el grado de transferencia de los hallazgos a otros escenarios diferentes. Y, como cuarto aspecto está la confirmación, relacionado a la credibilidad del estudio, el cual deberá desarrollarse sin tomar en cuenta posturas u opiniones del investigador, utilizando para ello la auditoria, triangulación, la revisión de los participantes, etc.

En la presente Tesis, la dependencia se refleja al contrastar las conclusiones de las investigaciones relacionadas al tema de indagación y la similitud y congruencia de las conclusiones, en el escenario donde se indaga. La credibilidad se llevó a cabo con la aplicación de las entrevistas a los participantes que cumplen con los criterios pertinentes para este estudio, los cuales fueron analizados e interpretados y del análisis de los instrumentos de recolección de datos. Y, por último, la transferencia y la confirmación, se denotan en la realización de la investigación, dado que la misma es el resultado de la información clasificada y sintetizada.

Se ha recurrido a tres expertos en la materia, asesores que realizaron la validación de la guía de entrevista, las cuales se detallan a continuación:

Tabla 3 Validación de instrumento por expertos

VALIDACION DE INSTRUMENTO (Guía de Entrevista)		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
Mgtr. Clara Isabel Namuche Cruzado	Docente de la Universidad César Vallejo.	95%
Mgtr. Javier Wilfredo Paredes Sotelo	Docente de la Universidad César Vallejo.	95%
Mgtr. Berrospi Acosta, Alan	Docente de la Universidad César Vallejo.	90%
PROMEDIO	92.5%	

Fuente: *Creación propia.*

3.8 Método de análisis de datos

Hernández et al. (2014), señala que en el enfoque de investigación cualitativa la recopilación y el análisis ocurre en un mismo instante; de la igual forma, el análisis no es convencional, en la medida en que cada investigación tiene su propio análisis e interpretación. La clasificación de datos, adquiere una estructura de acuerdo a los datos proporcionados por el investigador.

Los métodos jurídicos que se aplicó para fundamentar la presente investigación, fueron los mismos que usaron en el desarrollo del mismo; estos métodos son:

El análisis sistemático: el cual permitió identificar el sentido de la norma, concatenando conceptos, principios y leyes con el fin de esclarecer la estructura normativa para comprender de forma adecuada. Este análisis ha permitido, especialmente para integrar los textos normativos con el tema de investigación abordado.

Análisis Hermenéutico: busca la coherente interpretación de la norma, y textos jurídicos, con el objeto de que puedan ser utilizados en la investigación.

Esta metodología busca el correcto análisis y comprensión de las normas sin que infiera criterios subjetivos que distorsionen su verdadero significado y por tanto reflejar el conocimiento en el presente estudio.

3.9 Aspectos éticos

El presente estudio se desarrolló de conformidad con el método científico, dado que se ha utilizado una metodología de investigación para poder describir el fenómeno, haciendo prevalecer las reglas que todo investigador tiene que cumplir. En ese sentido, se ha citado y reconocido la autoría de los trabajos que han servido de soporte y aporte teórico y práctico para este estudio.

Asimismo, en este trabajo de investigación se ha desarrollado teniendo como centro la ética, el cual ha sido aplicado durante toda su estructura, teniendo en cuenta los principios de beneficencia y no maleficencia, puesto que busca evitar cualquier impacto negativo hacia terceros; justicia, la autonomía y confidencialidad, como bien refieren, Moscoso y Heredia (2018), toda cuestión ética debe ser enfocada desde el planteamiento del problema hasta la conclusión y posterior presentación de los resultados. En el siguiente cuadro se muestra los criterios éticos empleados:

Tabla 4 Criterios éticos

- Reconocimiento de los autores cuyos estudios han sido consultados.
- Se ha seguido las pautas estándar internacional de la Asociación Americana – normas (American Psychological Association en inglés) – APA.
- se ha cumplido y utilizado el procedimiento anti plagio, establecido por la Universidad Cesar vallejo, TURNITIN, a fin de cumplir con los estándares de originalidad.
- validación de instrumentos, con asesores de investigación

Fuente: Autoría propia

IV. RESULTADOS

4.1.- Resultados

Después de haber realizado las entrevistas a nuestros participantes y análisis documental es pertinente presentar los resultados encontrados en concordancia con los objetivos trazados.

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021.

PREGUNTA:		
P1: En su opinión, ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal?		
Participantes:	Respuesta	Resultado
Abog. Manuel, Chávez Cabello	Una de las limitaciones es la formalidad, debido a que las inscripciones de las transferencias de propiedad se hacen en virtud a Instrumento Público de conformidad con el Art.2010 del C. Civil; se debería ampliar otras posibilidades como contrato privado con firma legalizada por Notario y otro es el Art.949 del Código Civil.	De los tres participantes se obtiene que el factor predominante que limita la inscripción de la transmisión del bien inmueble es el sistema consensual Art.949 del C.Civil; existiendo otras variantes como
Abog. Patricia Azañero Bustamante	Consideró dos factores, falta de cultura registral y sistema consensual que se aplica para la transferencia de predios, el cual no resulta el más adecuado tiene deficiencias e inseguridad jurídica	

Abog. Alan Berrospi Acosta	Indicó que la razón principal, es que las transferencias operan por el consenso Art.949 del C. Civil y en ocasiones los inmuebles no están plenamente saneados físico .legal y no pueden acceder al registro.	la exigencia de Instrumento Público, cultura registral en la población y problemas con el saneamiento físico-legal del predio a inscribir en Registros Públicos.
----------------------------	---	--

<p>Pregunta:</p> <p>P2: ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social?</p>		
Participantes:	 <p>Respuesta</p> 	Resultado
Abog. Manuel, Chávez Cabello	Manifestó que sí, nuestro país se caracteriza por ser informal y hay una renuencia a no celebrar actos debidamente formal; por lo mismo que el código no exige mayor formalidad que el acuerdo de la partes para ser propietario, a diferencia de los sistemas constitutivos, por lo que se debería instaurar una cultura en base a la formalidad a efecto de evitar conflictos futuros.	De los tres Abogados, dos consideran que el sistema de transferencia de propiedad inmueble se adecua a la realidad social por los siguientes tópicos: País altamente informal; falta de un saneamiento catastral- legalde los predios. Asimismo, instaurar prácticas formales desde un inicio de la celebración del Acto Jurídico. Mientras que
Abog. Patricia Azañero Bustamante	Refirió que no, porque la naturaleza, finalidad y efectos jurídicos de la inscripción tiene un alcance legitimador, y oponible frente a terceros; además las ciudades crecen de manera desordenada sin las garantías de	

	una vivienda segura con los servicios básicos.	Azañero, destaca que no; por la trascendencia de los efectos jurídicos de la inscripción y repercute en las políticas por parte de los Municipios para gestar el catastro de su territorio al ser positivo en la medida que evita un crecimiento desordenado de las ciudades y viviendas dignas.
Abog. Alan Berrospi Acosta	Teniendo en cuenta la realidad actual si se adecua, por uno de los motivos que las Municipalidades y COFOPRI aún no han terminado de realizar un debido saneamiento físico catastral – legal del territorio; lo ideal sería que se geste políticas en torno a este tema para poder dar mayor formalidad a las adquisiciones.	

Pregunta:		
P3.- ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?		
Participantes:	Respuesta	Resultado
Abog. Manuel, Chávez Cabello	sí, por un sistema constitutivo ayudaría con la informalidad, inscribir su derecho en los Registros para que tenga validez haría que se regularice muchas cosas, como las declaratorias de fábrica, puesto que muchos construyen sin licencia los problemas de informalidad surgen por eso, por la facilidad que otorgan las normas y la costumbre de no hacerlo oportunamente.	Los participantes sintonizan en que si se debería cambiar el sistema declarativo por uno constitutivo en un tiempo prudente sin afectar a los titulares

<p>Abog. Patricia Azañero Bustamante</p>	<p>Consideró que sí, debería modificarse nuestra legislación e instaurarse un sistema constitutivo registral, y no facultativa, y además fomenta la inscripción registral la misma que da certidumbre jurídica.</p>	<p>que no puedan acceder al registro; puesto que es pluribeneficioso, aplaca la informalidad, solución de otros actos relacionados a los predios; declaratoria de fábricas, otorga certeza jurídica del titular del dominio, oponibilidad frente a terceros.</p>
<p>Abog. Alan Berrospi Acosta</p>	<p>Sí, se debería modificar de manera paulatina, a efecto de no perjudicar derechos reales o de terceros; ya que es deber del Estado de generar las mejores garantías jurídicas en cuanto a la adquisición de los bienes inmobiliarios, el solo acuerdo de las partes no protege de manera absoluta porque no opone frente a terceros, para obtener oponibilidad la declaración del derecho real.</p>	

Análisis e interpretación: De las premisas p1,p2 y p3 extraído de los entrevistados referente a los factores que limitan la inscripción en el cambio de dominio de la propiedad inmueble se refleja al sistema consensual como una característica predominante; dado que el adquirente es propietario de manera automática sin mediar mayor formalidad, influyendo en la falta de inscripción del referido derecho real; asimismo, el actual sistema se adecua por las falencias y costumbre informal que tiene la población; por lo que resulta importante una modificación del actual sistema de transferencia declarativo a uno constitutivo por ser beneficioso en diversas dimensiones jurídico, económico, cultura formal, ordenamiento territorial y vivienda digna.

Referente al **Objetivo Específico 1:** Analizar de qué manera el sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. Se obtuvo el siguiente resultado:

Pregunta		
p4: En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad Jurídica? ¿Qué nivel de seguridad otorga?		
Participantes:	Respuesta	Resultado
Abog. Manuel, Chávez Cabello	Indicó que no por lo mismo que el sistema por sí solo no opone la titularidad, sino que requiere su inscripción, por su parte la protección que brinda el registro es dentro la fe pública tanto civil como registral, por ende, prevalecen los derechos inscritos bajo el amparo Constitucional y principios registrales como publicidad material, dado que el Registro tiene como finalidad la seguridad jurídica mediante diversos mecanismos como la inmovilización de partidas registrales.	Los entrevistados concuerdan que el actual sistema de transferencia de predios no otorga una adecuada seguridad jurídica al no proteger contra terceros; existe una brecha de pérdida del bien por concurrencia de acreedores “ doble venta”, conflictos por la comparecencia posterior a instrumentalizar el Acto jurídico por parte del transferente; se resalta que la inscripción del título de dominio en los sistemas registrales modernos revisten de legitimidad con rango Constitucional ,
Abog. Patricia Azañero Bustamante	Indicó que no en razón a que el actual sistema es facultativo, no genera una protección legal eficiente; destacó que las legislaciones modernas la Institución registral no solo cumple fines de mera publicidad declarar un derecho, sino más bien constitución, seguridad y prueba de los mismos el cual facilita el tráfico inmobiliario con garantías legales, ya que pasa por diversos filtros, notarial y el registrador que es un abogado especializado.	
Abog. Alan Berrospi Acosta	señaló Teniendo un sistema donde no se exige mayor formalidad que la obligación de enajenar se puede decir que no hay una seguridad jurídica adecuada, muchos propietarios se han visto sorprendidos por sus vendedores porque a veces no cumplen con formalizar el contrato privado	

	<p>ante una Notaria, eso no ocurriría se realizara desde un inicio, o peor aún si ya fue transferido con anterioridad, al no poder conocer de esa circunstancia o si tiene alguna carga; por el momento digamos que otorga una seguridad de relativa.</p>	<p>instrumento de prueba cierta en caso de conflicto y protección tanto por normas de carácter civil como registral.</p>
--	---	--

<p>Pregunta:</p> <p>P5: En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?</p>		
<p>Participantes:</p>	<p>⇒ Respuesta</p>	<p>Resultado</p>
<p>Abog. Manuel, Chávez Cabello</p>	<p>El registro ofrece seguridad jurídica tanto dinámica como estática, el primer supuesto otorga seguridad a quienes contraten en base a lo que aparece en los Registros y el segundo está referido para que nadie intervenga en los actos que están inscritos, para el cual utiliza mecanismos como inmovilización de partidas, alerta registral. Sistema de intermediación digital, aplicación de la Ley 30313.</p>	<p>Los abogados coinciden que la seguridad del tráfico inmobiliario en la esfera registral radica en la confianza que otorga a los terceros que celebran en base a la información que brinda el registro donde su derecho adquirido no va a verse perturbado por situaciones que desconoció y que en caso de controversia la norma ha previsto</p>
<p>Abog. Patricia Azañero Bustamante</p>	<p>La seguridad jurídica, es un valor esencial del derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, todo ello no se puede mantener ajeno cuando nos referimos a la seguridad del tráfico inmobiliario donde se entiende que las transacciones realizadas en base a la publicidad del registro están dotadas de legitimidad y por tanto quienes se amparen lo realicen con la confianza que su adquisición no será ineficaz por situaciones que no conoció.</p>	

Abog. Alan Berrospi Acosta	Confianza y certeza en que las transferencias se realicen sin riesgos o con riesgos mínimos y que de ser el caso se satisfaga la necesidad de solucionar algún inconveniente que se pueda presentar en el mercado inmobiliario, esto es porque justamente la seguridad jurídica subyace no solo a dar solución inmediata sino también porque debe ser predecible a las contingencias que podrían darse en el devenir del tiempo	una solución en base a la justicia.
----------------------------	---	-------------------------------------

Pregunta:		
P6: En su experiencia ¿Considera usted que el solo consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una transferencia de propiedad inmueble? ¿Considera que es necesaria su registración?		
Participantes:	 Respuesta	Resultado
Abog. Manuel, Chávez Cabello	Sostuvo que, no; el solo consenso de las partes cuando celebramos un acto jurídico como es en este caso el de “Transferencia de propiedad”, debemos tener certeza absoluta, que con quien contratamos es el propietario del derecho materia de transferencia, y no tener más adelante conflictos jurídicos respecto a ese derecho, sí resulta necesario darle cognoscibilidad y protección con su inscripción en registros públicos, teniendo en cuenta que esta Institución tiene diversos mecanismos de protección “inmovilización de partidas, Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN”, calificación por funcionario especializado, entre otros”	Los entrevistados refieren que no basta el solo consenso de las partes para obtener seguridad jurídica cuando se transmite un bien inmobiliario, siendo necesaria su inscripción porque ofrece una mayor seguridad legal

<p>Abog. Patricia Azañero Bustamante</p>	<p>El solo consenso de las partes cuando celebramos un acto jurídico como es en este caso el de "Transferencia de propiedad", debemos tener certeza absoluta, que con quien contratamos es el propietario del derecho materia de transferencia, y no tener más adelante conflictos jurídicos respecto a ese derecho, por lo mencionado considero que el solo consenso no es suficiente y sí resulta necesario darle cognoscibilidad y protección con su inscripción en registros públicos.</p>	<p>el cual resulta de la sumatoria de diversas aristas, esto es inmovilización de partidas, calificación imparcial por Abogado especializado, certidumbre de la persona con quien estamos contratando, entre otros.</p>
<p>Abog. Alan Berrospi Acosta</p>	<p>Considero que el solo consenso no es suficiente, teniendo en cuenta que para oponer derechos reales frente a quienes tiene el mismo derecho sobre la propiedad inmueble es mediante su inscripción en registros públicos, lo cual hace reflexionar que para obtener una mayor seguridad jurídica no basta lo estipulado por el Art.949 del Código Civil.</p>	

Análisis e interpretación: Después de haber aplicado las premisas p4, p5 y p6 permite sintetizar que el sistema de transferencia de bienes raíces en la legislación peruana otorga seguridad jurídica relativa, al no permitir ejercer el derecho erga omnes por ausencia de publicidad, además apertura la concurrencia de acreedores respecto del mismo bien; teniendo en consideración que el tráfico inmobiliario es una de las transacciones más importantes de la sociedad y por tanto resulta fundamental tener conocimiento absoluto que estamos contratando con el propietario y toda información relevante del bien; por lo que no basta el solo consenso de las partes para obtener protección legal requiriendo que el bien conste inscrito ya que Registros públicos otorga mayor seguridad jurídica.

En esa secuencia respecto al **Objetivo Específico 2:** Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. Se obtuvieron los siguientes resultados.

Pregunta:		
P7: ¿En su opinión considera que en nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?		
Participantes:	Respuesta	Resultado
Abog. Manuel, Chávez Cabello	Refirió que sí, se debería optar por un sistema constitutivo, sin perjudicar los derechos reales no inscritos; hay demasiada informalidad en nuestro país, teniendo en cuenta que la formalidad trae cosas positivas, mayor seguridad del derecho adquirido, acceso a créditos de las empresas financieras, la generación e integración del catastro; se podría empezar culturizando a las personas; generando un índice de predios interconectado con los Municipios para que tengan información jurídica en tiempo real de cualquier modificación o acto sobre dicho predio Garantizado el Art.62 y 70 de la Constitución.	Los Abogados coinciden que sí resulta pertinente la adopción del sistema constitutivo en la transferencia de la propiedad inmobiliaria de manera progresiva para no perjudicar derechos reales no inscritos con el objeto de cambiar hacia una sociedad formal, cualidad que permite el mejor desenvolvimiento contractual de las partes y el disfrute de la
Abog. Patricia Azañero Bustamante	Mencionó Si, nuestra legislación debe optar por un sistema de transferencia constitutiva, y no facultativa como es actualmente, y todo ello por seguridad que nos genera, en el sentido que con quien estamos contratando es el propietario del bien, ello también implica un costo si hablamos en temas económicos, y evitar futuros conflictos de intereses que	

	<p>pudiera producirse por acreencia de acreedores, fraudes por la incertidumbre que tienen los predios no inscritos referidos a las cargas o gravámenes que pudieran tener algo que no sucede cuando está inscrito</p> <p>puesto permite conocer los antecedentes registrales en la partida registral.</p>	<p>propiedad en armonía con el interés público y legal. Por otro lado, un avance significativo sería la implementación de un índice de predios vinculado con los Municipios a efecto de consolidar información homogénea.</p>
<p>Abog. Alan Berrospi Acosta</p>	<p>Acotó que si se debería evaluar optar por un sistema constitutivo en cuanto a la transferencia de propiedad inmueble; empezando por los predios que ya obran inscritos y que ya están determinados y delimitados sus medidas perimétricas , el cual debe ir mediante un trabajo articulado con los municipios para que tanto registros como las municipalidades tengan la misma información de las modificaciones de los actos que recae sobre los predios; culturización de la población a efecto de que puedan comprenderde la importancia que implica formalizar su propiedad inmueble, y respetando y sin perjudicar los derechos reales de aquellos propietarios que aún no tienen inscrito.</p>	

<p>Pregunta:</p> <p>P8: En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extrarregistral?</p>		
<p>Participantes:</p>	<p>Respuesta</p>	<p>Resultado</p>

<p>Abog. Manuel, Chávez Cabello</p>	<p>Indicó Sí, por lo que la inscripción no es obligatoria, algunos adquirentes se confían y no inscriben; se denota que el transferente sigue figurando como titular registral cuando en la realidad no tiene la titularidad, por eso es necesario revisar no solo lo que aparece en registros sino también otros aspectos; actualmente no tenemos el catastro actualizado a pesar de la Ley N° 28294 no se aplica, lo ideal sería que el catastro este actualizado, a efecto de conocer todos los predios que existen a nivel nacional, donde cada inmueble tenga su código único (CUC) por eso la realidad que existe afuera colisiona mucho con lo que existe en Registros Públicos; solo algunos distritos son zonas catastradas; Callao no es zona catastrada, salvo algunos procedimientos que se hayan hecho con generación de CUC de pequeñas partes, “parque porcino” generaron varios códigos CUC, Por eso aquí en el Callao se ve bastante informalidad “regularización de fábricas”, pueden hacerlo sin la intervención de la Municipalidad a diferencia de las Municipalidades catastradas.</p>	<p>Los participantes tienen una apreciación uniforme respecto de la falta de inscripción de los bienes raíces origina discrepancias entre lo que aparece en Registros con la esfera extra registral, esto en razón a que el nuevo titular no actualiza su nueva posición de dominio; así también p8 se produce por otras circunstancias como las inexactitudes de los polígonos registrados con lo que aparece fuera, porque aún no se aplica de manera integral la Ley 28294 en todos los Municipios del país.</p> <p>Es deber Estado cautelar el derecho de propiedad y el correcto uso del suelo por la tendencia en el futuro al</p>
<p>Abog. Patricia Azañero Bustamante</p>	<p>Refirió Sí, la falta de inscripción, y la consecuente inseguridad jurídica que ella produce, al no ser constitutiva la inscripción, genera incertidumbre ya que en muchos casos no se inscriben todos los contratos referentes al predio, hay muchos casos que la realidad extra registral es otra totalmente distinta a lo contenido en las partidas registrales, causando conflictos jurídicos. Hoy en día resulta importante asegurar el derecho de propiedad y del Estado velar por el uso de la tierra teniendo en cuenta que se prevé que para el 2030 el 60 % la población mundial vivirá en las ciudades y se necesita crecer en base a proyectos de urbanización con garantías legales.</p>	

Abog. Alan Berrospi Acosta	Suscribió que Sí, algunos se confían y no dan mayor formalización a su adquisición, teniendo en cuenta que hemos crecido bajo una cultura de la informalidad en el ámbito de la familia, la vida, lo social , el comercio , la propiedad- Hay que tener en cuenta también que hoy en día persiste el tema de que son pocas las municipalidades declaradas como zonas catastradas, y bueno por ahí también genera discrepancias con la realidad registral y extrarregistral porque no trabajan de manera articulada, y es un tema que también se requiere que se solucione.	crecimiento urbanístico.
----------------------------	--	--------------------------

<p>Pregunta:</p> <p>P9: En su experiencia laboral, ¿considera que existe conflicto normativo en la actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito? ¿Cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?</p>		
Participantes: Resultado	Respuesta	
Abog. Manuel, Chávez Cabello	sí, en los casos de concurrencia de acreedores se discute cuando se ha adquirido únicamente basándose en el Art.949º” solo consenso”, puesto que el art.1135 prefiere en primer lugar el bien inscrito de buena fe y Art. 2022, ahí conlleva a discusión sobre los derechos reales desde el margen del derecho común y derecho registral. Registro ha generado mecanismos de protección una de ellas es la Ley N°30313, presentación de títulos de transferencia con firma digital por Notario, Alerta registral.	Los expertos coinciden que se origina contextos de conflicto en torno al inmueble inscrito y no inscrito en los escenarios de afluencia de acreedores sobre un mismo bien concertado bajo

<p>Abog. Patricia Azañero Bustamante</p>	<p>Si definitivamente considero que aún hay vacíos legales que debe implementarse, como la inscripción constitutiva tomando en cuenta lo valioso del derecho de propiedad, vivimos en una sociedad donde vulnera el derecho por no cultivar una cultura de respeto por el derecho de otras personas. En SUNARP, se han implementado mecanismos de control contra el fraude inmobiliario como es la presentación cautiva de partes notariales, solo los Notarios autorizados pueden presentar entre otros</p>	<p>los alcances del Art.949; teniendo en cuenta que en la contraposición entre el mismo derecho real estos deben estar inscritos y los que se amparan en la fe pública registral. La prevención del fraude inmobiliario se da mediante el principio cautivo, Ley N° 30313, SID notarial y registral.</p>
<p>Abog. Alan Berrospi Acosta</p>	<p>Considero que sí existe un conflicto normativo. El fraude inmobiliario se podría prevenir implementando sistemas de información a nivel notarial y también las normas pertinentes para reparar los daños causados y sancionar este tipo de actos.</p>	

Análisis e interpretación: De las entrevistas p7, p8 y p9 extraídos de los expertos, quienes coinciden que se denota una marcada cultura informal donde se opera actos de transferencia predial amparados en el sistema consensual por ende la ausencia de obligatoriedad de procurar mayor informalidad que el libre acuerdo pone en declive el derecho adquirido, por ello es importante acoger un sistema constitutivo de transmisión de manera progresiva a efecto de mejorar las relaciones jurídicas contractuales de las partes; cuya consecuencia es poder gozar de forma absoluta de la propiedad en armonía con el interés público y los límites de la Ley. Asimismo, coadyuva a una costumbre diligente de formalizar y actualizar su titularidad, puesto que se aprecia además discrepancias con la realidad física del predio, en ese contexto encaminar la aplicación de la integración del catastro con el registro de predio, dado que hoy en día no se aplica en su integridad en los Municipios; además es uniforme la ocurrencia de conflictos en los contextos de pluralidad de acreedores respecto de un mismo bien o cuando se pretende oponer el mismo derecho real o los que buscan ampararse en la fe pública registral; y por último la protección contra el fraude inmobiliario el Estado ha previsto garantías como el principio cautivo, la emisión de la Ley N° 30313.

Descripción de resultados de la técnica: Análisis documental

Después de haber presentado los resultados del instrumento de entrevista mediante la guía de preguntas, es pertinente describir los resultados del análisis documental y normativo.

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021.

Análisis documental: Resolución del Tribunal Registral Ficha técnica N°1

PERÚ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2021

APELANTE : CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. representada por Cesar Augusto Ramos Morales.

TÍTULO : N° 1149066 del 6/5/2021 (SID).

RECURSO : Escrito presentado el 5/8/2021.

REGISTRO : Predios del Callao.

ACTO : Anotación de bloqueo registral.

SUMILLA (s)

ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN EN LAS SOLICITUDES DE BLOQUEO
La calificación del bloqueo registral se circunscribe a las formalidades extrínsecas; la acreditación del trazo sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.

• se solicita, a través del -SID SUNARP, la anotación de bloqueo registral de compraventa respecto del predio N° 70606967 del Registro de Predios del Callao, sin embargo, se advierte que el predio ya no está a nombre del transferente, por lo que fue observado

En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se transmite de manera consensual en el ámbito extrarregistral, de conformidad con lo previsto por el artículo 949 del Código Civil.

• Esto no garantiza la plena oponibilidad del derecho de propiedad del adquirente contra todas las personas dado que no se elimina la posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas. El Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección para el que llegó primero al Registro: prior in tempore, potior in iure.

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021.

Análisis documental N° 2: Casación

Ficha técnica N°2

CASACIÓN N° 380-2015

	Controversia	Acto Jurídico	Punto controvertido	Norma aplicada	Análisis
<p>LIMA ESTE-MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD La acción declarativa de dominio tiene como fin emitir sentencia declarativa, determinando quién es el propietario del bien, eliminando la controversia jurídica suscitada por la existencia de títulos contrapuestos.</p>	<p>Tanto los demandantes como demandados ostentan títulos de propiedad; el primero con data del 29/09/1997; y el segundo con fecha 27/10/1999; ninguno ha inscrito su derecho ante Registros Públicos.</p>	<p>Contrato de compraventa vía adjudicación, otorgado por el presidente de la Asociación de vivienda San Hilbrando, quien transfirió el mismo bien a otra persona.</p>	<p>Establecer quién tiene el mejor derecho de propiedad sobre un mismo inmueble y la fecha cierta del título.</p>	<p>Art.2016 del C.Civil Art.245 inc.2 del C.Civil.</p>	<p>Los títulos que no obran en escritura pública o registros públicos solo constituyen documentos privados inoponible frente a terceros.</p>
			<p>Art.1135 del C.Civil: Existe concurrencia de acreedores cuando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos el mismo bien.</p>		

Análisis e interpretación: De acuerdo a la Ficha N° 1 Y ficha N°2 tenemos que la transferencia de propiedad de predios en la legislación peruana al nacer fuera del registro y al carecer de cognoscibilidad no es erga omnes pudiendo existir la posibilidad de perder el derecho adquirido por una doble venta o un gravamen o carga no consentida, siendo el registro una garantía de protección en aplicación a diversos principios como prioridad excluyente; así mismo el contrato privado no resulta un documento eficiente para oponer un mismo derecho real en la medida que no haya adquirido fecha cierta la misma que debe darse dentro de lo estipulado en el Art. 245 del Código Procesal Civil.

Referente al **Objetivo Específico 1:** Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021; y **Objetivo Específico 2:** Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. Se obtuvieron los siguientes resultados.

Análisis documental N° 3: Sentencia del Tribunal Constitucional

Ficha técnica N° 3

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL del 05/03/2020

Expediente 0018-2015-PI/TC

Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313. Regula los efectos de la "cancelación" de las inscripciones afectadas por títulos falsos o en los que hubo suplantación, estableciendo que dichos efectos **no afectan la posición jurídica el tercero de buena fe.**

N°30: Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad con rango constitucional, se necesita poder oponer la titularidad del citado derecho frente a terceros y a través de la seguridad jurídica que la oponibilidad transfiere la confianza en las transacciones económicas que le es inherente.

N° 34,35 y 37:

Existe un considerable grupo de ciudadanos que no cuentan con título de propiedad inscrito; Registros Públicos dota de seguridad jurídica; pero tanto Notarios, árbitros, jueces ,registradores y en particular los propietarios

Deben hacer uso correcto y con la debida diligencia de la mencionada institución como alerta de inscripción y publicidad a efecto de evitar situaciones que vulneren el derecho de propiedad adquirido e inscrito.

El derecho de propiedad inmueble encuentra su plena protección en el marco Constitucional cuando es ejercido de manera excluyente frente a terceros; no obstante en la realidad existe un buen número de propietarios que no pueden oponer su derecho dado que no tienen su título inscrito, razones que justifican al Estado garantizar dichas titularidades; por otro lado Registros Públicos otorga seguridad jurídica el cual descansa en diversos medios que tanto autoridades como propietarios deben utilizar a efecto de que la protección que otorga dicha institución sea eficaz.

Asimismo, conforme al **Objetivo Específico 1:** Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021; y **Objetivo Específico 2:** Determinar Cómo el sistema de

registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. Se obtuvieron los siguientes resultados.

Análisis documental N°4: Casación

Ficha técnica N°4

CASACIÓN 4823-2015 del 14/11/2016

Controversia

Argumento del Recurrente

Argumento de la Sala

Análisis

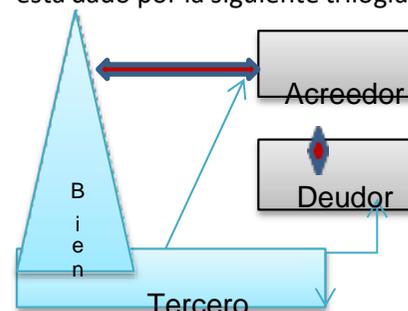
TERCERÍA DE PROPIEDAD

El carácter consensual de la Transferencia de la propiedad inmueble recogido en el código Civil art.949, argumento utilizado para la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, pero de acuerdo a los hechos facticos-pruebas, no ampara cuando se utiliza para perjudicar los intereses de un acreedor.

Establecer si procede la aplicación de la disposición del artículo 949 del Código Civil, el derecho de propiedad sobre los inmuebles *sub Litis tiene prioridad sobre los embargos en forma de inscripción, la cual se contrapone al Art.2016 (principio mejor en el tiempo, mejor del derecho) del C.Civil de ser declarada fundada.*

Municipalidad Metropolitana de Lima; (...) es propietaria del inmueble con anterioridad a la materialización de la medida de embargo, no siendo necesaria la inscripción en los Registros Públicos de la Escritura Pública de Compraventa para que la transferencia quede perfeccionada, desde que dicha inscripción no es constitutiva Del derecho de propiedad, sino meramente facultativa.

F.7: en los procesos de tercería está dado por la siguiente trilogía:



En ese contexto el deudor puede actuar concertadamente con el tercero para eludir su obligación a favor del acreedor, como se acreditó en el presente caso.

El sistema consensual repercute en la inexigibilidad de inscribir la transferencia de propiedad al ser electiva por el titular, donde en algunos casos se usa para incumplir con determinadas obligaciones del transferente; donde el registro opone el derecho del acreedor que inscribió garantizando como prueba y cognoscibilidad.

Para finalizar, referente al **Objetivo Específico 1:** Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021; y **Objetivo Específico 2:** Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. Se obtuvo los siguientes resultados

Análisis documental N° 5: Esquelas de observación

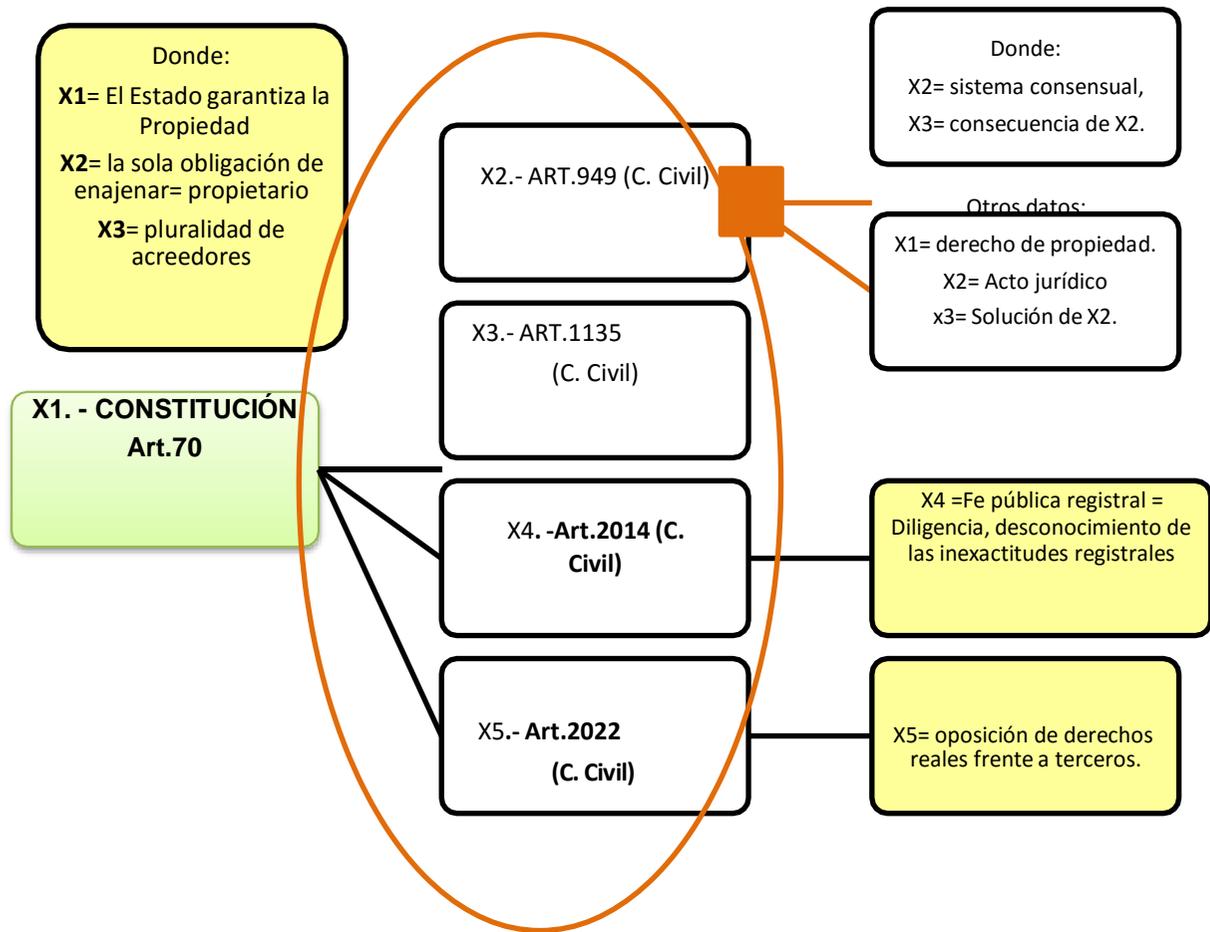
Ficha técnica N° 5

ANÁLISIS DE OBSERVACIONES REGISTRALES DEL REGISTRO DE PREDIO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL CALLAO -2021 – ZONA REGISTRAL N°IX-LIMA.

Título	Fecha de presentación	Acto jurídico	Causa de la observación	Base legal citada	Resultado
2021-02682030	29/09/2021	Compraventa	Del traslado notarial Presentado se advierte que no se adjuntó para la calificación escritura Aclaratoria que contiene los elementos esenciales de la transferencia	Art.2011 del C.Civil-Art.31 y 32 del RGRP.	Faltó adjuntar Escritura Pública Aclaratoria del predio a transferir.
2021-02536203	16/09/2021	Compraventa	Del parte notarial se aprecia en la cláusula tercera que el precio de venta se ha cancelado con una transferencia de donación, lo cual hace que el bien adquirido sea un bien propio no obstante ello no desvirtúa la calidad de bien social al ser la compradora casada y por carecer de pruebas fehacientes.	Art.311 y 2011 del C. Civil; Lit. a) del Art.32 y 40 del RGRP	Los bienes sociales se presumen y debe probarse que se trata de un bien propio por estar casada la adquirente.
2021-02259769	23/08/2021	Donación	Revisada en el índice de propiedad inmueble se advierte que del titular registral se encuentra registrada una sucesión intestada y la donataria no tiene facultades para contratar consigo misma.	Art.166 del C.C, Arts.31 y32 del RGRP.	Faltó trasladar la sucesión intestada a predios e insuficientes facultades para contratar consigo misma.

Análisis e interpretación: De acuerdo a la Ficha N° 3, se advierte que al no estar inscrito los títulos de dominio el propietario carece de oponibilidad frente a terceros en consecuencia no encuentra protección plena por la Constitución; asimismo de la Ficha N°4 se sintetiza que por operar el cambio de dominio de los bienes raíces en el ámbito consensual, origina la inexistencia de inscribir por ser meramente declarativa, en algunos casos se invoca (Art.949) para eludir obligaciones y causar perjuicio a los acreedores y finalmente de Ficha N° 5 se obtuvo que el sistema registral fomenta la formalidad y estudio exhaustivo de documentos presentados, aplicación de normas sustantivas, protección de derechos a efecto de brindar una correcta publicidad registral y seguridad jurídica.

Finalmente es pertinente realizar la descripción de la normatividad vigente de acuerdo a los objetivos planteados, conforme al **Objetivo General:** Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021; y **Objetivo Específico 1:** Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021; y **Objetivo Específico 2:** Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. Se obtuvo el siguiente análisis:



Análisis e interpretación: **X1** Protege la propiedad inmueble en sus diversas manifestaciones, es decir tanto en el ámbito consensual como en la esfera registral; por su parte **X2** no exige mayor solemnidad para ser propietario que el solo acuerdo de las partes transferente- adquirente cuya ventaja es la rapidez del tráfico inmobiliario; no obstante no evita otros actos ocultos respecto del mismo bien el cual puede vulnerar el derecho adquirido (**X3**). Asimismo **X4** evita la pérdida del derecho adquirido a quien actuó en base a la publicidad del Registro y la debida diligencia conforme a los requisitos contenidos en la Ley, blindando con seguridad legal en sus dimensiones estática y dinámica; y, por último **X5** dota del principio de oponibilidad al derecho real inscrito.

V.

DISCUSIÓN

Después de haber desarrollado los resultados en las páginas que anteceden podemos señalar que los mismos coinciden con las teorías y estudios de otros autores citados en la presente Tesis; por lo que a continuación procederemos a describir los resultados obtenidos y contrastarlos con los estudios, entrevistas, jurisprudencia y normas analizadas previamente.

De acuerdo a Avolio (2015) señala que la discusión consiste en redactar comentarios analíticos respecto de los datos presentados, contrastándolos con las conclusiones obtenidas de los autores indicados durante el desarrollo del trabajo; además discutir más que repetir la información de los resultados es analizar.

En ese sentido, a partir de los hallazgos encontrados producto de entrevistas, análisis documental y normativo, referente al objetivo general planteado “Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de Propiedad Inmueble en el Callao-2021”; aceptamos el supuesto general que establece el sistema registral declarativo incide en la falta de inscripción en la transferencia de propiedad inmueble en el Callao-2021; ya que el derecho de propiedad inmueble nace fuera del registro.

Estos resultados guardan relación con lo que sostienen Londres, Lamas, y Baquero, (2021) en el derecho cubano; Mejía (2021) en el derecho hondureño y García (2021) en la legislación peruana, quienes señalan que la transferencia de propiedad inmueble dentro de un sistema declarativo la inscripción es facultativa y por consiguiente no existe la obligación de inscribir para que nazca el derecho real. No obstante, se advierte que este tipo de sistema no garantiza una eficiente seguridad jurídica al ser inoponible frente a terceros, por ende, debilita la protección subsumida en el ámbito Constitucional; por ello, es necesario recurrir a un sistema de registro inmobiliario el cual otorga eficacia jurídica del derecho inscrito.

Al respecto, concluimos también en nuestra investigación la pertinencia de optar por un sistema de transferencia que se dé dentro un marco formal en consecuencia su inscripción en Registros Públicos; con el objeto de poder

disfrutar, disponer, usar el bien adquirido sin perturbación y en armonía con el interés público. De lo mencionado se constató:

Referente a la pregunta P1: ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal?; realizada a los Abogados especializados en derecho civil, registral y notarial; con conocimientos en derecho Constitucional y con más de 5 años de experiencia en el sector público y privado, coincidieron que el factor predominante es por el sistema consensual, debido a que la inscripción no es generador de derecho real.

Asimismo respecto a la P2: ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social?; dos de los entrevistados sostuvieron que si se adecuada; porque el Perú se caracteriza por ser un país altamente informal en las siguientes dimensiones: familiar, social, legal y económico, lo cual causa una serie de problemas, en ese contexto las relaciones contractuales necesitan desarrollarse dentro de un marco jurídico seguro por los efectos legales que causa entre las partes como bien lo indicó Azañero (2021).

Asimismo de P: 3 ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?; los entrevistados coincidieron en que si se debería cambiar el sistema de transferencia de propiedad inmueble; el cual deberá darse de acuerdo a nuestra realidad de manera progresiva evitando perjudicar derechos reales de los propietarios o terceros; una de las mejoras propuestas es un índice de inmuebles cuyo funcionamiento servirá para mejorar la información entre RP con los Municipios.

Y finalmente, de la Ficha técnica N°1: Res.N°1398-2021 y Ficha técnica N°2: Casación N° 380-2015, la transferencia de predios en el Perú, se produce de conformidad con el Art.949 del C. Civil, por lo que no está exenta de riesgos de pérdida del bien, cargas, gravámenes; ya que el derecho permanece oculto; por esta razón es necesario su inscripción. A continuación, procederemos con la

discusión del primer objetivo específico; Analizar de qué manera el sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021. De lo anterior resulta pertinente citar la norma que regula la transferencia de propiedad inmueble:

Artículo: 949.- Transferencia de bien inmueble

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

Como en líneas anteriores se ha mencionado que nuestro sistema de transferencia se produce con la concertación de las partes, el cual no protege de manera absoluta frente a terceros. Al respecto se obtuvo los siguientes resultados:

Referente a la interrogante P4: En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad Jurídica? ¿Qué nivel de seguridad otorga?, los Abogados manifestaron que no; debido a que el derecho no es cognoscible hacia los demás y mientras más se desconozca un derecho es menos posible de ser respetado, por lo que genera una serie de conflictos como doble venta; otorgamiento de Escritura Pública; por lo que la seguridad que ofrece es relativa. Según Gálvez y Maquera (2020) refieren que la Seguridad Jurídica radica en otorgar firmeza a los actos jurídicos, creando un marco de garantía, confianza y certidumbre entre las partes.

Respecto a la pregunta P5: En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?; los especialistas indicaron que la seguridad del tráfico inmobiliario en el ámbito registral consiste en la credibilidad y certeza que ofrece a quienes contratan en base a la información que brinda el Registro y por tanto los actos a celebrar revisten de legitimidad en el tiempo.

Referente a la interrogante P6: En su experiencia ¿Considera usted que el solo consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una

transferencia de propiedad inmueble? ¿Considera que es necesaria su registración?; de ello se concluyó por unanimidad que no basta el solo consenso para obtener una debida protección legal; por esa razón es conveniente inscribir la transmisión de dominio, dado que para obtener publicidad pasa por filtros legales; esto es funcionario calificador especializado, herramientas como alerta y publicidad registral, inmovilización de partidas y oponibilidad del derecho real.

Asimismo, el resultado anterior guarda relación con lo que indican Urbina (2019) y Morales (2018) quienes refieren que resulta importante la formalización de la transmisión de los bienes raíces (contrato de compraventa) con el objeto de oponer el derecho y por ende el Estado debe garantizar la instrumentalización mediante Escritura Pública con inclusión social para transferencias menores a 20 UIT.

En mérito de lo expuesto, también consideramos que nuestro actual sistema no otorga una seguridad jurídica eficiente; dado que en la realidad se denota la incertidumbre que existe cuando se va adquirir un bien inmueble al no tener certeza si estamos contratando con el propietario, o si pesa alguna carga, por lo que si resulta necesario un sistema de transferencia que garantice el ejercicio pleno de la propiedad. Por tanto, confirmamos el 1ºer supuesto específico: El sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de propiedad inmueble en el Callao-2021, de manera ineficiente por falta de publicidad registral.

Ahora bien, respecto al segundo objetivo específico determinar cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021, se constató:

Respecto a la pregunta P7: ¿En su opinión considera que en nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?; los encuestados estuvieron de acuerdo en que, si es positivo optar en nuestra legislación un sistema constitutivo, puesto que conllevaría a formalizar desde la celebración del Acto jurídico; además solucionaría otros aspectos como las declaratorias de

fábrica, exigencia de una mejor gestión del catastro, el crecimiento de ciudades más ordenadas y mejoras en la recaudación fiscal de los Municipios.

En esa línea de ideas, Cortés (2019) en su estudio en la legislación inmobiliaria chilena, argumentó que un sistema de escrituración y registro, ofrece cognoscibilidad en consecuencia una mejor tutela legal; por su parte Huertas (2018) concluyó que, desde el ángulo del derecho económico, el sistema de transmisión de propiedad, es eficaz cuando permite una eficiente circulación de riqueza; pero sin ocasionar riesgos tanto del bien como de las partes.

Referente a la interrogante P8: En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extra registral?, los especialistas sostuvieron que sí, esto debido a que como no se exige la inscripción a los adquirentes de predios; por tanto gran parte de la población no opta por elevar su adquisición a Registros o no actualizan de manera oportuna su dominio; además se advierte discrepancias referente a los polígonos que aparece en Registros con lo que aparece fuera de él.

Para continuar, respecto a la pregunta P9: En su experiencia laboral, ¿considera que existe conflicto normativo en la actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito? ¿Cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?, los entrevistados sostuvieron que sí se advierte conflictos normativos en los escenarios de acreencia de varios sujetos sobre el mismo bien; teniendo en cuenta que para oponer un mismo derecho real debe estar inscrito. Referente a la protección del fraude inmobiliario registros se basa en el principio cautivo en la presentación de títulos, así también mediante la Ley N°30313, presentación de transferencia de propiedad exclusivamente mediante Sistema de Intermediación Digital con firma digital del Notario.

De igual manera, de los resultados obtenidos de la **Ficha técnica N°3**: Resolución del tribunal Constitucional Exp. N° 0018-2015-PI/TC; **Ficha técnica N°4**: Casación N° 4823-2015 y **Ficha técnica N° 5**: Esquelas de observación del Registro de Predios del Callao; de los cuales se destaca la importancia que tiene

la formalización e inscripción de la transferencia de propiedad inmueble coincidiendo tanto con los estudios citados en el desarrollo del presente trabajo como con las experiencias recogidas de los participantes en esta investigación, concordando también que el derecho de propiedad alcanza su máxima protección constitucional cuando es oponible frente a terceros de ahí que Registros Públicos juega un papel jurídico importante en el marco de la seguridad jurídica.

En función de lo expuesto, afirmamos que el sistema consensual permite el nacimiento de la propiedad de manera automática, por lo que no hay la exigencia de utilizar otra herramienta legal adicional-Registros; no obstante, no opone el derecho de ahí que el derecho adquirido no es absoluto, por ello también consideramos que se debería acuñar un sistema constitutivo porque es más seguro para los propietarios y afianza la credibilidad de los terceros que se amparan en la publicidad que ofrece el Registro. Por lo tanto, aceptamos el 2ºdo supuesto específico: El sistema registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021, debido a que la transferencia es consensual.

Para finalizar, la presente investigación no ha sido ajena a la presencia de diversos factores limitantes, que no ha sido posible controlar por la investigadora como por citar la pandemia de la Covid-19 (reduciendo la interacción física con los participantes); un estudio más pormenorizado en virtud de la trascendencia que tiene este estudio y por ende necesita más tiempo, por lo que la presente Tesis representa un gran esfuerzo. Para futura investigación referente al Sistema Registral Declarativo y la falta de inscripción de la Transferencia de la propiedad inmueble, se recomienda aplicar el instrumento de investigación no solo a Especialista en la materia sino también a la población a efecto de verificar si genera una variación en los resultados. Además, se recomienda investigar otros temas relacionados como la gestión urbanística en el Perú y su relación con el Catastro; la informalidad en la tenencia y la ocupación urbana predial en el Perú, la pertinencia de la integración del catastro y el registro de predios en el Perú.

VI. CONCLUSIONES

Después, de haber discutido los resultados en la presente investigación, es pertinente plasmar las conclusiones a las que hemos llegado de conformidad con los objetivos planteados:

PRIMERO: El Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de Propiedad Inmueble en el Callao-202, debido a que se desenvuelve dentro del consenso de las partes, puesto que, no se exige su instrumentalización y consecuente inscripción en Registros Públicos, quedando oculto el derecho e inoponible frente a terceros; y por tanto con la incertidumbre si estamos contratando con el propietario o cuenta con cargas o gravámenes.

SEGUNDO: El Sistema Registral Declarativo otorga Seguridad Jurídica en la Falta de Inscripción de la Transferencia de Propiedad Inmueble en el Callao- 2021; de manera ineficiente; dado que la inoponibilidad debilita la protección que ofrece la Constitución; ya que el derecho puede perderse por doble venta, tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad; entre otros; por lo que se requiere una mejor protección legal tanto desde su vertiente estática como dinámica.

TERCERO: El Sistema de Registral Declarativo Influye en la Inexigibilidad en la Falta de Inscripción de la Transferencia de Propiedad Inmueble en el Callao- 2021; en tanto el derecho real nace fuera del Registro carente de publicidad registral, por lo que la regulación actual no es la más adecuada al no ofrecer de manera oportuna garantías de exclusividad y oponibilidad; y por ende es necesario instaurar la inscripción de la transmisión de los bienes inmobiliarios.

VII. RECOMENDACIONES

Ahora bien, es preciso realizar las siguientes recomendaciones a efecto de contribuir a la solución de la problemática planteada; SE RECOMIENDA:

PRIMERO: Al Poder Legislativo en coordinación con las autoridades especializadas, llámese; superintendente de Registros Públicos, Registradores, Notarios y comunidad jurídica en general, realizar un cambio normativo en cuanto a la transferencia de la propiedad inmueble (Artículo 949° del C.Civil), teniendo en cuenta que hoy en día el derecho de propiedad raíz es uno de los derechos más importantes dentro de la sociedad y la consensualidad no hace oponible frente a terceros, además no permite ejercer el derecho de manera plena en concordancia con el Art.70° y 62° de la Constitución; por tanto resulta pertinente optar por un sistema constitutivo; es decir que el derecho de la propiedad se perfeccione con la inscripción en Registros Públicos, puesto que el mencionado derecho no solo juega un rol protagónico en la dinámica económica sino también en los derechos y titularidades que ostentan las personas y por ende deben ser publicitadas en base a principios del derecho Constitucional, sustantivo y registral conforme a los resultados obtenidos en el presente estudio.

SEGUNDO: Mayores canales de difusión tanto en Registros como Notarias como; Charlas virtuales; redes sociales (Facebook, tiktok), periódico mural, televisión, radio; entre otros; respecto de la importancia que genera la formalización de la transferencia del bien raíz, mediante Escritura Pública y su respectiva inscripción. Esto en virtud de generar una cultura registral e incrementar la Seguridad Jurídica; cuya base es la función imparcial y especializada del Registrador, inmovilización de partidas, alerta registral, principio cautivo y aplicación de principios registrales; previsibilidad en cuanto a los efectos jurídicos que puedan recaer sobre los bienes a adquirir; oponibilidad que es la esencia del derecho real. Así también, la creación de un índice de predios (base de datos en registros públicos) en vinculación con los Municipios a efecto de homogeneizar la información jurídica y física de los predios el cual servirá como base para la generación y actualización del Catastro en las Municipalidades.

TERCERO: Se recomienda al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en coordinación con los Colegios Notariales, a efecto de generar más plazas Notariales en la Provincia Constitucional del Callao, Puente Piedra, San Juan de Lurigancho entre otros distritos del territorio peruano, con el objeto de reducir y mejorar la competitividad de los costos notariales, agilizar las transacciones comerciales de la población y por tanto incentive la formalización de las adquisiciones de los ciudadanos y adicionalmente la inscripción cuya consecuencia es seguridad legal.

REFERENCIAS

- Alcalde, J, y Goldenberg, J. (2019). Algunas observaciones preliminares respecto del proyecto de ley que modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales. *Revista chilena de derecho privado*, (33), 243-297. <https://dx.doi.org/10.4067/s0718-80722019000100243>
- Albarracín, A. (2019). La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles (Tesis de Magister). Recuperado <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/13890>
- Alvarado, G. (2020). Inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el juzgado civil de Huánuco 2017 (Tesis de grado). Recuperado de <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/2645>
- Arrese, A, Vara, A., Salvatierra, S.M., y Álvarez, J.L. (2018). Coverage of the real estate bubble in the Spanish press (2003-2013). Un análisis de las opiniones de las fuentes políticas y expertos. *Artículo de Comunicación*, 17(2), 41- 65. <https://dx.doi.org/10.26441/RC17.2-2018-A2>
- Arguello, L. (2020). Manual de Derecho Registral Patrimonial (parte general), una alternativa de solución al problema de la ausencia de un texto base para el curso de Derecho Registral I, del Programa de Maestría Profesional en Derecho Notarial y Registral del Posgrado en Derecho de la Universidad de Costa Rica.(Trabajo final de posgrado). Recuperado de <http://hdl.handle.net/10669/82823>
- Alegre, D (2017). El derecho a la propiedad, la garantía constitucional a la defensa y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico Peruano. (Tesis).Recuperada de <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1874>
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). Derecho Real. Artículo Pontificia Universidad del Perú. Consultado en <http://repositorio.pucp.edu.pe/bitstream/handle>
- Avolio, B. (2015). Métodos cualitativos de investigación: Una aplicación al estudio del

caso. Consultado en <https://issuu.com> ›

Donaires, P. (2012). The principle of consensualism in the law of contracts. Artículo derecho y cambio social. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es> › [descarga](#) › [articulo](#)

Barrantes, A. (2019). “La afectación del patrimonio familiar frente a la usucapión de bienes inmuebles en el Perú”. Recuperada de <http://repositorio.udch.edu.pe/bitstream/UDCH/356/1/>

Barea, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Artículo Ciencia y Cultura, 19(35), 9-32. Recuperado en 17 de mayo de 2021, de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002&lng=es&tlng=es.

Borjas, J. (2020). Validity and reliability in data collection and analysis under a qualitative approach: <https://doi.org/10.36791/tcg.v0i15.90>. <https://trascender.unison.mx/index.php/trascender/article/view/90/93>.

Castro, A. (2018). Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario. (Tesis de grado) Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/20074>.

Cárdenas, E. y Martínez, V. (2021). A study on the possibility of applying artificial intelligence in judicial decisions. Revista Direito GV. Recuperado de <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/vZDXYYPRrcwgsqJDWQf97QG/>

Cortés, C. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos. (Tesis para optar el título de Abogado). Recuperada de <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

Cortés, G. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno

y el seguro de títulos. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

Chanduví, D. (2017). Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica (Tesis de licenciatura). Repositorio de la Universidad Privada del Norte. Recuperado de <http://hdl.handle.net/11537/10610>.

Díaz, Z. (2017). Contradicciones entre el derecho preferente y derecho de propiedad en compraventa de bienes inmuebles en el juzgado civil de tingo María 2010 – 2012. Recuperada de <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/724>

Flores, P. y Medrano, L. (2019). Basic core in the analysis of Qualitative data: Steps, techniques to identify themes, and data display forms. Article recuperate [10.16888/interd.2019.36.2.13](https://doi.org/10.16888/interd.2019.36.2.13)

Gaete Quezada, R. (2014). Reflexiones sobre las bases y los procedimientos de la teoría fundamentada. *Ciencia, docencia y tecnología*, 15(48), 199-142. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=14531006006>

García, A. (2021). Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble (Tesis de pregrado). Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú. Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/1145>

Gálvez, W. (coorinador), y Maquera, L (coordinador). (2020). DICCIONARIO JURÍDICO ESPAÑOL - QUECHUA – AYMARA. Recuperado de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Diccionario-Juridico-Espanol-Quechua-Aymara-PJ-LP.pdf>

Guzmán, A. (2001). El tradicionalismo del código civil peruano 1852. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (23), 547-565. <https://dx.doi.org/10.4067/S0716-54552001002300016>

- Gonzales, G. (2018). Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano. (Tesis de Doctor). Recuperada de <https://ruidera.uclm.es/xmlui>
- Herrero, M. (2020). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna. (Revista Notarial) Recuperado de <http://www.revista-notariado.org.ar/2020/12/los-registros-de-la-propiedad-inmueble-en-argentina-propuestas-para-una-gestion-publica-moderna/>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2014). Metodología de la investigación.(6ta Ed.) Interamericana Editores.
- Hernández-Ríos, M. (2015). El Concepto de Discapacidad: De la Enfermedad al Enfoque de Derechos. *CES Derecho*, 6(2), 46-59.
- Huertas, A. (2018). Economic Analysis of the Right as an Effective Legal and Institutional System that Allows Holders of Expectational Rights to Incorporate their Possessions to the Legal Framework of the Property, In Search to Rationalize Maximize their Satisfactions and delay the Project To Disclaim The Project. *Revista LEX ORBIS* Recuperado de <https://doi.org/10.18050/1i2.2190>
- Latino, J. (2016). La influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la luz del Bicentenario. *Artículo de historia del derecho*, (52), 65-100. Disponible en 17 de mayo de 2021, de http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-17842016000200003&lng=es&tlng=es.
- Lliuya, M. (2020). Aplicación del acuerdo Plenario N°160-2016, que vulnera los Principios de publicidad y seguridad jurídica registral –SUNARP – Huaraz 2020. (Tesis de grado). Recuperada de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/48331>
- López, M, Lozada, D. y Vílchez, C. (2020). La oponibilidad de los derechos patrimoniales de diferente naturaleza en el VII Pleno Casatorio Civil

(Trabajo de investigación de maestría en Derecho de la Empresa con Mención en Derecho Corporativo). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Piura, Perú.

Londres, M, Lamas, G y Baquero, L. (2021). El Derecho Registral Inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas. Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica, ISSN: 2660-5554 (Vol. 2, Número 7, febrero 2021). Recuperado de <https://www.eumed.net/uploads/articulos/fb1d81c66b385d6ea3035739eb338b4d.pdf>

Sacachipana, E. (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. (Tesis de Grado). Recuperada de <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/4274>

Sánchez, M. (2019). Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de los Bienes Inmuebles en Colombia. (Diplomado en Gestión Integral de la Propiedad Inmobiliaria). Recuperado de repository.usc.edu.co/bitstream/handle/20.500.12421/3865/REGISTRO%20INMOBILIARIO%20INSTRUMENTOS%20P%DABLICOS%20.pdf;jsessionid=09575B1461EB3D58C0CC1E4B540A1E56?sequence=2

Sánchez, J. (2008). The general theory of the transfer of goods and property registration in Spain. Artículo de Derecho, (30), 03-29. Retrieved May 24, 2021, from http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972008000200002&lng=en&tlng=es.

Recalde, W. (2014). Derecho registral y notarial. Fondo editorial de la UIG: Lima. Recuperado de https://issuu.com/programaadistancia/docs/derecho_registral_notarial_-_recald

de

Maya, E. (2014). Una propuesta ágil para la presentación de trabajos científicos en las áreas de arquitectura, urbanismo y disciplinas afines. Artículo Métodos y técnicas de investigación. Recuperado de

<http://www.librosoa.unam.mx> >

Mejía, J. (2020). El registro de la propiedad inmueble en Honduras Caracterización y aproximación al sistema registral hondureño. Revista Notarial de la Unión de Notarios de Honduras. Recuperado de <https://www.iberoreq.org/wp-content/uploads/2021/04/El-Registro-de-la-Propiedad->

Minchán, F. (2020). Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017. (Tesis de Grado). Recuperado de <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1299>

Moscoso, L., L. F. y Díaz Heredia, L. P. (2018). Aspectos éticos de la investigación cualitativa con niños. Revista Latinoamericana de Bioética, 18(1), 51- 67. Recuperada de: <https://doi.org/10.18359/rlbi.2955>

Moreno, E. (2020). Aproximaciones al principio de oponibilidad de los negocios jurídicos en el derecho colombiano. (Trabajo de grado). Recuperado de [https://repository.eafit.edu.co > bitstream](https://repository.eafit.edu.co/bitstream)

Morales, N. (2018). La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente. (Tesis para obtener el título de Abogado). Carrera de Derecho. Lima, Perú: Universidad Autónoma del Perú. 111 p. recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/614>

Rabanal, D. (2020). La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018- 2015-PI/TC. Tesis de grado. Recuperada de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/18626>

Rumrill, R. (2014). Los Registros Públicos y los retos del desarrollo rural integral en el Perú del Siglo XXI- Artículo fuero Registral. Recuperado

de <http://www.sunarp.gob.pe/wscr/inicio>

Obez, R, Avalos, L, Ateire, M y Balbi, M. (2018). Técnicas mixtas de recolección de datos en la investigación cualitativa. Artículo Proceso de construcción de las prácticas evaluativas de los profesores expertos en la UNNE. Recuperado de <http://repositorio.unne.edu.ar/handle/123456789/27656>

Paguay, C. (2018). La expropiación frente al Derecho de Propiedad. Trabajo de titulación previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República. Carrera de Derecho. Quito: UCE. 78 p. Recuperado de: <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/15299>

Salvivar, r, Duffóo, V (2021) Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias recuperado de: <https://doi.org/10.21678/forseti.v10i14.1637>

Toledo, G. (2017). Qualitative research and case study: a theoretical review for discussion. Revista Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores. Recuperado:<https://www.dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/125/720>

Urbina, H. (2019). Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú (Tesis de Maestría). Recuperado de <http://repositorio.unc.edu.pe/handle/UNC/3277>

Zevallos, M. (2020). La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la ley 30313. (Tesis de grado). Recuperada de <http://repositorio.ucsp.edu.pe/handle/20.500.12590/16302>

Zevallos, G. (2020). La predictibilidad en la calificación registral. (Tesis de maestría)- Recuperada de <https://repositorio.unica.edu.pe/xmlui/handle/123456789/3247>

Varsi, E. (2017). Tratado de derechos reales parte general. Recuperado de <https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle>

ANEXOS

Anexo 3

Matriz de Categorización

Título: El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021

Planteamiento del Problema	Problema de la Investigación	Objetivos de la Investigación	Categorías	Sub Categoría	Metodología
Planteamiento del Problema	Problema de la Investigación	Objetivos de la Investigación			Metodología
<p>La protección del derecho de la propiedad inmueble es reconocida tanto en la Constitución como en normas internacionales, esto se debe al gran valor que representa desde el enfoque social, económico como las relaciones y efectos jurídicos que genera dentro de una sociedad (Lama,2017,p.40). Dentro del marco de protección encontramos, el Sistema Registral Declarativo, el cual ha sido y continua siendo un tema de constantes debates referente a la protección legal; pertinencia; seguridad jurídica entre otros aspectos que éste representa.</p>	Problema General	Objetivo General	El Sistema Registral Declarativo	- Seguridad jurídica - Inexigibilidad de inscripción	Tipo de Investigación
	¿De qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021?	Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021			Básico
	Problemas Específicos	Objetivos Específicos			Diseño de Investigación Teoría fundamentada
	¿De qué manera el sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021	Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021	Falta de Inscripción de la Trasferencia de la Propiedad Inmueble	Cualitativo	
	¿Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la propiedad inmueble en el Callao-2021?	Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021		Participantes	
				Registradores Públicos, Abogados	
			Técnicas e instrumentos de Recolección		
			Técnica: Entrevista		
			Instrumento: Guía de entrevista		
			Instrumento: Análisis documental		

Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA		
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS	SUPUESTOS
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO GENERAL
¿De qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción en la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021?	Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021.	El sistema registral declarativo incide significativamente en la falta de inscripción en la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Supuestos específicos
¿De qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021?	Analizar de qué manera el sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021	El sistema registral declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021, de manera ineficiente.
¿Cómo el sistema de registral declarativo influye la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de propiedad inmueble en el Callao-2021?	Determinar como el sistema de registral declarativo influye la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de propiedad inmueble en el Callao-2021	El sistema de registral declarativo sí influye la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao-2021

Anexo 4

Matriz de Operacionalización de Categorías

CATERORIAS	Conceptualización	SUBCATEGORIAS
categoria 1 El Sistema Registral Declarativo	Aguilar (2018) “conjunto de normas que otorgan y brindan publicidad y protección jurídica tanto al titular del derecho que escribió como al tercero registral; no obstante el derecho de propiedad inmueble se produce con el consenso de las partes y nace fuera del registro y la inscripción es facultativa”.	. Seguridad jurídica . Inexigibilidad de inscripción
categoria 2		
Falta de Inscripción de la Traslación de la Propiedad Inmueble	Méndez (2017) “ se produce cuando el adquirente mantiene en la clandestinidad su adquisición y no accede al Registro para otorgarle mayor protección legal y notoriedad”	

Anexo 5

Instrumento de recolección de datos - Entrevista

Proyecto de investigación: “El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021”

Entrevistado: _____

Cargo / Profesión: _____

Entidad: _____

Fecha: _____

GUIA DE ENTREVISTA PARA LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO REGISTRAL

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021

1. En su opinión, ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal?
2. ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social ?
3. ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?

Objetivo Especifico 1: Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1. En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad jurídica? ¿Qué nivel de seguridad otorga?
2. En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?

3. En su experiencia ¿Considera usted que el solo consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una transferencia de propiedad inmueble? o ¿considera que es necesario su registración?

Objetivo Especifico 2: Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1. ¿En su opinión considera que en nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?
2. En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extrarregistral?
3. En su experiencia laboral, ¿considera que existe conflicto normativo en la actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito? ¿cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?

Anexo 6



Solicito: Validación de instrumento

Mgr. Clara Isabel Namuche Cruzado

Yo Elva Analith Campos Villegas, identificada con D.N.I. 46621614, domiciliado en la Avenida Pérez de Salmon número 904-Callao, ante Usted respetuosamente me presento y expongo

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y así mismo, pido a usted validar mi instrumento de entrevista, con los cuales recogeré información necesaria para poder desarrollar mi Investigación y con el mismo obtener el grado de Abogado.

El Título de mi Investigación es: *“El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021”*

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en el tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigaciones; solicitando pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en medición.

Expresándole mi cordial respeto y consideración, me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, queda de usted.

Callao, 01 de julio del 2021

Atentamente,

Campos Villegas Elva Analith

DNI: 46621614



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Solicito: Validación de instrumento

Mgr. Javier Wilfredo Paredes Sotelo

Yo Elva Analith Campos Villegas, identificada con D.N.I. 46621614, domiciliado en la Avenida Pérez de Salmon número 904-Callao, ante Usted respetuosamente me presento y expongo

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y así mismo, pido a usted validar mi instrumento de entrevista, con los cuales recogeré información necesaria para poder desarrollar mi Investigación y con el mismo obtener el grado de Abogado.

El Título de mi Investigación es: *“El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021”*

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendoespecialista en el tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigaciones; solicitando pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en medición.

Expresándole mi cordial respeto y consideración, me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, queda de usted.

Callao, 01 de julio del 2021

Atentamente,

Campos Villegas Elva Analith

DNI: 46621614

Solicito: Validación de instrumento

Mgr. Alan Berrospi Acosta

Yo Elva Analith Campos Villegas, identificado con D.N.I. 46621614, domiciliado en la Avenida Pérez de Salmon número 904-Callao, ante Usted respetuosamente me presento y expongo

Me es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y así mismo, pido a usted validar mi instrumento de entrevista, con los cuales recogeré información necesaria para poder desarrollar mi Investigación y con el mismo obtener el grado de Abogado.

El Título de mi Investigación es: *“El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021”*

Por lo que he considerado conveniente recurrir a usted, siendo especialista en el tema, ante su connotada experiencia en temas y/o investigaciones; solicitando pueda aprobar dicha validación, ya que es imprescindible contar con la aprobación del mismo, por especialistas en el tema y así poder aplicar dichos instrumentos en medición.

Expresándole mi cordial respeto y consideración, me despido de usted, sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente, queda de usted.

Callao, 01 de julio del 2021

Atentamente,



Campos Villegas Elva Analith

DNI: 46621614

Anexo 07

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Datos Generales:

Apellidos y Nombres: Mgtr. Clara Isabel Namuche Cruzado.

Lugar en el que Labora: Universidad César Vallejo.

Nombre del Instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

Autor del Instrumento: Campos Villegas Elva Analith

Aspectos de Validación

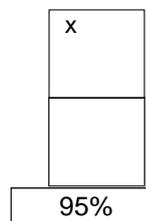
CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.-Actualidad	Esta conforme a los objetivos y necesidades de la investigación												x	
2.- Metodología	La estrategia responde el diseño aplicado												x	
3.- Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos												x	
4.- Organización	Existe una organización lógica												x	
5.-Claridad	Esta dado en lenguaje comprensible												x	
6.- Objetividad	Esta de acuerdo a las leyes y principio científico												x	
7.- Pertinencia	Se argumenta nuevos temas que son demostrados												x	
8- Relevancia	Genera nuevas características en el tema base												x	

Opinión de aplicabilidad

-El Instrumento cumple con

Los requisitos para su aplicación

-El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación




Promedio de Valoración

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE DNI No.
08580729- Telf.:972001675

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Datos Generales:

Apellidos y Nombres: Mgtr. Javier Wilfredo Paredes Sotelo.

Lugar en el que Labora: Universidad César Vallejo.

Nombre del Instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

Autor del Instrumento: Campos Villegas Elva Analith

Aspectos de Validación

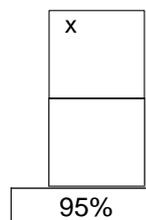
CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.-Actualidad	Esta conforme a los objetivos y necesidades de la investigación												x	
2.- Metodología	La estrategia responde el diseño aplicado												x	
3.- Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos												x	
4.- Organización	Existe una organización lógica												x	
5.-Claridad	Esta dado en lenguaje comprensible												x	
6.- Objetividad	Esta de acuerdo a las leyes y principio científico												x	
7.- Pertinencia	Se argumenta nuevos temas que son demostrados												x	
8- Relevancia	Genera nuevas características en el tema base												x	

Opinión de aplicabilidad

-El Instrumento cumple con

Los requisitos para su aplicación

-El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación



Promedio de Valoración



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE DNI:

06017755 Telf.: 956769727

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Datos Generales:

Apellidos y Nombres: Mgtr. Berrospi Acosta, Alan

Lugar en el que Labora: Universidad Cesar Vallejo

Nombre del Instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

Autor del Instrumento: Campos Villegas Elva Analith

Aspectos de Validación

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.-Actualidad	Esta conforme a los objetivos y necesidades de la investigación											X		
2.- Metodología	La estrategia responde el diseño aplicado											X		
3.- Consistencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											X		
4.- Organización	Existe una organización lógica											X		
5.-Claridad	Esta dado en lenguaje comprensible											X		
6.- Objetividad	Esta de acuerdo a las leyes y principio científico											X		
7.- Pertinencia	Se argumenta nuevos temas que son demostrados											X		
8- Relevancia	Genera nuevas características en el tema base											X		

Opinión de aplicabilidad

-El Instrumento cumple con

Los requisitos para su aplicación

-El Instrumento no cumple con

Los requisitos para su aplicación

Promedio de Valoración

x
90



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43673189 Telf.: 953 970 543

Anexo 08

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: El “**Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021**”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Manuel Enrique Chávez Cabello con DNI N°70436109, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 17/09/2021

Firma:



Manuel Chávez Cabello
Esp.Registral-Oficina Registral del Callao
SUNARP / Zona Registral N° IX - Sede Lima

Anexo 09



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Instrumento de recolección de datos - Entrevista

Trabajo de investigación: "El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021"

Entrevistado: Manuel Chávez Cabello _____

Cargo / Profesión: Esp.Registral-Abogado _____

Entidad: Zona Registral N°IX Lima-Sede Callao _____

Fecha: 17/09/2021 _____

GUIA DE ENTREVISTA PARA LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHOREGISTRAL

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021

1.- En su opinión, ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal?

Considero que una limitación es la falta de formalidad, puesto que las inscripciones se hacen en mérito a Instrumento Público, el cual lo estipula el Art.2010 del Código Civil , pero sería bueno que se amplíen otras posibilidades, en el sentido que no necesariamente se inscriba por Instrumento Público; sino también la fe de la realización del Acto, un contrato con firmas certificadas por Notario; y otro es justamente el Art.949° en el cual señala que la sola transferencia hace propietario debería en ese sentido debería inscribirse para facilitarse muchos aspectos, en cuanto a los costos notariales no representan una mayor limitación porque los costos varían entre una notaría a otra porque se rigen por el libre mercado y los ciudadanos pueden buscar al que mejor se adecue a sus posibilidades económicas, además el actual Ministro de Justicia, Aníbal

Torres está impulsando un proyecto de Ley para crear más plazas notariales justamente para mejorar tanto tasas como los servicios notariales.

2.- ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social?

Respecto a esta pregunta, actualmente el sistema que tenemos es declarativo, a diferencia de otros sistemas que son constitutivos donde se exige a los ciudadanos que terminen de regularizar su transferencia de propiedad inmueble, es decir todos los trámites para que puedan tener validez. En nuestro país muchas personas por ejemplo cuando celebran un contrato de compraventa, piensan que ya finalizó todo porque el Código Civil los ampara, pero lamentablemente pasado los años quieren regularizar en la Notaria, pero el vendedor ya no está, por diversos motivos, como porque ya falleció, ahí surge los problemas porque tiene que tratar con los herederos, entonces, si se pone una exigencia debería ser desde un inicio, para que validen mediante la formalidad e inscribiéndose en Registros Públicos dichos problemas no se suscitarían; este es un problema que afecta y colisiona en nuestra realidad, porque somos un país bastante informal, donde pagar por lo bajo y sin asumir mayores gastos resulta atractivo y si pueden evadir el pago de los impuestos con tal de obtener un contrato sin menor costos es visto como algo normal; pero pasado los años cuando vienen los problemas quieren regularizar y se da casos donde no pueden acceder al registro por lo mismo que había comentado en líneas anteriores; eso es uno de los problemas en nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble.

3.- ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?

Considero que debería optarse por un sistema constitutivo, ayudaría mucho a combatirse la informalidad, la obligación a las personas a que todo Acto que hayan celebrado tenga una validez, de los actos inscribibles, una vez inscritos en Registros Públicos tenga validez harían que se regularice una serie de cosas, por ejemplo, en el caso de las declaratorias de fábricas no lo hacen, construyen sin licencia y después aparece una Ley que los ampara y les permite regularizar extraordinariamente, entonces los problemas de informalidad surgen por eso, por la facilidad que otorgan las normas y la costumbre de no hacerlo oportunamente.

Objetivo Especifico 1: Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1.- En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad jurídica? ¿Qué nivel de seguridad otorga?

Como comentaba anteriormente, en nuestro sistema legal no se exige la inscripción por lo que para ser propietario no se requiere inscripción como bien lo establece el Código Civil; y la protección que ofrece el registro se ampara bajo la fe pública y las propiedades inscritas prevalecen frente al bien no inscrito, para lo cual debe cumplir ciertos requisitos como haber sido adquiridos a título oneroso, buena fe, entre otros que señala el Código Civil, protege el bien inscrito una vez inscrito así venga alguien a Registros con un contrato de fecha anterior, ya tendría que recurrir vía mejor derecho de propiedad para que un juez resuelva en todo caso. En suma, la finalidad del registro es justamente eso otorgar seguridad jurídica para las personas que tienen su derecho inscrito; incluso quisieron incrementar esa seguridad jurídica con lo que se llama la inmovilización de las partidas, salió la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN a raíz de los problemas que hubo por documentación falsa, que se presentaron y con lo que salió a la luz el caso de Orellana generaron la Directiva para que no se pueda hacer nada en la partida ninguna operación llámese compraventa, hipoteca o alguna liberalidad, etc.; sin la autorización del propietario que solicitó la inmovilización por un determinado plazo de 5 o 10 años, a menos que decida levantarlo con firma certificada por Notario.

2.- En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?

Respecto de este punto, es preciso mencionar de acuerdo a lo que he podido revisar acerca de derecho registral, doctrina y teorías que hay; el registro ofrece seguridad jurídica tanto estática como dinámica, el primer supuesto está referido para darles seguridad a quienes contraten en base a lo que aparece en los Registros y la segunda está referida para que nadie intervenga en tus actos que están inscritos y como mencione en la pregunta anterior siempre se ha traído de brindar seguridad jurídica como con la inmovilización de partidas el que está más cercano a lo que significa la seguridad jurídica

estática; alerta registral; Sistema de intermediación digital y aplicación de la Ley 30313.

En su experiencia ¿Considera usted que el solo consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una transferencia de propiedad inmueble? o ¿considera que es necesario su registración?

No, Si bien el código Civil ampara el solo consenso pero en el futuro se ve que presenta problemas, por ejemplo el mismo vendedor transfiere el mismo inmueble a otra persona; también hay que tener presente que el código Civil vigente es de 1984 y se dio bajo el pensamiento y cultura de ese entonces, donde la palabra valía más que un papel escrito lo cual hoy en día ya no es así, y como se sabe la realidad cambia en ese sentido las normas también deben actualizarse. Por esto, es necesario que las partes deben tener certeza absoluta, que con quien contratan es el propietario del derecho materia de transferencia, y no tener más adelante conflictos jurídicos respecto a ese derecho, sí resulta necesario darle cognoscibilidad y protección con su inscripción en registros públicos, teniendo en cuenta que esta Institución tiene diversos mecanismos de protección “inmovilización de partidas, Directiva N° 08- 2013-SUNARP-SN”, calificación por funcionario especializado, entre otros”

Objetivo Especifico 2: Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1.- ¿En su opinión considera que en nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?

En mi opinión creo que se debería optar por un sistema constitutivo, sin perjudicar derechos reales de los propietarios que por diversas circunstancias no puedan inscribir , como mencione hay demasiada informalidad en nuestro país, teniendo en cuenta que la formalidad trae cosas positivas, mayor seguridad del derecho adquirido, acceso a créditos de las empresas financieras, la generación e integración del catastro; se podría empezar culturizando a las personas sobre este tema; además, generando un índice de predios interconectado con los Municipios para que tengan información jurídica en tiempo real de cualquier modificación o acto sobre dicho predio Garantizado el Art.62 y 70 de la Constitución.

2.- En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extrarregistral?

Por lo mismo que comentaba actualmente no tenemos un catastro actualizado, a pesar de la Ley que se creó y tiene bastante tiempo no se aplica porque es bastante complicado, como repito lo ideal sería que el catastro este actualizado, a efecto de conocer todos los

predios que existen a nivel nacional, donde cada partida o inmueble tenga su propio código único (CUC) y en ese CUC se va a ver la descripción del inmueble como los antecedentes jurídicos que tuviera, transferencias, valor, el propietario, completamente delimitado, por eso la realidad que existe afuera colisiona mucho con lo que existe en Registros Públicos, a veces un predio se visualiza con las coordenadas que está en una determinada zona pero luego cuando se revisa los antecedentes registrales está ubicado en otra parte, ir saneando todo ello es un proceso que demora muchísimo por eso se ve que no se aplica la ley de catastro. Y hasta donde yo conozco solo algunos distritos son zonas catastradas, Miraflores, San Isidro entre otros; Callao no es zona catastrada, salvo algunos procedimientos que se hayan hecho con generación de CUC de pequeñas partes, que recuerde porque por eso generaron varios códigos CUC, pero no es el distrito que se haya catastrado. Por eso aquí en el Callao se ve bastante informalidad con el tema de regularización de fábricas, pueden hacerlo sin la intervención de la Municipalidad por lo mismo que no tiene catastro actualizado porque no puede verificar como estaba la vivienda completamente a la fecha y cuando se hizo esa construcción diferencia de la Municipalidad de Miraflores puede verificar; en ese sentido un ciudadano no puede decir que terminó de construir en el 2015 y adscribirse al procedimiento de la Ley 27157, porque la Municipalidad puede verificar y podría interponer una denuncia y oponerse a la inscripción.

3.- En su experiencia laboral, ¿considera que existe conflicto normativo en la actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito? ¿Cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?

Según recuerdo cuando hubo modificaciones al Código Civil detecté algunos conflictos, por lo que estábamos hablando al inicio con el hecho de la transmisión de la propiedad sobre un documento cualquiera y el hecho que en registros públicos te exigen la formalidad de la Escritura Pública, por ello se debería permitir contratos privados con firmas certificadas por Notario de tal forma pueda tener valor como la Escritura Pública y quizás debería una simplificación en la norma para que se pueda acceder al Registro lo cual sería más fácil, teniendo en cuenta también el tema de los impuestos que es el Notario el responsable de verificar su cumplimiento. respecto de la segunda pregunta hay que tener presente que Registros Públicos es de naturaleza no contenciosa, es decir el ciudadano presenta un título y nadie puede venir al Registrador y decirle me opongo porque tengo un contrato anterior, eso no se ve en la vía registral, por tanto si cumple con los documentos y formalidad se inscribe cuyo sustento está en el Art III del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, referido al principio de titulación auténtica y rogación, y Art.4 del Decreto Legislativo 1049 no obstante a efecto de prevenir el fraude referido a Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación se modificó el Art.4 del Decreto Legislativo que mencioné mediante Ley N°30313, para que la persona que vea vulnerado su derecho porque se ha suplantado su identidad pueda presentar ante Notario pueda solicitar la nulidad del Asiento o que se oponga al procedimiento registral, antes no había oposición al procedimiento registral y para el tema de falsificación se da cuando han engañado al Notario también puede pedir la nulidad el cual se da en sede administrativa y lo resuelve la jefatura de la Oficina a diferencia que antes se tramitaba en sede judicial.


Manuel Chávez Cabello
Esp.Registral-Oficina Registral del Callao
SUNARP / Zona Registral N° IX - Sede Lima

Anexo 10

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: El “**Sistema Registral Declarativo y La Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021**”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Patricia Hilda Azañero Bustamante con DNI N°25743013, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.

Fecha: 02/10/2021

Firma:



Patricia Azañero Bustamante
Esp. Registral-Oficina Registral del Callao
SUNARP / Zona Registral N° IX - Sede Lima

Anexo 11



Instrumento de recolección de datos - Entrevista

Proyecto de investigación: “El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021”

Entrevistado: Patricia Azañero Bustamante_____

Cargo / Profesión: Abogada_____

Entidad: Zona Registral N° IX (Oficina Registral del Callao)_____

Fecha: 02/10/2021_____

GUIA DE ENTREVISTA PARA LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHOREGISTRAL

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021

1. En su opinión, ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal?

Bueno considero que existe un factor que limitan la inscripción es básicamente que se debe instaurar un sistema constitutivo registral en nuestro medio, así mismo hay dos factores importantes Primero, la falta de cultura registral de las personas, sistema, y además el sistema consensual que se aplica para la transferencia de los predios no es el más adecuado ya que presenta muchas deficiencias y trae como consecuencia inseguridad jurídica.

2. ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social?

Considero que no se adecua a nuestra realidad, cuando hablamos de la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema es un tema muy importante, pues está referido al alcance legitimador de las

inscripciones, así como la finalidad de la inscripción registral y los efectos jurídicos que ella produce, si fuera constitutiva la inscripción las personas registrarían su predio (las ciudades crecen de manera desordenada sin las garantías de una vivienda segura con los servicios básicos), pues este sería un requisito indispensable para la transmisión de los predios, en otras palabras la fuerza de la necesidad para poder ejecutar ventas, modificar cualquier situación legal los obligaría a registrar el predio, por tanto si la sociedad aprende esta costumbre podrán entrar en la vía de circulación de riqueza inmobiliaria y gozar de la seguridad jurídica al momento de la transmisión de dichos bienes.

3. ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?

Considero que si debiera modificarse nuestra legislación respecto de la transferencia de los predios, e instaurarse un sistema constitutivo registral, y no facultativa, y además fomentar la inscripción registral la misma que da certidumbre jurídica.

Objetivo Especifico 1: Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1. En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad jurídica? ¿Qué nivel de seguridad otorga?

Considero que sí; esto en razón a que el actual sistema de transferencia de la propiedad, como esta legislada al ser facultativa, no genera mayor seguridad jurídica, por otro lado la falta de cultura registral de las personas, además es preciso indicar que en las legislaciones modernas la institución registral no solo cumple fines de mera o simple publicidad o declarativas de los derechos como es el nuestro, sino más bien tiene fines más trascendentales como son de constitución, seguridad y prueba de los mismos. Los registros públicos debe ser una institución perfecta y rigurosa en la seguridad, para facilitar el tráfico inmobiliario garantizando.

2. En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?

Referente a esta pregunta, considero que la seguridad jurídica, es un valor esencial del derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, todo ello no se puede mantener ajeno cuando nos referimos a la seguridad del tráfico inmobiliario, donde registros públicos no se puede mantener al margen, si no el rol tan importante que debe cumplir, cuando hablamos de seguridad jurídica inmediatamente tenemos que remitirnos a la publicidad registral y por lo tanto en la inscripción registral, estos elementos en conjunto son la clave para asegurar que la transferencia de los predios y en general de los bienes inmuebles se configuren de manera eficaz y segura. Por tanto, quienes se amparen lo realicen con la confianza que su adquisición no será ineficaz por situaciones que no conoció.

3. En su experiencia ¿Considera usted que el solo consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una transferencia de propiedad inmueble? o ¿considera que es necesario su registración?

El solo consenso de las partes cuando celebramos un acto jurídico como es en este caso el de "Transferencia de propiedad", debemos tener certeza absoluta, que con quien contratamos es el propietario del derecho materia de transferencia, y no tener más adelante conflictos jurídicos respecto a ese derecho. Por lo mencionado el solo consenso como único requisito de la transferencia de propiedad, nos generaría incertidumbre jurídica, sin embargo con la inscripción en registro de los contratos y demás derechos nos genera seguridad, por ello la importancia de registrar los derechos y actos jurídicos.

Objetivo Específico 2: Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1. ¿En su opinión considera que en nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?

Si, considero que nuestra legislación debe optar por un sistema de transferencia constitutiva (inscripción en registro públicos), y no facultativa como es actualmente, y todo ello por seguridad que nos genera, en el sentido que con quien estamos contrando es el propietario del bien, ello también implica un costo si hablamos en temas económicos, y evitar futuros conflictos de intereses que pudiera producirse por la incertidumbre jurídica; esto es, por acreencia de acreedores, fraudes por la incertidumbre que tienen los predios no inscritos referidos a las cargas o gravámenes que

podieran tener algo que no sucede cuando está inscrito puesto permite conocer los antecedentes registrales en la partida registral

2. En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extrarregistral?

Bueno como ya lo hemos manifestado, con la falta de inscripción, y la consecuente inseguridad jurídica que ella produce, al no tener la certeza que con quien contratamos sea el propietario del bien, al no ser constitutiva la inscripción, genera incertidumbre ya que en muchos casos no se inscriben todos los contratos referentes al predio, hay muchos casos que realidad extra registral es otra totalmente distinta a lo contenido en las partidas registrales, y de esta manera surgen los conflictos jurídicos. Resaltando también hoy en día resulta importante asegurar el derecho de propiedad y del Estado velar por el uso de la tierra teniendo en cuenta que se prevé que para el 2030 el 60 % la población mundial vivirá en las ciudades y se necesita crecer en base a proyectos de urbanización con garantías legales

3. En su experiencia laboral, ¿considera que existe conflicto normativo en la actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito? ¿Cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?

Si definitivamente considero que aún hay vacíos legales que debe implementarse como es el caso de que la inscripción sea constitutiva tomando en cuenta lo valioso del derecho de propiedad, vivimos en una sociedad que muchas veces se ve vulnerado su derecho por no cultivar una cultura de respeto por el derecho de otras personas, es por ello que combatir el fraude inmobiliario es muy importante, ya que permite salvaguardar la propiedad de las personas que en muchos casos han invertido todos sus recursos económicos que han logrado durante lo largo de su vida. En Sunarp, se han implementado mecanismos de control contra el fraude inmobiliario como es la presentación cautiva de partes notariales, ya que a través de ellos solo los notarios autorizados pueden presentar los diferentes tipos de actos y contratos jurídicos, antiguamente no existía ello, y cualquier persona podía acceder a la presentación de documentos en muchos casos fraudulentos, Por ello se debe seguir trabajando por mejor y prevenir el fraude inmobiliario.



Patricia Azañero Bustamante
Esp. Registral-Oficina Registral del Callao
SUNARP / Zona Registral N° IX - Sede Lima

Anexo 12

CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Estimado(a) participante:

El presente investigador viene desarrollando la investigación titulada: El “**Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021**”

Es importante que usted participe en nuestro estudio, colaborando con las entrevistas que se han elaborado para el presente estudio. Los datos e información que usted brinde serán utilizados únicamente para los fines del estudio y se respetará su confidencialidad en todo momento.

La información que usted brinde será de gran ayuda porque sus respuestas nos ayudarán a generar información relevante para analizar y comprender el problema planteado. Sírvase firmar el presente consentimiento informado:

Yo, Alan Berrospi Acosta con DNI N°43673189, después de haber leído las condiciones del presente estudio, acepto participar de manera voluntaria.



Alan Berrospi Acosta
Abogado
C.A.L. N° 51486

Anexo 13

Instrumento de recolección de datos - Entrevista

Trabajo de investigación: “El Sistema Registral Declarativo y la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021”

Entrevistado: Alan Berrospi Acosta

Cargo / Profesión: Docente/ Abogado

Entidad: Universidad Cesar Vallejo

Fecha: 27/09/2021

GUIA DE ENTREVISTA PARA LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHOREGISTRAL

Objetivo General: Analizar de qué manera el Sistema Registral Declarativo incide en la Falta de Inscripción de la Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Callao-2021

1.- En su opinión, ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal?

Una de las principales razones es que la transferencia es consensual; es decir por la sola voluntad de las partes se puede transferir los bienes inmuebles y por costumbre muchos no formalizan su adquisición más que del contrato celebrado con el vendedor, otro aspecto a tener en cuenta es que muchas veces el inmueble que se adquiere no está completamente saneado y eso podría obstaculizar en caso quiera acceder a registrarlo.

2.- ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social ?

Considero que hoy en día teniendo en cuenta la realidad social sí es la adecuada debido a que el trabajo que vienen haciendo en este caso las Municipalidades y COFOPRI referente al saneamiento físico legal de los inmuebles es muy lento; lo ideal sería que se geste mayores políticas en torno a este tema y se pueda dar mayor formalidad a las adquisiciones de la propiedad inmueble.

3.- ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?

Referente a esta pregunta, creo que sí se debería mejorar, pero paulatinamente a fin de no perjudicar derechos reales o de terceros, como mencione anteriormente es importante que se otorgue seguridad jurídica a la transferencia de los bienes inmuebles, con ello se reduciría otros conflictos como lo más conocido las dobles ventas. Es deber del Estado de generar las mejores garantías jurídicas en cuanto a la adquisición de los bienes inmobiliarios, el solo acuerdo de las partes no protege de manera absoluta porque no opone frente a terceros, para obtener oponibilidad la declaración del derecho real.

Objetivo Especifico 1: Analizar de qué manera el sistema registra declarativo otorga seguridad jurídica en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

1.- En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad jurídica? ¿Qué nivel de seguridad otorga?

Teniendo un sistema donde no se exige mayor formalidad que la obligación de enajenar se puede decir que no hay una seguridad jurídica adecuada, muchos propietarios se han visto sorprendidos por sus vendedores porque a veces no cumplen con formalizar el contrato privado ante una Notaria, eso no ocurriría se realizara desde un inicio, o peor aún si ya fue transferido con anterioridad, al no poder conocer de esa circunstancia o si tiene alguna carga; por el momento digamos que otorga una seguridad de nivel medio y relativa.

4. En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?

Confianza y certeza en que las transferencias se realicen sin riesgos o con riesgos mínimos y que de ser el caso se satisfaga la necesidad de solucionar algún inconveniente que se pueda presentar en el mercado inmobiliario, esto es porque justamente la seguridad jurídica subyace no solo a dar solución inmediata sino también porque debe ser predecible a las contingencias que podrían darse en el devenir del tiempo.

5. En su experiencia ¿Considera usted que el solo consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una transferencia de propiedad inmueble? o ¿considera que es necesario su registración?

Considero que el solo consenso no es suficiente, teniendo en cuenta que para oponer derechos reales frente a quienes tiene el mismo derecho sobre la propiedad inmueble es mediante su inscripción en registros públicos, lo cual hace reflexionar que para obtener una mayor seguridad jurídica no basta lo estipulado por el Art.949 del Código Civil.

Objetivo Especifico 2: Determinar Cómo el sistema de registral declarativo influye en la inexigibilidad en la falta de inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en el Callao- 2021.

4. ¿En su opinión considera que en nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?

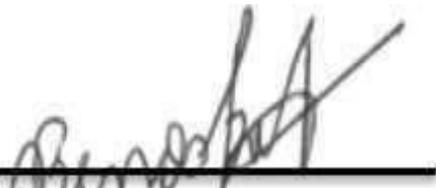
Creo que si se debería evaluar optar por un sistema constitutivo en cuanto a la transferencia de propiedad inmueble; empezando por los predios que ya obran inscritos y que ya están determinados y delimitados sus medidas perimétricas , el cual debe ir mediante un trabajo articulado con los municipios para que tanto registros como las municipalidades cuenten con la misma información catastral ; culturización de la población a efecto de que puedan comprender de la importancia que implica formalizar su propiedad inmueble, y respetando y sin perjudicar los derechos reales de aquellos propietarios que aún no tienen inscrito.

5. En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extrarregistral?

Sí, por lo que he mencionado anteriormente no es exigible inscribir para ser propietario y algunos se confían y no dan mayor formalización a su adquisición, teniendo en cuenta que hemos crecido bajo una cultura de la informalidad en el ámbito de la familia, la vida, lo social, el comercio, la propiedad- Hay que tener en cuenta también que hoy en día persiste el tema de que son pocas las municipalidades declaradas como zonas catastradas, y bueno por ahí también genera discrepancias con la realidad registral y extrarregistral porque no trabajan de manera articulada, y es un tema que también se requiere que se solucione.

**6. En su experiencia laboral, ¿considera que existe conflicto normativo en la actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito?
¿Cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?**

Considero que sí existe un conflicto normativo. El fraude inmobiliario se podría prevenir implementando sistemas de información a nivel notarial y también las normas pertinentes para reparar los daños causados y sancionar este tipo de actos.



Alan Berrospi Acosta
Abogado
C.A.L. N° 51486

Anexo 14

Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos

<p>- <i>BASE LEGAL 26366</i></p> <p>- <i>Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP.</i></p>	<p><i>Es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, planificar organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.</i></p>
<p><i>Visión</i></p>	<p><i>En el Perú se respetan los derechos humanos en un contexto de cultura de la legalidad y convivencia social, armónica, con bajas tasas de criminalidad y discriminación, donde toda persona goza de seguridad jurídica y tiene acceso a una justicia inclusiva y confiable, gracias a un Estado moderno y transparente que protege efectivamente los intereses del país y de sus ciudadanos.</i></p>
<p><i>Misión</i></p>	<p><i>• Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficientemente.</i></p>

Anexo 15

Registrón Informativo



Sunarp Arequipa realizó 'Registrón Informativo' en el distrito de Cotahuasi

10 mayo 2018 NOTICIAS



SUNARP dentro de sus actividades de inclusión Registral, visita a las poblaciones de bajo recursos económicos, a fin de orientar, mejorar la cultura registral, explicando referente a la importancia y los requisitos para el registro de predios, constitución de sociedades y empresas entre otros actos inscribibles. En este caso lo realizó con la intervención de la Municipalidad de Cotahuasi y autoridades del RENIEC de dicho municipio. (Portal noticias, SUNARP, 2018)

Anexo 16

Índice de abreviaturas

SUNARP	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
S.R.D	Sistema Registral Declarativo
S.R.C	Sistema Registral Constitutivo.
C.C	Código civil.
C.P.P	Constitución Política del Perú
COFOPRI	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
ET AL	Y otros.
MINJUS	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
R.P:	Registros Públicos

Anexo 17

Anexo 18

CUADRO DE TRIANGULACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Preguntas	CHÁVEZ CABELLO MANUEL	AZAREÑO BUSTAMANTE PATRICIA	BERROSPI ACOSTA ALAN	CONVERGENCIA (acuerdo)	DIVERGENCIA (desacuerdo)	INTERPRETACIÓN DE ABOGADOS
	Abogado1	Abogado 2	Abogado 3			
1.- En su opinión, ¿Qué factores considera que limitan la inscripción de la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema legal??	la formalidad, Art.2010 del C.Civil; se debería ampliar otras posibilidades como contrato privado con firma legalizada por Notario y otro es el Art.949 del Código Civil.	dos factores, falta de cultura registral y sistema consensual que se aplica para la transferencia de predios, el cual no resulta el más adecuado tiene deficiencias e inseguridad jurídica	la razón principal, es que las transferencias operan por el consenso Art.949 del C.Civil y en ocasiones los inmuebles no están plenamente saneados físico legal y no pueden acceder al registro.	Están de acuerdo	Ninguno	El factor predominante que limita la inscripción de la transmisión del bien inmueble es el sistema consensual Art.949 del C.Civil; existiendo otras variantes como la exigencia de Instrumento Público, cultura registral en la población y problemas con el saneamiento físico-legal del predio a inscribir en Registros Públicos.
2.- ¿Considera que nuestro actual sistema de transferencia de propiedad se adecua a la realidad social??	Sí, Nuestro país se caracteriza por ser informal y hay una renuencia a no celebrar actos debidamente formal; el código no exige mayor formalidad que el acuerdo de la partes para ser propietario, a	Refirió que no, porque la naturaleza, finalidad y efectos jurídicos de la inscripción tiene un alcance legitimador, y oponible frente a terceros; además las ciudades crecen de manera	la realidad actual si se adecua, por uno de los motivos que las Municipalidades y COFOPRI aún no han terminado de realizar un debido saneamiento catastral – legal del territorio; lo ideal sería que se	Si, dos entrevistados	Azañero, menciono que no.	Se adecua a la realidad social por los siguientes tópicos: País altamente informal; falta de un saneamiento catastral- legal de los predios. NO se adecua por los efectos jurídicos que causa.

<p>3.- ¿Considera que se debería modificar nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble; o que mejoras legales se debería realizar?</p>	<p>diferencia de los sistemas constitutivos.</p> <p>sí, por un sistema constitutivo ayudaría con la informalidad, inscribir su derecho en los Registros para que tenga validez haría que se regularice muchas cosas.</p>	<p>desordenada sin las garantías de</p> <p>Consideró que sí, debería modificarse nuestra legislación e instaurarse un sistema constitutivo registral, y no facultativa, y además fomenta la inscripción registral la misma que da certidumbre jurídica.</p>	<p>geste políticas en torno a este tema para poder dar mayor formalidad a las adquisiciones.</p> <p>Sí, se debería modificar de manera paulatina, a efecto de no perjudicar derechos reales o de terceros</p>	<p>Todos</p>	<p>Ninguno</p>	<p>si se debería cambiar el sistema declarativo por uno constitutivo en un tiempo prudente sin afectar a los titulares</p>
<p>4.- En su experiencia, ¿El actual sistema de transferencia otorga una adecuada seguridad jurídica? ¿Qué nivel de</p>	<p>Indicó que no por lo que el sistema por sí solo no opone la titularidad</p>	<p>Indicó que no en razón a que el actual sistema es facultativo, no genera una protección legal eficiente; destacó que las legislaciones</p>	<p>no hay una seguridad jurídica adecuada, muchos propietarios se han visto sorprendidos por sus vendedores porque a veces no cumplen con</p>	<p>Todos</p>	<p>Ninguno</p>	<p>el actual sistema de transferencia de predios no otorga una adecuada seguridad jurídica al no proteger contra terceros; existe una brecha de pérdida del bien por concurrencia de acreedores</p>

seguridad otorga?

sino que requiere su inscripción, por su parte la protección que brinda el registro es dentro la fe pública tanto civil como registral

modernas la formalizar el Institución registrar no solo cumple fines de mera publicidad; sino jurídico.

5.- En su opinión, ¿Qué entiende por seguridad del tráfico inmobiliario en materia registral?

El registro ofrece seguridad jurídica tanto dinámica. Existe normas que protegen el fraude

afianza la justicia, asegura la libertad, todo ello no se puede mantener ajeno cuando nos referimos a la seguridad del tráfico inmobiliario

Confianza y certeza en que las transferencias se realicen sin riesgos o con riesgos mínimos y que de ser el caso se satisfaga la necesidad de solucionar algún inconveniente.

Ninguno

Ninguno

seguridad del tráfico inmobiliario en la esfera registral radica en la confianza que otorga a los terceros que celebran en base a la información que brinda el registro donde su derecho adquirido no va a verse perturbado por situaciones que desconoció.

6.- En su experiencia ¿Considera usted que el solo

Sostuvo que, no; el solo consenso de las partes cuando celebramos un acto jurídico como es en este caso el

Considero que el solo consenso no es suficiente y sí resulta necesario darle cognoscibilidad y

el solo consenso no es suficiente, teniendo en cuenta que para

Si

No

refieren que no basta el solo consenso de las partes para obtener seguridad jurídica cuando se transmite un bien inmobiliario, siendo

consenso de las partes otorga seguridad jurídica cuando se celebra una transferencia de propiedad inmueble? o ¿considera que es necesario su registración?

de "Transferencia de propiedad", debemos tener certeza absoluta, que con quien contratamos

protección con su inscripción en registros públicos.

oponer derechos reales frente a quienes tiene el mismo derecho sobre la propiedad inmueble es mediante su inscripción en registros públicos.

necesaria su inscripción porque ofrece una mayor seguridad legal

7.- ¿En su opinión

nuestra legislación debería optarse por un sistema de transferencia constitutivo?

que la inscripción no es obligatoria, algunos adquirentes se confían y no inscriben; se denota que el transferente sigue figurando como titular registral

de inscripción, y la consecuente inseguridad jurídica que ella produce, al no ser constitutiva la inscripción, genera incertidumbre

algunos se confían y no dan mayor formalización a su adquisición, teniendo en cuenta que hemos crecido bajo una cultura de la informalidad

Si

Ninguno

sí resulta pertinente la

constitutivo en la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

cuando en la realidad no tiene la titularidad, por eso es necesario revisar no solo lo que aparece en registros sino también otros aspectos

en el ámbito de la familia, la vida, lo social, el comercio, la propiedad

8.- En su experiencia, ¿Considera que la falta de inscripción genera discrepancias entre la realidad registral y extra registral?

Indicó Sí, por lo que la inscripción no es obligatoria, algunos adquirentes se confían y no inscriben; se denota que el transferente sigue figurando como titular registral cuando en la realidad no tiene la titularidad

Refirió Sí, la falta de inscripción, y la consecuente inseguridad jurídica que ella produce, al no ser constitutiva la inscripción, genera incertidumbre ya que en muchos casos no se inscriben todos los contratos referentes al predio.

Suscribió que Sí, algunos se confían y no dan mayor formalización a su adquisición, teniendo en cuenta que hemos crecido bajo una cultura de la informalidad.

9.- En su experiencia laboral, ¿considera que

sí, en los casos de concurrencia de acreedores se

Si definitivamente considero que aún hay vacíos

sí existe un conflicto normativo. El fraude

Esto en razón a que el nuevo titular no actualiza su nueva posición de dominio; así también p8 se produce por otras circunstancias como las inexactitudes de los polígonos registrados-

Los expertos coinciden que se origina contextos de conflicto en torno al inmueble inscrito y no

existe conflicto normativo en la

actual legislación referente al bien inscrito y no inscrito? ¿Cómo se podría prevenir el fraude inmobiliario?

discute cuando se ha adquirido

únicamente basándose en el Art.949^o solo consentimiento", puesto que el art.1135 prefiere en primer lugar el bien inscrito de buena fe y Art. 2022 .

legales que debe implementarse,

como la inscripción constitutiva tomando en cuenta lo valioso del derecho de propiedad, vivimos en una sociedad donde vulnera el derecho por no cultivar una cultura de respeto por el derecho de otras personas

inmobiliario se podría prevenir

implementando sistemas de información a nivel notarial y también las normas pertinentes para reparar los daños causados y sancionar este tipo de actos.

inscrito en los escenarios de afluencia de acreedores



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, NAMUCHE CRUZADO CLARA ISABEL, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CALLAO, asesor de Tesis titulada: "EL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO Y LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL CALLAO-2021.", cuyo autor es CAMPOS VILLEGAS ELVA ANALITH, constato que la investigación cumple con el índice de similitud establecido de 16.00%, y 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, 15 de Diciembre del 2021

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
NAMUCHE CRUZADO CLARA ISABEL DNI: 08580729 ORCID 0000-0003-3169-9048	Firmado digitalmente por: CNAMUCHEC24 el 21- 12-2021 01:02:55

Código documento Trilce: TRI - 0224638