



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

El sistema consensualista y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en la provincia de Chiclayo.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Malca Velasquez, Anderson Giorgio Genaro (orcid.org/0000-0002-1852-6655)

ASESOR:

Mg: Villalta Campos, Jose Manuel (orcid.org/0000-0001-5342-0349)

Mg. Yaipen Torres, Jorge Jose (orcid.org/0000-0003-3414-0928)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, de liderazgo y ciudadanía

CHICLAYO – PERÚ

2022

DEDICATORIA

La presente tesis se la dedico a mi familia y especialmente, a tres personas que siempre fueron mi fuente de inspiración y apoyo condicional para poder llegar a realizarme profesionalmente, este proyecto de investigación, donde es el apoyo de ellos no se hubiera cumplido con el objetivo.

Padrino: José Genaro Velasquez Cumpa, sé que hoy no ya no estas físicamente, pero se la alegría y lo orgulloso que estarías celebrando con este logro.

Mi Madre: Juana Aydee Velasquez Cumpa, por el inmenso apoyo a lo largo de mi vida te dedico este esfuerzo, por siempre haber apostado por mí.

MI Padre: Castinaldo Malca Zeña, por haberme siempre estado con la motivación persistente en este camino.

Cada uno de ellos por brindarme el apoyo que siempre me brindaron día a día en el transcurso de cada año de mi carrera universitaria.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar agradecer a Dios por permitirme tener una experiencia universitaria, a mi familia por apoyarme en cada decisión en este proyecto, a mi universidad por convertirme en ser un profesional competitivo en lo que más me apasiona, este logro que es parte fundamental de mi vida, que esta tesis sea referente para estudiantes futuros que aporten al cambio e innovación en el derecho, he logrado concluir con éxito que en un principio parecía un poco complejo pero en el tiempo la dedicación en la investigación fueron dando resultados, por eso agradezco a cada una de las personas que ayudaron en esta ardua labor de investigación .

Índice de Contenidos

| | |
|---|-----------|
| CARÁTULA..... | i |
| DEDICATORIA..... | ii |
| AGRADECIMIENTO..... | iii |
| ÍNDICE DE CONTENIDOS..... | v |
| RESUMEN..... | vi |
| ABSTRACT..... | vii |
| I. INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| II. MARCO TEÓRICO..... | 5 |
| 2.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES..... | 5 |
| 2.2. ANTECEDENTES NACIONALES..... | 5 |
| III. METODOLOGÍA..... | 11 |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación..... | 11 |
| 3.1.1. Tipo de investigación..... | 11 |
| 3.1.2. Diseño de la investigación..... | 11 |
| 3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización..... | 12 |
| 3.3. Escenario de estudio..... | 13 |
| 3.4. Participantes..... | 14 |
| 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos..... | 14 |
| 3.6. Procedimiento..... | 15 |
| 3.7. Rigor científico..... | 15 |
| 3.8. Método de análisis de datos..... | 16 |
| 3.9. Aspectos éticos..... | 16 |
| IV. RESULTADOS Y DISCUSION..... | 17 |
| 4.1. Objetivo Específico 1..... | 17 |
| 4.2. Objetivo Específico 2..... | 20 |
| 4.3. Objetivo Específico 3..... | 22 |
| 4.4. Objetivo General..... | 23 |
| V. CONCLUSIONES..... | 24 |

| | |
|----------------------------------|----|
| VI. RECOMENDACIONES | 25 |
| REFERENCIAS | 25 |
| ANEXOS | 29 |

RESUMEN

A través del presente trabajo se aborda la temática del sistema consensualista, que se incorpora en nuestro ordenamiento jurídico civil, para regular la transferencia de la propiedad inmueble y las implicancias que éste tiene en la seguridad jurídica que se les otorga a las partes suscriptoras de los contratos de compraventa de inmuebles dentro de la provincia de Chiclayo durante el año 2021.

La presente investigación tendrá un enfoque cualitativo; asimismo, será de tipo descriptivo y básico.

De otro lado, las fuentes de información serán documentales; y finalmente los principales hallazgos de la investigación versan sobre la confirmación de una influencia negativa de nuestro actual sistema consensualista en la seguridad jurídica, así como la contradicción existente entre el artículo 949 del Código Civil y la normatividad que regula la prioridad registral; en ese entender, la principal conclusión a la que se arriba luego del análisis documental de la bibliografía correspondiente, es que, el sistema consensualista actual, aplicado para la transferencia de propiedad inmueble no brinda suficientes garantías a la seguridad jurídica en la contratación de compraventa de bienes de dicha naturaleza; es por ello que, el artículo 949, que prevé dicha fórmula, debe ser modificado.

Palabras clave:

Sistema consensualista, seguridad jurídica, compraventa, publicidad registral.

ABSTRACT

This paper addresses the issue of the consensual system that is incorporated into our civil legal system to regulate the transfer of immovable property and its implications for the legal security that is granted to the parties to the contracts for the purchase and sale of immovable property within the province of Chiclayo during the year 2021.

This research will have a qualitative approach; it will also be descriptive and basic.

On the other hand, the sources of information will be documentary. Finally, the main findings of the research concern the confirmation of a negative influence of our current consensualist system on legal security, as well as the contradiction between Article 949 of the Civil Code and the regulations governing registration priority. In this understanding, the main conclusion that emerges from the literature review is that, the current consensualist system applied for the purpose of registration, The transfer of immovable property does not provide sufficient guarantees of legal certainty in the contract for the sale of such property; Article 949, which provides for such a formula, should therefore be amended.

Keywords:

Consensual system, legal security, contract of sale, registry advertising

I. INTRODUCCIÓN

El fraude inmobiliario es un fenómeno bastante generalizado y del que los medios de comunicación informan recurrentemente. Éste fenómeno, de acuerdo a lo indicado por Natteri (2019) se presenta cuando el vendedor, desde el inicio del contrato, no estará en capacidad de cumplir con la obligación que, en el caso concreto, consiste en transferir la propiedad del bien inmueble; en ese sentido, la intención del presunto vendedor es aprovecharse de la buena fe del comprador, causándole perjuicios económicos para obtener un beneficio. En tal sentido, conforme lo señala Espinoza (2018, p. 14), la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario es una problemática que se presenta alrededor de todo el mundo, y el mismo se presenta, entre otras causas, debido a determinadas características que presentan los sistemas jurídicos, los mismos que generan un contexto favorable al fraude –aun cuando ello, por supuesto, no es intención del legislador.

El artículo 949 de nuestro Código Civil indica taxativamente, lo siguiente: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (Minjus, 1984). Lo regulado por el dispositivo legal antes mencionado incorpora el sistema consensualista a la transmisión de la propiedad de bienes de naturaleza inmueble. El sistema antes mencionado se caracteriza porque que la transferencia de los bienes inmuebles, dentro de nuestro ordenamiento, se realiza por la sola voluntad de las partes, siendo que el acuerdo de voluntades por sí sólo genera la transferencia de la propiedad inmueble; contrario a otro tipo de bienes, en los que se requieren actos adicionales. En ese sentido, conforme lo afirma Ortega (2017), para nuestra legislación, la transferencia de un inmueble no requiere, para su validez, de la inscripción en los registros públicos correspondientes, la misma que constituye una facultad de las partes.

Tal como lo ha mostrado el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), para el año 2017, si bien gran parte de los predios a nivel nacional cuentan con una

inscripción registral, ello no siempre sucede con los contratos y actos jurídicos posteriores (INEI, 2017), máxime si se tiene en cuenta o detallado en el párrafo precedente; es decir, que, en particular la transferencia de propiedad inmueble, se genera bastando el acuerdo de voluntades, no siendo necesaria su posterior inscripción. Sobre este punto, Ortega (2017) afirma que, en nuestro país, las transferencias inmuebles no tienen como requisito su inscripción en los registros públicos, sino que, como lo indica Espinoza (2018), la publicidad registral se convierte en un paso facultativo para quien adquiere un bien inmueble.

Al respecto, es preciso mencionar que, a decir de Espinoza (2018), un 35% del total de transferencias de propiedad inmueble que se realizan en nuestro ordenamiento, se realizan a través de formas contractuales que no son, posteriormente, inscritos en los registros públicos, hechos que son, en sí mismos, un problema para la seguridad jurídica en la contratación nacional dado que dicho escenario es utilizado por personas de mala fe para intentar apoderarse de la propiedad inmueble. En ese entender, Sánchez López (2016, p. 339) afirma que la elección de un sistema de inscripción registral de transferencia inmueble obligatorio o potestativo depende de la realidad de cada país; por ello, un país como el Perú, en el que no sólo pondera la informalidad, sino que se han venido registrando fraudes de manera reiterada, es importante repensar el sistema que pueda incorporar la legislación para garantizar la seguridad jurídica de los contratos privados de transferencia inmueble.

Lo antes detallado exige el abordaje de la problemática descrita; y en ese entender, la presente investigación se plantea como problema general a resolver el siguiente: ¿De qué forma el sistema consensualista adoptado en nuestra legislación, influye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo?; asimismo, se plantea como problemas específicos los siguientes: ¿De qué manera nuestro sistema garantiza la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles?, ¿Cuáles son los pros y contras del sistema consensualista para la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo; y, ¿De qué manera se puede mejorar el

contenido del artículo 949 del Código Civil, a fin que permita garantizar, de mejor manera, la seguridad jurídica en los contratos de compraventa?

Dar respuesta a las interrogantes antes planteadas resulta de suma importancia, precisamente, debido a la necesidad de brindar mayores garantías de obtención de seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en nuestro país, a fin de combatir, de manera frontal el fraude en la contratación civil; ello además se traduce en la posibilidad de incrementar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, que lo cual viene como directo correlato de la garantía efectiva que se tenga de la seguridad jurídica para los contratantes. Adicionalmente, es preciso señalar que la presente investigación adquiere importancia no sólo por la razón antes expuesta; sino que, se justifica en los planos teórico, práctico y metodológico. En cuanto al plano teórico, debido a que la presente investigación permitirá desarrollar conceptual y doctrinariamente instituciones jurídicas como el contrato de compraventa y los sistemas de transmisión de propiedad desarrollados por la doctrina nacional e internacional. En el plano práctico, la tesis a desarrollar encuentra su justificación gracias a las propuestas normativas a que dará lugar; las mismas que pueden llevar a importantes cambios sociales en beneficio de los contratantes gracias a la garantización de una efectiva seguridad jurídica en sus negocios jurídicos de compraventa de inmuebles. De forma adicional, y como consecuencia directa del beneficio social antes mencionado, se presenta una justificación económica, la misma que consiste en la reducción de los costos de transacción y ahorro en gastos litigiosos que, por lo general ocasionan los problemas de inseguridad jurídica trasladada a escenarios de fraude en los contratos de compraventa. Finalmente, en el plano metodológico, la presente investigación se justifica debido a que la utilización de procedimientos, instrumentos y métodos rigurosos, garantizarán la objetividad y seriedad de la investigación, así como su impacto social y académico.

En atención al escenario antes descrito, el presente proyecto tiene como objetivo general poder determinar la forma en que el sistema consensualista adoptado en nuestra legislación, influye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo. Para tal efecto se fijan los siguientes

objetivos específicos: Analizar la manera en que nuestro sistema garantiza la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, identificar los pros y contras del sistema consensualista para la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo; y, analizar la estructura del artículo 949 del Código Civil, a fin que permita garantizar, de mejor manera, la seguridad jurídica en los contratos de compraventa.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Torres (2021), en la investigación denominada “**Seguridad jurídica otorgada por el Notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles**”, presentada ante la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, afirma que, para la contratación de bienes inmuebles en compraventa, el notario público se encuentra obligado a prestar garantía de las formalidades que prevé la norma correspondiente. De igual modo, señala que antes de la consumación de los contratos bajo análisis, los notarios deban verificar que los objetos que están siendo objeto de contratación, no se encuentren impedidos de entrar en el tráfico comercial, de modo que no se entorpezca dicho proceso.

2.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Baldera, Alvarado y Bravo (2018), en su tesis titulada “**El sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble en el Código Civil vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco, 2017**”, presentada ante la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco, afirma que, se ha detectado la existencia de una discordancia ente el sistema previsto por el artículo 949 del Código Civil (sistema consensualista), y el sistema de los registros públicos, ello en atención a que el primero no exige ninguna formalidad de inscripción registral en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, mientras que en caso del sistema registral, sí la establece, generando; por tanto, un sistema consensualista que promueve la inseguridad jurídica para los adquirentes de buena fe. En ese sentido, hace precisión de que, el sistema registral desarrollado en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, prevén principios que permiten concluir la obligatoriedad de la inscripción registral. Finalmente, el autor recomienda un perfeccionamiento del sistema consensualista, a fin de evitar la inseguridad jurídica.

Chanduví (2017) en su tesis denominada “**Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica**”, presentada ante la Universidad Privada del Norte, sostiene que, el sistema consensualista que adopta el

ordenamiento nacional afecta de modo negativo a la seguridad jurídica que se requiere en la contratación de compraventa de inmuebles, esto viene determinado porque se promueve la debilitación de la institución de la propiedad e impide su exclusión respecto a otras personas, afectando, también, su oponibilidad. Por dicho motivo, se recomienda una migración de sistema.

Fernández (2019), en su investigación denominada “**Planteamiento para la modificación del Sistema de Transferencia de bienes inmuebles**”, presentada ante la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, concluye que, el sistema consensualista previsto en nuestro ordenamiento, en el artículo 949 del Código Civil, entra en contradicción con la publicidad registral prevista en el mismo código, en su artículo 2012. En ese sentido, el autor afirma que, a través de la publicidad registral dentro de nuestro sistema, se publicita hechos que no siempre responden a la realidad, ello en atención al sistema consensualista. Asimismo, afirma que el sistema consensualista que se encuentra previsto en la actualidad en nuestro ordenamiento, no garantiza la seguridad jurídica de los contratos de transferencia de bienes inmuebles. Por dichos motivos, y en atención a los requerimientos sociales, resulta que el sistema jurídico nacional se adapte a las nuevas circunstancias; proponiendo regular la posesión bajo supervisión notarial.

Llave (2017) en su investigación titulada “**La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**”, presentada ante la Universidad César Vallejo, concluye que, la inscripción facultativa de los actos –en específico, de los contratos de compraventa de bienes inmuebles- ha venido afectando a la seguridad jurídica; por ese motivo, el autor recomienda incorporar mejoras en los procedimientos registrales, de manera que los funcionarios sean más diligentes al realizar las inscripciones correspondientes, evitando así que actos que no responden a la buena fe y a la veracidad lleguen a ser inscritos.

López (2017), en su tesis titulada “***El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica***”, presentada ante la Universidad Andina del Cusco, concluye que, la regulación actual sobre transferencia de bienes inmuebles en nuestro país, no brinda la suficiente seguridad jurídica al comprador, dado que se ha adoptado un sistema que, precisamente, no exige la inscripción registral que otorgaría publicidad al acto, sino que lo prevé de manera facultativa; en ese sentido, López, además, sostiene que, el principal problema que tiene la regulación comentada, que se encuentra en el artículo 949 del Código Civil, se encuentra en la falta de publicidad al acto que puede generar perturbaciones a la propiedad. Finalmente, se recomienda que el sistema de transferencia tenga coordinación con el registro; y, el desarrollo de un catastro sólido.

El contrato de compraventa se trata de un contrato típico previsto en nuestro Código Civil, en el título primero de la sección segunda. Al respecto, Coca (2020) comenta que, sin lugar a dudas, se trata del contrato más importante regulado en nuestro código, ello en relación a otros contratos de naturaleza traslativa. En ese sentido, afirma que la importancia de esta institución jurídica nace no sólo porque regula la transferencia de la propiedad, sino porque involucra una gran importancia doctrinaria y jurisprudencial. De otro lado, algunos sostienen que, si bien las normas suelen prever normas de protección para el comprador, esto no siempre es así, dado que también se incorporan normas de seguridad para el vendedor. Nuestro Código señala que, por el contrato de compraventa, una de las partes se obliga a transferir la propiedad de un bien a otra persona denominada comprador; y, lo hace a cambio de un precio pactado por las partes intervinientes (Aquilar, 2014).

Tal como lo señalan Santiago y Uribe (2015) para adquirir derechos personales, basta con la existencia de un contrato privado o un acuerdo de voluntades, lo cual convierte a nuestro sistema en uno de naturaleza consensualista. Esto último es lo que, denominados el modo de adquirir la propiedad, y tiene sus orígenes en Roma. Según ésta teoría, denominada del título y modo, debe existir un título para toda transferencia, así como un modo o causa próxima. Sobre ese punto, Solís (2019) desarrolla que el

título viene a ser la causa, mientras que el modo es la forma en que se transmite la propiedad; así, en atención a ésta teoría, para que exista una constitución real sobre un bien que constituye inicialmente ajena, se requiere no sólo una causa jurídica que para nuestro caso sería en contrato de compraventa, sino un acto posterior que manifieste la transmisión de la propiedad.

Con respecto al concepto de propiedad y su forma de adquisición y transferencia, nuestro Código Civil define a la propiedad como un poder jurídico que otorga las prerrogativas de uso, disfrute, disposición y reivindicación de un determinado bien (Minjus, 1984). Avendaño, citado por Vidal (2022), afirma que, el atributo de uso está directamente relacionado con el servicio del bien respecto al dueño; es decir, de la facultad de éste de servirse del bien que sea de su propiedad; el disfrute, por su parte, está relacionado con la extracción de los frutos generados por el bien; la disposición, de otro lado, nos indica que el bien puede ser enajenado por su propietario; y, finalmente, la reivindicación se refiere a un derecho de defensa de la propiedad a fin que el poseedor no propietario pueda restituir la posesión en favor del propietario. Sobre éste punto, cabe indicar que existen diversas formas de adquisición de la propiedad, entre las que encontramos la prescripción adquisitiva de dominio, la entrega o *traditio*, entre otras.

Con relación a este tema, la teoría consensualista, de acuerdo a lo planteado por Donaires (2012), señala que los actos bilaterales y plurilaterales se engendran por el acuerdo de voluntades entre las partes, bastando la misma para el perfeccionamiento del acto. De acuerdo a este sistema, denominado también contractual puro, es suficiente el acuerdo de voluntades de los contratantes para que se entienda transferida la propiedad del bien; ello quiere decir que, bajo ésta teoría no se presenta la adquisición de título y modo, dado que no es necesaria la separación de los actos para la configuración de la transferencia de propiedad, sino que ésta se entiende realizada por la sola constitución del acto jurídico negocial (contrato de compraventa).

Autores como Manuel de la Puente y Lavalle, citado por Solís (2019), afirma que nuestro ordenamiento adopta la teoría de título y modo, de modo que la propiedad no se adquiere por el título, que viene a ser el contrato que da nacimiento a la obligación, sino por el acto posterior a éste (como podría ser la tradición). Dicho escenario queda claro en actos como la compraventa de bienes muebles como automóviles; sin embargo, ello no se cumple en el caso de la compraventa de bienes de naturaleza inmueble, en el que, por el contrario, nuestro sistema muestra la adopción de un sistema consensualista que, no exige acto posterior al contrato para que suceda la transferencia de propiedad.

Sobre este punto, y corroborando lo señalado anteriormente por De la Puente, es importante mencionar que, de manera general, de acuerdo a lo previsto en nuestro Código Civil, en su artículo 1529, el contrato de compraventa genera en el vendedor una obligación de transferir la propiedad del bien en cuestión. Así, a decir de Aguilar (2014, p. 25), el contrato en mención genera en el vendedor, una obligación de transferencia real, virtual, jurídica o material de la cosa; a su vez, se genera en el comprador una obligación de hacer entrega del monto pactado como contraprestación a la venta, dentro del plazo y condiciones pactadas.

Lo antes señalado entra en directa relación con el sistema de publicidad registral adoptado en nuestro sistema. En ese sentido, Rodríguez (2020) afirma que, pese a que nuestro sistema de publicidad registral es facultativo para la compraventa de bienes inmuebles, los principios del sistema registral parecen obligar a la generación de una publicidad registral en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

De otro lado, con relación a la seguridad jurídica, (Manili, 2019) citando a Linares Quintana y Sánchez Agesta, señala que ésta expresión se utiliza para describir a un conjunto de condiciones que permiten el ejercicio de los derechos de las personas, eliminando las arbitrariedades y posibilidades de violación de los mismos; ello se deriva de la generación de un ambiente que posibilite el pleno conocimiento de los efectos jurídicos de sus actos, así como el libre ejercicio de sus prerrogativas. Para

Sagües, citado por el mismo autor, no basta con generar predictibilidad, sino estabilidad en las relaciones jurídicas entre las partes.

Sobre el particular, Cervantes (2020), citando a García Manrique afirma que existe una doble dimensión del concepto de seguridad jurídica, la primera relacionada con la misma norma (estática); y, una segunda relacionada con su aplicación en los casos concretos (dinámica). Por tal motivo es que León, Barrueta y Martell (2019), así como Arrázola (2014) señalan que, existen algunos presupuestos necesarios para hablar de seguridad jurídica; en principio, se necesita una ley previa que resulte aplicable, la misma que debe ser conocida por todos, y por ello requiere ser publicada; se requiere que dicha ley sea clara y no ambigua, brindando certeza; y, finalmente, que la misma pueda garantizarse a través de un órgano respectivo.

Por su parte, Huallpa (2020), haciendo referencia a lo desarrollado por Ehrenberg, señalaba que la seguridad jurídica estática implica que no se incorporen modificaciones o perjuicios de carácter patrimonial que no hayan sido autorizados por el titular; y, de otro lado, hablar de seguridad jurídica dinámica implica que el titular pueda conocer todo hecho que vaya a afectarlo (más aún si es de forma negativa), no debiendo verse afectado por hechos que no estuvo en posibilidad de conocer.

Para el profesor Gastón Fernández Cruz, un sistema eficiente de transmisión de la propiedad, sea mueble o inmueble, debe cumplir con dar seguridad jurídica a los contratantes y ello, en nuestro sistema y realidad nacional, se generará con el sistema consensualista, debido a la necesidad de reducir los costes de transacción en la contratación (Vidal, 2022). Empero, es necesario cuestionarnos sobre la efectiva obtención de la seguridad jurídica a través de ésta reducción de costos de transacción, dado que parece más eficiente sacrificar los costos de transacción por un nivel alto de certeza sobre las consecuencias jurídicas de los actos y su correlato en la realidad.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación

La investigación puede ser de tipo básica o aplicada, dependiendo si está orientada a la producción teórica o de conocimiento, o la solución de problemas de la realidad (Hernández, Fernández y Baptista, 2018). La investigación a que dé lugar el presente proyecto será una de tipo aplicado debido a que se la pertinencia del contenido del artículo 949 del Código Civil que incorpora el sistema consensualista como forma de transmitir la propiedad de los bienes inmuebles dentro de nuestro ordenamiento legal, de modo que permita identificar y proponer una mejora en su redacción, la cual permita una mayor garantía de la seguridad jurídica brindada a las partes dentro de los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles. En atención a lo antes indicado, nos encontramos frente a una investigación jurídico-propositiva que exige un diagnóstico concienzudo de la realidad actual del sistema consensualista, pros y contras del mismo; y una posterior propuesta de mejora.

3.1.2. Diseño de la investigación

Existen cuatro diseños genéricos de investigación cualitativa, no experimental, estos son: teoría fundamentada, diseños etnográficos, diseños narrativos y diseños de investigación-acción (Salas, 2019). Sobre éste último tipo de investigación, la autora menciona que, se trata de investigaciones que, a través del análisis de un problema práctico, permite mejorar la realidad estudiada. En ese sentido, la investigación a realizar será de diseño investigación acción, dado que a partir del análisis del fenómeno que presenta la actual manera en que se encuentra redactado del artículo 949 del Código Civil y su problemática, se pretenderá proponer una estructura de ajustes que permitan mejorar la seguridad jurídica de las partes

suscriptoras de los contratos de compraventa sobre bienes de naturaleza inmueble.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Dentro de las investigaciones cuantitativas se trabaja con variables, mientras que, dentro de las investigaciones cualitativas, como presente enfocarse la investigación a realizar, se habla de categorías. Al respecto, Giesecke (2020, p. 11) señala que éstas se caracterizan por ser atributos, características o propiedades que son susceptibles de medir. De otro lado, Strauss y Corbin, citados por Pérez (2017), afirman que el concepto de categorización se lleva a cabo cuando se asigna conceptos a un nivel más abstracto, siendo que, las categorías tienen el poder de reunir otras subcategorías.

El proyecto a realizar tendrá como categorías

Categoría 1: Sistema consensualita

Definición conceptual: Dicho en palabras de Ortega (2017), en nuestra legislación, la transferencia de un inmueble no requiere, para su validez, acto adicional al del convenio entre los contratantes.

SUB CATEGORÍAS:

- Acuerdo de voluntades: Acto material por el cual se conjugan el acto de la oferta con correspondiente aceptación.
- Libertad de forma: Principio por el cual las partes tienen la libertad de elegir la forma en sus negocios jurídicos.

UNIDADES DE ANÁLISIS

Leyes Jurisprudencia Doctrina

Categoría 2: Seguridad Jurídica

Definición conceptual :Expresión se utiliza para describir a un conjunto de condiciones que permiten el ejercicio de los derechos de las personas, eliminando las arbitrariedades y posibilidades de violación de los mismos; ello se deriva de la generación de un ambiente que posibilite el pleno conocimiento de los efectos jurídicos de sus actos, así como el libre ejercicio de sus prerrogativas (Manili, 2019).

SUB CATEGORÍAS:

- Seguridad jurídica estática: Implica que no se incorporen modificaciones o perjuicios de carácter patrimonial que no hayan sido autorizados por el titular (Huallpa, 2020)
- Seguridad jurídica dinámica: Implica que el titular pueda conocer todo hecho que vaya a afectarlo (más aún si es de forma negativa), no debiendo verse afectado por hechos que no estuvo en posibilidad de conocer (Huallpa, 2020)

UNIDADES DE ANÁLISIS: Leyes Doctrina

El proyecto a realizar tendrá como categorías en primer lugar al sistema consensualista; y, como segunda categoría a la seguridad jurídica. Dentro de la primera categoría encontramos las siguientes subcategorías: acuerdo de voluntades y libertad de forma; mientras que como parte de la segunda categoría encontramos las siguientes subcategorías: seguridad jurídica estática; y, seguridad jurídica dinámica (Ver Anexo 1).

3.3. Escenario de estudio

Estamos frente a un escenario local; por ello, el procedimiento de recolección de datos se llevará a cabo entre especialistas sobre la materia, entre los que encontramos a Jueces especializados en lo Civil, abogados y notarios públicos del distrito de Chiclayo, que puedan exponer las consideraciones pertinentes al sistema consensualista como forma de transmisión de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica dentro de los contratos de compraventa de los mismos.

3.4. Participantes

Los participantes son personas o instituciones que forman parte de la población; y que, se encuentran vinculados al problema, por ello se les toma en cuenta para la consecución de la investigación. En el caso que nos ocupa, los participantes estarán constituidos por expertos, entre los que encontramos a Jueces especializados en lo Civil, abogados y notarios públicos, quienes serán entrevistados sobre el tema.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Durante el procedimiento de recolección de los datos pertinentes para la elaboración de la investigación a realizar, se utilizará las siguientes técnicas:

Técnica de entrevista: Mata (2020) afirma que la entrevista se caracteriza por ser una conversación orientada a responder asuntos relacionados con el propósito de la investigación; éste tipo de técnica puede aplicarse de manera estructurada, semiestructurada o no estructurada. Tal como se indicó anteriormente, las entrevistas serán aplicadas a los expertos en la materia: abogados, jueces y notarios públicos.

Técnica de análisis de documentos: Ésta técnica se llevará a cabo a través de la revisión de material bibliográfico de diversas fuentes, la ley; y, la jurisprudencia, inclusive.

Instrumento de Guía de análisis de documentos: Éste instrumento se empleará para analizar el artículo 949 del Código Civil así como los documentos que desarrollan el contenido del mismo; asimismo, para desarrollar el concepto de seguridad jurídica que se aplica a los contratos de compraventa sobre bienes de naturaleza inmueble.

Instrumento de Guía de entrevista: Éste se utilizará para consignar las preguntas más resaltantes a realizarse durante la entrevista, ello con el objetivo de recabar la información que posibilite el desarrollo de las categorías estudiadas.

3.6. Procedimiento

Modo de recolección de información: En este punto, se describirán los mecanismos que se utilizarán para recolectar los datos que nos permitirán desarrollar los objetivos planteados en el presente proyecto. Para iniciar el procedimiento antes mencionado, se realizará la búsqueda de información relativa al sistema consensualista de transmisión de propiedad y a la seguridad jurídica. Para tal efecto se realizará la referida búsqueda de modo que las fuentes utilizadas sean confiables y de rigor científico, de ser el caso; en ese sentido, se utilizarán como fuente de la información revistas indexadas, libros, artículos de opinión, entre otras fuentes que resulten confiables. También se realizará la búsqueda de jurisprudencia relativa al problema abordado la que, conjuntamente con la información antes detallada, será sistematizada en atención a los objetivos planteados.

Posteriormente, se procederá a elegir de forma aleatoria a los participantes de las entrevistas proyectadas, haciendo de su conocimiento la investigación, los motivos de su abordaje y la importancia del mismo, solicitando su participación en el proceso de recolección de datos. Luego de esperar una respuesta aprobatoria se procederá a realizar las entrevistas a los expertos del caso, que para nuestra investigación resultan ser Jueces especializados en lo Civil, abogados y notarios públicos; cabe indicar que la entrevista se llevará a cabo con la guía correspondiente. Finalmente, recopilada la información, se realizará una labor de análisis y examen de las respuestas de los participantes buscando identificar puntos de vistas similares y distintos, y su compatibilidad con los objetivos planteados.

3.7. Rigor científico

A decir de Espinoza (2020, p. 105), éste aspecto hace referencia a la materialización de un manejo apropiado no sólo de la información en las distintas etapas de la investigación; desde la planificación hasta el análisis de los resultados obtenidos; para tal efecto, el autor sostiene, además que, el

investigador debe, a través de todos los procesos, garantizar la calidad de los datos, la representatividad, la fiabilidad y validez de los mismos.

Al respecto, el presente proyecto se ha propuesto exponer de manera clara la manera en la que se realizará el procedimiento de recolección de datos, así como el procesamiento de información a utilizarse para alcanzar los objetivos propuestos. Del mismo modo, es necesario indicar que, la pertinencia de las técnicas e instrumentos de recolección de datos ha sido previamente analizada, a efecto de que dichos procesos, en efecto, garanticen la obtención de información relevante para la consecución de los objetivos planteados.

3.8. Método de análisis de datos

El método para el correspondiente análisis de los datos obtenidos será el método hermenéutico. Sobre ello, Quintana y Hermida (2019, p. 73) afirman que la hermenéutica permite un análisis de datos con base en la interpretación de los datos recolectados; asimismo, proporciona un valor agregado al texto original.

3.9. Aspectos éticos

Hablar de los aspectos éticos es hacer referencia a que los investigadores deben tener en cuenta no sólo a las normas legales de carácter nacional e internacional referidas al respeto de los derechos de autor, sino que se debe procurar que la recolección de datos respete las normas aprobadas por la institución (Universidad), así como la confidencialidad, información reservada y sensible de los participantes, utilizando el programa turnitin a fin de garantizar el trabajo donde el programa ayudara a la prevención de plagio, entre otros.

Por tales motivos, a través del presente proyecto no sólo declaramos actuar en respeto a las normas antes mencionadas, sino que también evidenciamos seguir los procedimientos estandarizados aprobados por la institución a fin de garantizar la calidad, rigor científico y objetividad del contenido de la información. Asimismo, para la recolección de datos, se tomará en cuenta el debido consentimiento informado suscrito por los participantes en el procedimiento; a fin de, garantizar

a los propios participantes, un procedimiento ordenado, veraz y objetivo, en el que se respetará su postura, valores y principios.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Objetivo Específico 1

El primer objetivo específico trazado fue analizar la manera en que nuestro sistema garantiza la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Del análisis normativo realizado se tiene que, nuestro Código Civil define al contrato de compraventa de la siguiente manera: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar el precio en dinero” (Minjus, 1984, art. 1529); en ese sentido, dado que nuestro objeto de estudio son los bienes inmuebles, corresponde reiterar que el mismo documento legal que en su artículo 949 afirma que basta la obligación de enajenar un bien para que el acreedor de la relación jurídica obligatoria se convierta en propietario del mismo.

También como ha sido desarrollado anteriormente, la regulación antes descrita no hace sino evidenciar una característica típica de nuestro ordenamiento legal, y es que adoptamos un sistema consensualista para la contratación; ello implica, entre otras cosas que, de modo general, los actos y contratos dentro de nuestra normatividad se perfeccionan con el sólo acuerdo de voluntades, existiendo, además libertad de forma en la contratación.

Empero, por motivos diversos, este mismo ordenamiento ha previsto que algunos contratos específicos requieran para su perfeccionamiento, de algunas formalidades particulares. Así, por ejemplo, dentro de la misma transferencia de propiedad, pero esta vez, para bienes muebles (como el que se da por efecto del contrato de compraventa de bienes muebles), el Código Civil prevé la necesidad de la existencia de la tradición para el perfeccionamiento de la transmisión de la propiedad.

De lo señalado por los artículos 949 y 1529, se tiene que, el sistema jurídico nacional no prescribe mayor exigencia de forma para la transmisión de la propiedad inmueble a través de los contratos de compraventa. Por dicho motivo, los usuarios pueden, de ser el caso, perfeccionar sus contratos de compraventa de inmuebles a través de contratos privados (en su nivel más básico) o contratos por escritura pública que luego son inscritos en los Registros Públicos correspondientes; sin embargo, no hay exigencia expresa de la norma que permita afirmar que el sistema legal crea o brinda un mecanismo más seguro para este tipo de contratación.

Empero, es necesario reconocer que, el legislador ha decidido procurar algún tipo de seguridad en el tiempo para los adquirentes diversos del mismo bien; así, el artículo 1135 desarrolla el principio de prioridad registral, afirmando que, ante la existencia de diversos acreedores frente a los cuales el deudor se ha obligado a transferir una misma propiedad inmueble, se considerará propietario al que tenga la inscripción más antigua.

Sobre ello, concordamos, adicionalmente, con lo sostenido por Chanduví (2017) cuando menciona que existe una relativización de la propiedad dado que un bien inmueble adquirido bajo las circunstancias descritas en el artículo 949 del Código Civil, no puede ser oponible *erga omnes*. La posición que adoptamos se debe a que, si bien es cierto que dicha propiedad se relativiza al existir otro título que, aunque haya sido posterior, ha sido inscrito; y que, por lo tanto, le resta eficacia al título sin ésta formalidad, ello no implica una necesaria relativización de la propiedad frente a todos los casos.

Profesionales en la materia (abogados), al ser consultados sobre la manera en que actualmente se garantiza la seguridad jurídica dentro de nuestro sistema, coinciden de manera unánime en que la principal herramienta para brindar seguridad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles es la inscripción registral. Sobre este punto, el desarrollo teórico realizado corrobora lo indicado por los entrevistados; y en ese sentido, se debe tener presente que, siendo ésta la principal herramienta de garantía de la

seguridad jurídica, la misma no es una herramienta que nazca del sistema consensualista; y, por lo tanto, la seguridad jurídica se garantizará en la medida de que exista una inscripción registral del bien inmueble.

Contrario a lo afirmado, si nos encontráramos frente a contratos de compraventa de bienes inmuebles que no prevean ésta formalidad electiva para los contratantes, dicha seguridad jurídica se vería doblegada, dando paso, como los propios expertos lo indican, a posibles actos fraudulentos dentro de la contratación.

Un punto mencionado por uno de los entrevistados fue el relativo a las diversas reformas que se han dado a la Ley del Notariado; la cual, al haber modificado los aspectos relativos a la competencia territorial permite que se eviten actos realizados en lugares distintos a los del lugar donde se ubica el bien inmueble objeto de contratación. También se hace mención a que, es inevitable que pueda existir un fraude en los contratos de compraventa si es que no se ha realizado la inscripción facultativa.

Lo expuesto no hace más que corroborar la información teórica desarrollada sobre la carencia de herramientas de nuestro sistema para garantizar la seguridad jurídica en los contratos consensualistas, dentro de ellos el de compraventa. Ello se condice con lo señalado por la mayoría de entrevistados, quienes consideran que, en definitiva, nuestro sistema actual no garantiza la seguridad jurídica.

Para otros especialistas (jueces), nuestro sistema actual no presta ningún tipo de garantía a la seguridad jurídica en la contratación que implique la transmisión de la propiedad inmueble, en particular los con contratos de compraventa inmueble que son objeto del presente análisis.

Tenemos, por otro lado, que el sector del notariado, por su parte, considera que la seguridad jurídica, si bien no puede ser garantizada del todo a través del sistema consensualista, la actividad notarial a través de los filtros con los que cuenta, ha coadyuvado a dicho fin, reduciendo, en gran medida, la concurrencia de acreedores en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

4.2. Objetivo Específico 2

El segundo objetivo específico planteado fue identificar los pros y contras del sistema consensualista para la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo. Dentro de los beneficios identificados como parte de la indagación documental realizada se tiene que, los autores coinciden en que la principal ventaja que presenta el sistema consensualista respecto a cualquier otro sistema, garantiza un fácil y ágil tráfico económico. Autores clásicos desarrollan dicho argumento sosteniendo que, dada la informalidad de la propiedad con la que ha tenido que batallar el Perú durante su historia, así como la naturaleza agraria de su economía, el agilizar la forma en que se transmite la propiedad inmueble, ha significado un gran paso.

Así, al existir bajos costos de transacción en la compraventa de bienes inmuebles, se genera un estímulo positivo para el incremento del tráfico jurídico de dichos bienes. Lo que no previó el legislador es que, al encontrarnos en un país con altos niveles de informalidad, ello, a la fecha, se ha constituido en un arma de doble filo que viene perjudicando, otro de los grandes intereses que cautela el Estado, que es la seguridad jurídica en la contratación.

No obstante, sobre dicho punto, es también importante mencionar que, el Perú como país necesitado de inversiones –al punto de reducir sus barreras de entrada al mercado- ya no es el contexto en el que vivimos; por el contrario, la actualidad en nuestro país se encuentra marcada por una relativa estabilidad que han trabajado en mantener los distintos gobiernos. Al respecto, si bien podemos afirmar que, en efecto, el sistema consensualista actualmente previsto en nuestro ordenamiento para la transferencia de bienes inmuebles genera mayor tráfico económico; y, por lo tanto, beneficios económicos, consideramos que, una modificación de la norma podría generar efectos adversos únicamente a corto plazo, dado que,

a largo plazo, por el contrario, los efectos pueden ser, en su mayoría positivos.

Lo antes descrito debido a que, en un inicio los operadores pueden verse desincentivados al tráfico de bienes inmuebles, pero, como correlato, se generará ahorro en costos legales y de evasión de impuestos en perjuicio de los particulares y el propio Estado. Por ello; si bien nos encontramos de acuerdo a la postura del autor precitado, no consideramos que sea un efecto de naturaleza permanente, sino que ello podrá revertirse en poco tiempo.

Concedores de la materia (abogados) entrevistados sobre los puntos desarrollados, coinciden con la doctrina en que, el principal beneficio del sistema consensualista para la transmisión de la propiedad inmueble resulta ser que, genera un tráfico jurídico célere, el mismo que se considera necesario para mantener estándares de comercio. Así, uno de los entrevistados menciona que, como país es de suma importancia velar por aspectos de nuestra contratación con nacionales y extranjeros; en ese entender, es necesario seguir fomentando la rapidez en la contratación, a través de un sistema que agilice su tramitación.

En opinión unánime de los especialistas entrevistados, otro de los principales beneficios es el ahorro en trámites engorrosos y el ahorro en costos de transacción que podría generar un modelo más rígido. En contraposición, el principal punto en contra, según los especialistas, se presenta en las falencias que se ocasionan a la seguridad jurídica, sea dinámica o estática.

De otro lado, para un grupo de especialistas (jueces) el mantener el sistema consensualista dentro de nuestro ordenamiento obedece únicamente a que un sector de la doctrina se resiste al cambio, dado que no hay, según algunos especialistas, beneficio realmente sustancial que justifique los perjuicios que viene generando el sistema consensual. Por el contrario, un sistema de inscripción constitutiva de derechos, podría no sólo generar la seguridad jurídica que la actualidad requiere, sino que no resultaría tan pernicioso para el tráfico comercial célere como se cree.

4.3. Objetivo Específico 3

Como tercer objetivo específico se planteó analizar la estructura del artículo 949 del Código Civil, a fin que permita garantizar, de mejor manera, la seguridad jurídica en los contratos de compraventa.

Como se ha venido desarrollando, el artículo 949 regula la transmisión de la propiedad inmueble en nuestro país, para ello, su estructura está compuesta por lo que podemos denominar una fórmula que manifiesta o tangibiliza el sistema consensualista adoptado en nuestro ordenamiento. En ese entendido, la estructura del mencionado artículo manifiesta algunas características particulares como son el hecho de que prevalece la libertad de forma, siendo que el propio artículo prescribe el perfeccionamiento del contrato con la sólo obligación de enajenar el bien, lo que implica que es suficiente el acuerdo de voluntades –generador de la obligación, no requiriéndose, por lo tanto, formalidad alguna; por el contrario, son las partes contratantes las que pueden decidir la forma que pueda tomar el contrato, pudiendo ser desde una forma verbal hasta un contrato por Escritura Pública, de ser el caso.

Sobre este punto, concordamos con Fernández (2019), cuando, citando a Alfredo Bullard, afirma que un efectivo sistema que garantice una adecuada transferencia de la propiedad inmueble debe, en primer lugar, dar pie lo más posible a la circulación económica, permitiendo el máximo número de intercambio de bienes posible; y, por otro lado, también debe tratar de reducir al máximo la ineficacia de la transferencia, generando la mayor seguridad jurídica posible. Asimismo el autor rescata la idea de incongruencia que tiene el sistema adoptado en el artículo 949 bajo comentario respecto a la función de la propiedad que debe, en todo caso, ser conocido por terceros; y, por lo tanto, ser oponible a los mismos.

Al respecto, también nos encontramos de acuerdo con Baldera, Alvarado y Bravo (2018) cuando afirman que ello sería inofensivo si existieran los supuestos de conflictos entre transferencias de propiedad que requieren

definir su prevalencia. En este caso, mencionan los autores, nuestro ordenamiento debería generar una fórmula que garantice la oponibilidad del derecho de propiedad de manera efectiva.

Con relación a lo señalado por los especialistas en la materia (abogados), una gran parte de ellos coincide con la tesis defendida en el presente trabajo en el sentido de que lo más recomendable sería barajar la posibilidad de incorporar una modificación trascendente en la transmisión de la propiedad regulada por el artículo 949 del Código Civil. En atención a ello, la mayor parte de los entrevistados coinciden en que, dada la problemática actual sobre el tema, sería mucho más beneficioso contar un sistema de inscripción obligatoria.

Empero, es necesario mencionar que, hay quienes, dentro de este sector consideran que el sistema de transmisión de la propiedad inmueble, tal cual está previsto en la normatividad vigente es suficiente para garantizar la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles, máxime si se tiene en cuenta, según se afirma, debe prevalecerse la facilidad en la contratación entre privados.

4.4. Objetivo General

Como objetivo general se planteó determinar la forma en que el sistema consensualista adoptado en nuestra legislación, influye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la provincia de Chiclayo.

De todo el desarrollo realizado anteriormente tenemos que, en definitiva, existe una influencia muy marcada del sistema de transmisión de la propiedad (sistema consensualista, para el caso de la compraventa de bienes inmuebles) en la seguridad jurídica, en tanto que, cualquiera sea el sistema adoptado por nuestro ordenamiento, el sistema adoptado evidenciará el interés estatal preponderante, sea que estemos hablando de

la seguridad jurídica o la rapidez que se pretende que revistan las transacciones.

En el caso de nuestro sistema actual para la transmisión de la propiedad inmueble, la cual se traslada por extensión al contrato de compraventa de dichos bienes, prepondera el interés por mantener la agilidad y rapidez en las transacciones comerciales por sobre la seguridad jurídica dentro de la contratación.

Así, como se indicó anteriormente, la idea de conservar la tradición por encima de la tan urgente seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, viene generando que toda modificación o propuesta de la misma en el artículo 949 del Código Civil, sea desalentada, manteniendo dicho articulado su estructura pese, inclusive, a las abiertas contradicciones existentes con otros artículos sobre el particular, tal como se ha tratado en el presente trabajo.

V. CONCLUSIONES

1. El sistema consensualista, en efecto, no logra garantizar la seguridad jurídica en la transmisión de propiedad inmueble, en particular en los contratos de compraventa de bienes inmuebles dado que, al reducirse los requisitos para transmitir efectivamente la propiedad, no hay certeza completa de quién detenta la propiedad.
2. Con relación al punto anterior, pese a que es cierto que dicha seguridad jurídica puede obtenerse con la inscripción registral del contrato, ello no resulta compatible con lo señalado por el artículo 949 del Código Civil, ello debido a que ésta norma prevé que no se requiere de dicha inscripción para que se transmita la propiedad de bienes inmuebles.
3. Si bien el sistema legal peruano ha incorporado mejoras en distintas leyes y demás normas para garantizar de mejor manera la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles, ello no será completamente posible

mientras no tengamos un sistema predial registral que no incorpore el total de predios existentes en el territorio, y mientras no sea obligatorio que todos los actos que atañen a los mencionados predios estén inscritos en dicho registro.

4. En la actualidad, la única manera de garantizar fehacientemente la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, lo que se hace extensible a los demás contratos de transmisión de propiedad inmueble, es el establecer un registro obligatorio de la propiedad inmueble; y, en consecuencia, de los contratos que versen sobre dichos bienes.

VI. RECOMENDACIONES

1. Evaluar la pertinencia del sistema consensualista en atención a los reales resultados que viene teniendo en la seguridad jurídica en la contratación sobre bienes inmuebles, en particular respecto a los contratos de compraventa, que son los más recurrentes; y teniendo en cuenta el contexto social actual.
2. Instar a los operadores del Derecho que, mayoritariamente observan la estructura y contenido del artículo 949 del Código Civil, a disuadir a la academia de modo que pueda generarse una modificación sustancial que permita una transmisión de la propiedad inmueble eficiente.

REFERENCIAS

Aguilar Basurto, L. (2014). *La Función Notarial: antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias en la función notarial*. México D.F., México.

Aguilar Torres, L. (2018). *La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú*. Trujillo, Perú.

Alvarez Risco, A. (27 de Abril de 2020). *Repositorio institucional: ULima*. Obtenido de ULima web site: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Frepositorio.ulima.edu.pe%2Fbitstream%2Fhandle%2F20.500.12724%2

F10821%2FNota%2520Acad%25C3%25A9mica%25205%2520%252818.04.2
021%2529%2520-%2520Justificaci%25C3%25B3n%2520de%

Baldera Aquino, L., Alvarado Borja, J., & Bravo Evangelista, K. (2018). El sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble en el Código Civil vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco 2017. Huánuco, Perú.

Carrasco, D. (2018). *Metodología de la Investigación*. Lima, Perú: San Marcos.

Cervantes López, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista oficial del Poder Judicial*(11(13)), 165-196. Obtenido de file:///C:/Users/pc/Downloads/43-Texto%20del%20art%C3%ADculo-126-1-10-20200621.pdf

Chanduví Urcia, D. (2017). Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs. seguridad jurídica. Trujillo, Perú.

Coca Guzmán, S. (30 de Julio de 2020). ¿Qué es el contrato de compraventa? (artículo 1529 del Código Civil). *lpderecho.pe*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/contrato-compraventa-articulo-1529-codigo-civil/>

Consejo General del Notariado. (2020). *Historia del notariado: notariado.org*. Obtenido de Consejo Nacional del Notariado web site: <https://www.notariado.org/portal/historia-del-notariado>

Donaires Sánchez, P. (2012). El principio del consensualismo en el Derecho de los Contratos. *Derecho y Cambio Social*. Obtenido de file:///C:/Users/pc/Downloads/Dialnet-ElPrincipioDelConsensualismoEnElDerechoDeLosContra-5492689%20(1).pdf

Espinoza Freire, E. E. (Julio-Agosto de 2020). La investigación cualitativa, una herramienta ética en el ámbito pedagógico. *Revista Conrado*, 16(75), 103-110. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfefindmkaj/http://scielo.sld.cu/pdf/rc/v16n75/1990-8644-rc-16-75-103.pdf

Fernández Arroyo, G. E. (Aabril de 2019). Planteamiento para la modificación del Sistema de Transferencia de bienes inmuebles. Lambayeque, Perú.

Gestión. (23 de Agosto de 2021). EMPLEO. Principal problema socioeconómico del Perú. *Gestión*.

Giesecke Sara Lafosse, M. P. (2020). Elaboración y pertinencia de la matriz de consistencia cualitativa para las investigaciones en ciencias sociales. *Desde el Sur*, 12(2), 397-417. doi:10.21142/DES-1202-2020-0023

- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2018). *Metodología de la Investigación* (Quinta edición ed.). México D.F., México: Mc Graw Hill.
- Hernández Sánchez, D. (2012). Ventajas de la función autenticadora y preventiva del notario público. *Gaceta Judicial*.
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México: Mc Graw Hill Education.
- Herrera Paredes, H. (2021). La corrupción administrativa en el registro de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán. Morelia, Michoacán, México.
- Huallpa Carrión, A. (19 de diciembre de 2020). Seguridad estática y seguridad dinámica en la rueda del registro ¿A quién favorece el registro? *Ius Latin*. Obtenido de <https://iuslatin.pe/seguridad-estatica-y-seguridad-dinamica-en-la-rueda-del-registro-a-quien-favorece-el-registro/>
- INEI. (2017). Tenencia y formalización de la vivienda. *Tenencia y formalización de la vivienda*. Obtenido de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1520/cap05.pdf](https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1520/cap05.pdf)
- León Gonzales, L., Barrueta Quesada, D., & Martell Alonso, L. (2019). La seguridad jurídica una proyección general. *Conrado*, 66(15), 292-299. Obtenido de <https://conrado.ucf.edu.cu/index.php/conrado/article/view/910>
- Llave Carrazas, S. (2017). La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario. Lima, Perú.
- López Gamarra, J. (2017). El Sistema de Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. Cusco, Perú.
- Manili, P. (2019). La seguridad jurídica en el derecho constitucional comparado. *Lex*, 17(24).
- Mata Solís, L. D. (4 de Febrero de 2020). La entrevista en la investigación cualitativa. *Investigalia*. Obtenido de <https://investigaliacr.com/investigacion/la-entrevista-en-la-investigacion-cualitativa/>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (23 de Julio de 2010). Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. *Decreto Supremo N° 010-2010-JUS*. Lima, Perú.
- Minjus. (25 de Julio de 1984). Código Civil. *Decreto Legislativo N° 295*. Lima, Perú. Obtenido de <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682684>

- Natteri, R. (12 de Abril de 2019). ¿Fraude inmobiliario o incumplimiento contractual? *LexLatin*. Obtenido de <https://lexlatin.com/opinion/fraude-inmobiliario-o-incumplimiento-contractual>
- Naupas, H., Mejía, E., Novoa, E., & Villagómez, A. (2013). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (4 ed.). Bogotá: Ediciones de la U.
- Pérez Reynoso, M. Á. (2017). En torno a la construcción de la categoría de adolescencias e investigación educativa. *Congreso Nacional de Investigación Educativa*.
- Presidencia de la República. (26 de Junio de 2008). Decreto Legislativo del Notariado. *Decreto Legislativo N° 1049*. Lima, Perú.
- Quintana, L., & Hermida, J. (2019). La hermenéutica como método de interpretación de textos en la investigación psicoanalítica. *Revista de Psicología y Ciencias*, 16(2), 73-80. Obtenido de [https://www.redalyc.org/journal/4835/483568603007/html/#:~:text=La%20hermen%C3%A9utica%20ofrece%20una%20alternativa,del%20mismo%20\(c%C3%ADrculo%20hermen%C3%A9utico\)](https://www.redalyc.org/journal/4835/483568603007/html/#:~:text=La%20hermen%C3%A9utica%20ofrece%20una%20alternativa,del%20mismo%20(c%C3%ADrculo%20hermen%C3%A9utico)).
- Rodríguez Sánchez, M. E. (2020). La inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles, según sentencias de Casación Perú 2009-2019. Trujillo.
- Salas Ocampo, D. (23 de Julio de 2019). Los diseños de investigaciones con enfoque cualitativo. *Investigalia*. Obtenido de <https://investigaliacr.com/investigacion/los-disenos-de-investigacion-con-enfoque-cualitativo/>
- Santiago, N., & Uribe, M. (2015). Título y modo: definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones. *Revista de Derecho Privado*.
- Solís Córdova, M. (1 de Julio de 2019). La teoría del título y modo y los derechos reales. *lpderecho.pe*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/teoria-titulo-modo-derechos-reales/>
- Torres Hermida, N. (2021). Seguridad jurídica otorgada por el Notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles. Guayaquil, Ecuador.
- Vidal Ramos, R. (2022). *congreso.gob*. Obtenido de publicaciones en: [www.congreso.gob.pe:chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www.congreso.gob.pe:chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

ANEXOS

Anexo 1 TABLA DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

| CATEGORÍAS | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | SUB CATEGORÍAS | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | UNIDADES DE ANÁLISIS |
|------------------------|---|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| Sistema consensualista | Dicho en palabras de Ortega (2017), en nuestra legislación, la transferencia de un inmueble no requiere, para su validez, acto adicional al del convenio entre los contratantes. | Acuerdo de voluntades | Acto material en el que se conjugan la oferta como acto; y, la correspondiente aceptación. | Leyes Jurisprudencia Doctrina |
| | | Libertad de forma | Principio por el cual las partes tienen la libertad de elegir la forma en sus negocios jurídicos. | |
| Seguridad jurídica | Expresión se utiliza para describir a un conjunto de condiciones que permiten que las personas ejerzan cabalmente sus derechos, eliminando las arbitrariedades y posibilidades de violación de los mismos; ello se deriva de la generación de un ambiente que posibilite el pleno conocimiento de los efectos jurídicos de sus actos, así como el libre ejercicio de sus prerrogativas (Manili, 2019) | Seguridad jurídica estática | Implica que no se incorporen modificaciones o perjuicios de carácter patrimonial que no hayan sido autorizados por el titular (Hualpa, 2020) | Leyes Doctrina |
| | | Seguridad jurídica dinámica | Implica que el titular pueda conocer todo hecho que vaya a afectarlo (más aún si es de forma negativa), no debiendo verse afectado por hechos que no estuvo en posibilidad de conocer (Hualpa, 2020) | |

Anexo 2 TABLA DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

| VARIABLES DE ESTUDIO | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | DEFINICIÓN OPERACIONAL |
|-----------------------------|--|--|
| Sistema consensualista | Dicho en palabras de Ortega (2017), en nuestra legislación, la transferencia de un inmueble no requiere, para su validez, acto adicional al del convenio entre los contratantes. | Será medido por la respuesta de los especialistas en la entrevista sobre la pertinencia y eficacia del sistema de transmisión del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. |
| Seguridad jurídica | Expresión se utiliza para describir a un conjunto de condiciones que permiten a las personas el libre y cabal ejercicio de sus derechos, eliminando las arbitrariedades y posibilidades de violación de los mismos; ello se deriva de la generación de un ambiente que posibilite el pleno conocimiento de los efectos jurídicos de sus actos, así como el libre ejercicio de sus prerrogativas (Manili, 2019) | Será medido por la respuesta de los especialistas en la entrevista sobre la pertinencia y eficacia del sistema de transmisión de la propiedad sobre bienes inmuebles. |

Anexo 3 VALORIZACION DE LAS ENTREVISTAS



INFORME SOBRE VALIDACIÓN DE EXPERTO

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto: Saavedra Silva Luz Aurora
 Centro de labores: Universidad César Vallejo

Instrumento de evaluación: "Entrevista sobre : El sistema consensualista y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en la provincia de Chiclayo"
 Autor del instrumento: Anderson Giorgio Genaro Malca Velasquez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

| CRITERIOS | INDICADORES | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------------|---|---|---|---|---|---|
| CLARIDAD | Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales. | | | | x | |
| OBJETIVIDAD | Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales. | | | | x | |
| ACTUALIDAD | El instrumento de muestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: Variación de prisión efectiva. | | | | x | |
| ORGANIZACIÓN | Los ítems del instrumento reflejan <u>organicidad</u> lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación. | | | | x | |
| SUFICIENCIA | Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores. | | | | x | |
| INTENCIONALIDAD | Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable del estudio: Variación de prisión efectiva. | | | | x | |
| CONSISTENCIA | La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación. | | | | x | |
| COHERENCIA | Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: Variación de prisión efectiva. | | | | x | |



| | | | | | | |
|---------------|---|----|--|---|--|---|
| METODOLOGÍA | La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación. | | | | | X |
| PERTINENCIA | La relación de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento. | | | X | | |
| PUNTAJE TOTAL | | 45 | | | | |

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

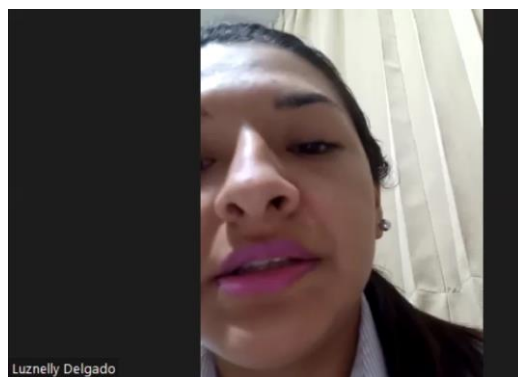
III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 45

Pimentel, 06 de julio de 2022.

.....
Luz A. Saavedra Silva
ABOGADA
Reg. I.C.A.L. 3567

Anexo 4 IMÁGENES FOTOGRAFICAS DE LAS ENTEVISTAS





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, YAIPEN TORRES JORGE JOSE, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CHICLAYO, asesor de Tesis titulada: "El sistema consensualista y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en la provincia de Chiclayo.", cuyo autor es MALCA VELASQUEZ ANDERSON GIORGIO GENARO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 21.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

CHICLAYO, 16 de Noviembre del 2022

| Apellidos y Nombres del Asesor: | Firma |
|---|--|
| YAIPEN TORRES JORGE JOSE DNI: 42735937 ORCID: 0000-0003-3414-0928 | Firmado electrónicamente por: JYAIPENT el 19-11- 2022 10:12:03 |

Código documento Trilce: TRI - 0443047