



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas
2016.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

Llerena Salazar, Juan Carlos

ASESOR

Dr. Erick Vildoso Cabrera

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO CIVIL

**LIMA - PERÚ
2017-II**

Página del jurado

Presidente

Secretario

Vocal

Dedicatoria

“Esta investigación está dedicada a los pilares de mi vida. Mis padres, por su apoyo constante, amor, dedicación y educación; y en especial porque la presente ha sido posible gracias a la formación y ejemplo de lucha constante que me han transmitido. Gracias también por ser mi gran obra a seguir”.

Llerena

Agradecimiento

Los resultados de la presente tesis, están dedicados a todas aquellas personas que de alguna forma han sido parte de su culminación. En especial a mi familia que siempre me apoyo en todo el proceso de la tesis y de modo especial a mí asesor quien clase tras clase me ha nutrido de muchos conocimientos y valores.

Llerena

Declaración de autenticidad

Yo, Juan Carlos Llerena Salazar, con DNI N° 48122472, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

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

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

Lima, 21 de Setiembre del 2017.

Juan Carlos Llerena Salazar

DNI N° 48122472

Presentación

Estimados señores miembros del Jurado:

La presente investigación que se pone a vuestra consideración tiene como título “El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016.”

Asimismo, en cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera:

En la parte introductoria de la investigación se ha detallado las diferentes investigaciones que existen sobre el Derecho Registral y Derecho de Propiedad, seguidamente se precisa el problema de investigación a través de la descripción y pregunta, asimismo se justifica, identifica los objetivos y supuestos de la investigación.

En el capítulo siguiente, referente a marco metodológico se identifica las metodologías a utilizar, entre las cuales tenemos el tipo de estudio, diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos u otros métodos a fin de haber obtenido la data necesaria para el presente estudio.

Es así que en el capítulo subsiguiente se presenta propiamente los resultados al que se llegó con la investigación, se describen y analizan las fuentes documentales, normas, jurisprudencia y demás técnicas afines que de manera posterior coadyuvara en la realización de la discusión, conclusiones y recomendaciones.

El autor

Índice

Páginas del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
I. INTRODUCCION	
Aproximación temática	11
Trabajos previos	16
Teorías relacionadas al tema	21
Formulación del problema	37
Justificación del estudio	39
Objetivo	41
Supuesto jurídico	52
II. MÉTODO	43
2.1 Tipo de investigación	44
2.2 Diseño de investigación	46
2.3 Caracterización de sujetos	46
2.4 Técnicas de instrumentos de recolección de datos, validez-confiabilidad	47
2.5 Métodos de análisis de datos	48
2.6 Tratamiento de la información: unidades temáticas categorización	50
2.7 Aspectos éticos	51
III. RESULTADOS	52
3.1 Descripción de resultados de la técnica: Entrevistas	53
3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente documental	59
3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de Marco normativo	60
3.4 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de Marco comparado	60

IV.DISCUSION	64
4.1 Aproximación al objeto de estudio	65
V.CONCLUSION	70
VI. RECOMENDACIONES	72
VII.REFERENCIAS	74
ANEXOS	77
Anexo 1: Matriz de Consistencia	78
Anexo 2: Guía de entrevistas	80
- Fichas de validación	83
- Fichas de entrevista	88

RESUMEN

En la sociedad en la que vivimos hoy en día se preceptúa a la propiedad como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Ello quiere decir, que a efectos de concretar la transferencia de un bien inmueble nuestro ordenamiento jurídico tipifica que nace del solo acuerdo de las partes intervinientes en el acto jurídico de optar por un sistema constitutivo o declarativo de inscripción.

Por ende, es que la presente tesis tiene como objetivo general determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad, y a su vez analizar el sistema declarativo respecto a la seguridad jurídica que brinda , asimismo la función Registros Públicos. Por ello, es que la presente tesis posee un sostenimiento metodológico en el cual viene siendo aplicado la técnica descriptiva, en la cual, se toma como punto de partida las posturas adoptadas en la jurisprudencia nacional respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, realizar un parangón acerca del tratamiento del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a otras legislaciones y, qué medidas se debe aplicar para contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble que garantice seguridad jurídica; teniendo en cuenta: la ley, doctrina y jurisprudencia nacional y derecho comparado.

Respecto al enfoque se aplicó el método cualitativo ya que se procedió a tener la obtención de los resultados a través de técnicas de análisis y la observación. Finalmente, con la presente investigación, se pretende demostrar que bajo nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble solo tipifica que a efectos de perfeccionar un contrato deba de producirse bajo solo el acuerdo de las parte si así lo deciden, no obteniendo así la seguridad jurídica buscada por el adquirente, y por el contrario generándose riesgo, perjuicio, desconfianza y clandestinidad en el tráfico mobiliario.

Palabras claves: seguridad jurídica, propiedad, adquirentes de buena fe.

In the society in which we live today, property is prescribed as that legal power that allows us to use, enjoy, dispose and claim a good. This means that, in order to concretize the transfer of immovable property, our legal system typifies that it arises from the sole agreement of the parties involved in the legal act to opt for a constitutive or declarative system of registration.

Therefore, the present thesis aims to determine in what way the establishment of a constitutive system of registration in the transfer of immovable property, guarantees legal certainty regarding the right of ownership, and in turn analyze the declarative system with respect to the legal certainty that it provides, as well as the function Public Records.

This is why the present thesis has a methodological support in which the descriptive technique has been applied, in which the positions adopted in national jurisprudence regarding the transfer of real property are taken as a starting point. paragon on the treatment of the system of transfer of immovable property with respect to other legislations and what measures must be applied to count system of transfer of real property that guarantees legal certainty; taking into account: law, doctrine and national jurisprudence and comparative law. Regarding the approach, the qualitative method was applied since the results were obtained through analysis and observation techniques. Finally, with the present investigation, it is tried to demonstrate that under our system of transfer of immovable property it only typifies that in order to perfect a contract it must be produced under the agreement of the parties only if they so decide, thus not obtaining the legal security sought by the acquirer, and on the contrary generating risk, prejudice, distrust and clandestinity in the furniture traffic.

Key words: legal security, property, purchasers in good faith.

x

I. INTRODUCCION

Aproximación temática

A efectos de llevar a cabo una aproximación, es menester inferir que nuestro país viene atravesando un gran boom inmobiliario, ello debido a que, a diario se puede evidenciar que las transferencias de bienes inmuebles que se efectúan son bajo el acuerdo de las partes que son participes de aquella relación jurídica; consenso de las partes que en muchas situaciones son expresadas en documentos privados, produciendo en el adquirente cierta inseguridad jurídica, ya que, al adquirir un bien inmueble determinado no se tiene la plena certeza de que aquel bien no haya sido vendido antes a un o más personas (Arazamendi, 2010, p.22).

Por ende, de lo expresado en el párrafo anterior se infiere de que no se trata de modificar o cambiar nuestro sistema de inscripción en materia inmobiliaria; sino que se establezca la aplicación del sistema constitutivo de inscripción, ya que, aquel sistema si responde a nuestra realidad, propiciando una mayor y plena seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria, generando así la necesidad de incluir como requisito de validez en la celebración de un contrato de compraventa la inscripción registral.

Dicho de otro modo, nuestro sistema normativo tipifica que la propiedad se adquiere con la sola enajenación del bien inmueble, motivo por el cual, muchos de los ciudadanos llegan solo a la adquisición mediante contrato verbal, consenso o contrato privado; sin llegar a la escritura pública teniendo en cuenta que el sistema aplicable a las transferencias es el declarativo, vale decir, que bajo dicho sistema si las partes deciden formalizan dicho consenso ante escritura pública.

En tanto si se aplicara el sistema constitutivo, si o si tendría que llegarse a la escritura pública, y concretándose su debida incorporación ante Sunarp sistema que se propone aplicar y motivo de la presente investigación que a detalle se explicaría a lo largo de la presente.

En otras palabras, al haberse incorporado aquella celebración en el registro de predios, lo que se va a logra es la divulgación jurídica de aquella

relación contractual ya incorporada en el registro, otorgando con ello seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad, y a su vez a que el propietario o titular pueda tomar medidas de seguridad implementadas por registros públicos; claro ejemplo de ello tenemos a la inmovilización de partida electrónica.

Por ello, es que, en el presente proyecto de tesis, se tiene como finalidad promover el establecimiento de aplicar el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en registros públicos, y a su vez otorgar el conocimiento acerca de los fines y derechos que se salvaguarda al aplicar dicho sistema; teniendo en cuenta de que así lo es para las transacciones de bienes muebles.

Como bien sabemos vivimos en una sociedad en la cual, se crean bienes justamente para satisfacer las necesidades de todo ciudadano y respecto a aquel bien también se busca la protección y cuidado de aquel derecho. Y en relación a ello, es que la presente investigación se llevó a cabo justamente frente a aquellas situaciones que se generan en relación al sistema registral peruano y al sistema constitutivo de inscripción, en las transferencias de bienes inmuebles en el registro de predios, que pese a que en relación a bienes inmuebles el sistema sea declarativo o constitutivo si así las partes lo deciden , se infiere de que aquel sistema aun cuenta con vacíos legales respecto al derecho de propiedad, seguridad jurídica generando un debilitamiento al derecho de propiedad y desvirtuando la finalidad del sistema registral peruano.

Respecto a ello es que se infiere que la problemática surge desde la información que obra y que está al alcance de cada ciudadano respecto a que tramite seguir en relación a una posible celebración de transferencia de bien inmueble, ya que, algunos optan por un el sistema declarativo, con el cual, basta con el consenso de las partes y la enajenación del inmueble materia de contrato, u otros que optan por el sistema constitutivo ; sistema idóneo y la vía que le otorgue mayor seguridad jurídica , ya que, ante el desconocimiento y perjuicio optan por confiar en un contrato verbal o con firma legalizadas a base de confianza y la buena fe que obran entre las partes involucradas en aquel

contrato; desconociendo quizá cuales son los futuros riesgos respecto a su derecho de propiedad.

Pues bien, en relación a lo abordado es que la finalidad de la presente tesis es analizar y determinar el problema de las transferencias de bienes inmuebles respecto al derecho de propiedad en cuanto al sistema de inscripción actualmente aplicable, y que sucedería si se aplicara el sistema constitutivo de inscripción y su efecto en relación al derecho de propiedad y seguridad jurídica de la misma;

Para lo cual, es de mucha importancia hablar de Sunarp, la cual es aquella entidad descentralizada y autónoma en cuanto a sus servicios brindados, teniendo como finalidad la debida organización y supervisión de la función registral; concretando su labor en la debida publicidad registral, respecto a los actos que se van instaurando en su registro correspondiente, con el objeto de otorgar seguridad jurídica y así salvaguardar los derechos que de ello emanen en relación al registro que se proporcione en ella, siendo más exactos el derecho de propiedad materia de análisis en la presente tesis (Sunarp, 2009, p.7).

Ahora bien, se puede deducir que aquel servicio otorgado por Sunarp deba ser accesible para todos, si se realiza un análisis de ello podemos darnos cuenta que el avance tecnológico ha contribuido mucho en ello, justamente para descongestionar y poder llegar a todo usuario se han creado muchos de sus servicios de manera digital, y es que podemos evidenciar de que la falta de aplicación del sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles ocasiona que se trasgredan el derecho de propiedad y desmerezca la función y objetivo de Sunarp.

Asimismo, se sabe también que muchos ciudadanos desconocen de que el hecho de celebrar alguna transferencia de bien inmueble y no concretarla con la debida inscripción en Sunarp puede generar muchos riesgos, ya que, no se cuenta con la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad y peor aún no será erga omnes. Por ende, si se llegará a aplicar sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, se evitaría la existencia de informalidad y/o problemas respecto al derecho de propiedad.

De modo que, dicho escenario viene generándose en una incertidumbre que engloba desde las instituciones en relación al derecho, participes del mismo como lo son: notarios, abogados, y hasta los ciudadanos; respecto a cómo prevenir y combatir las distintas acciones fraudulentas que a diario se efectúan, con el único objeto de privar, transgredir y despojar a otros de su patrimonio. Dicho de otro modo, el actuar de estas personas inescrupulosas no solo conllevará a que se menoscabe el derecho de propiedad y la seguridad jurídica sino que a su vez el tráfico patrimonial estará siendo alterado. (Anaya, 2015, p.2).

Teniendo en cuenta, de que frente a un predio debidamente inscrito en Sunarp, se podrá acceder a cualquier mecanismo de protección respecto al derecho de propiedad. En ese contexto y dada la amplitud de las instituciones recogidas en relación a los sistemas aplicable respecto al sistema registral peruano, a través de la presente tesis, se ubicará desarrollar los efectos de la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a predios debidamente inscritos en registros públicos y a su vez el contraste que tiene con registros públicos; respecto a salvaguardar el derecho de propiedad y la seguridad jurídica.

Es por ello, que durante la presente investigación se expresara todos los estudios efectuados en relación a la problemática instaurada que se viene generando en nuestro país, en el que el miedo y en otros casos el propósito de plantear medidas que conlleven a salvaguardar mejor aún el derecho de propiedad en una tarea latente, de manera que el desarrollo de la presente tesis se realiza con el afán de analizar una reforma legal o implementar lo normado respecto a ser aplicable el sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles respecto a predios inscritos en el registro de predios de Sunarp.

Respecto a tipo de estudio se aplicó el enfoque netamente cualitativo, de tipo básico y explicativo, de modo que, a efectos de establecer los supuestos y resultados se aplicó la entrevista dirigida a tres sujetos: Abogados, Notarios y Registradores Públicos, habiéndose elaborado preguntas en relación a la

matriz específicamente a los objetivos para con ello resolver los problemas planteados y contrastarlos con los supuestos determinados.

En relación a lo anteriormente descrito, es que se tiene como objetivo el desarrollo de distintas acepciones jurídicas, por medio de las cuales, se pueda llegar a determinar cómo es que se viene suscitando el problema jurídico, que se viene generando el hecho de no aplicar el sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles que se encuentran inscrito en el registro de Sunarp, que optan por aplicar el sistema declarativo. Por ende, lo que se infiere es de que se comience por reconocer a nivel normativo que la celebración de actos jurídicos en relación a bienes inmuebles se concreten con la aplicación del sistema constitutivo, es decir, con la inscripción en el registro que corresponda, de modo que, de manera progresiva conllevara a generar la certeza jurídica y consolidación de un sistema registral peruano, una inversión que otorgara seguridad jurídica, protección al derecho de propiedad, publicidad registral por parte de Sunarp.

Trabajos previos

Doctrina Nacional

Caycho (2014) en su tesis titulada: “Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco”, llega a la conclusión de que si se puede combatir y evitar la inseguridad jurídica, siempre y cuando se concientice a toda la sociedad sobre los beneficios que genera inscribir el derecho de propiedad, teniendo en cuenta la función que cumple Registros Públicos y es que aquella institución se encarga de manejar una base de datos de distintos actos que se incorporan en su registro , los cuales, posteriormente son de conocimiento de toda la sociedad a través de la publicidad registral, obteniendo así todo ciudadanos que su derecho de acuerdo al acto se erga omnes.

En otras palabras, lo que nos quiere decir la presente tesista es que es necesario partir de crear conciencia en los ciudadanos, sobre la importancia de inscribir su derecho en sede registral a través de Sunarp, pues dicha diligencia le otorgara seguridad jurídica, evitando esos conflictos judiciales.

Es decir, se tendrá como primer filtro de inscripción de un acto jurídico de bien inmuebles al notario, quien se encargará de dar fe fidedigna de acto cuando aquel cumpla con los requisitos y asimismo como concedor del derecho se sabe que en muchas ocasiones es quien sugiere a las partes a que logren la escritura pública de dicho contrato, no siendo suficiente dicha sugerencia, ya que, si se establece que si o si se aplique el sistema constitutivo de inscripción.

Por otra parte, tenemos al libro titulado: Instituto Peruano de Estudios Forenses (1997) "Derecho Registral y Notarial". En dicho libro se preceptúa que a efectos de salvaguardar el derecho de propiedad dependerá mucho bajo qué sistema este acogido el acto jurídico celebrado. En el que realiza un parangón acerca del sistema declarativo, preceptuando de que aquel no es tan eficaz como si lo es el sistema constitutivo. Dicho de otro modo, a través del sistema constitutivo se llegará a lograr la debida inscripción del derecho que se quiere salvaguardar por parte de Sunarp y consecuentemente se tendrá la publicación de la misma, para que sea de conocimiento de todos de aquel derecho incorporado en el registro.

De lo descrito en el párrafo anterior se puede concluir que se tendrá seguridad jurídica en la transferencia bien inmueble siempre que dicho acto jurídico se inscriba en sede registral de manera obligatoria, pues así dicha transferencia será eficaz, siendo todo lo contrario cuando es declarativo.

Asimismo, se tiene el libro de: Avendaño (2000) "Folio Real", en el que explica que nuestro sistema jurídico respecto a la inscripción no es constitutiva de derechos sino simplemente declarativa, es decir, la transferencia de propiedad no se produce en dos momentos, lo cual, es muy distinto en el sistema Alemán, Suizo y Austriaco. En el que la transferencia debe contar con dos momentos (título y modo); siendo el primero netamente el acto jurídico y el segundo la inscripción.

En resumen, la legislación peruana debería adoptar la inscripción constitutiva, la cual consistiría en que el título vendría a ser la manifestación de voluntad y el consentimiento de las partes que acuerdan la transferencia de una propiedad inmueble y el modo sería que ese consenso expresado en un

título sea inscrito en los Registros Públicos, tal como lo establece la legislación comparada de Alemania.

Asimismo, se tuvo como referente el estudio realizado por Chico y Ortiz, (2000) en su investigación acerca de: “Derecho Hipotecario”, realizan un análisis en el que se infiere que la publicidad registral tiene gran importancia respecto a una relación jurídica, puesto que, es aquella fuente que tiene como función dar a conocer a los ciudadanos de las situaciones que se incorporan en el registro que corresponda.

Es decir, se tiene dos vertientes a explicar sobre ello, primero se tiene al registro como aquel medio a través del cual, se logrará la incorporación de actos o derechos materia de inscripción registral y por otra se tiene a la publicidad, siendo aquel mecanismo que tiene por objeto la divulgación de aquel acto que se ha instaurado en el registro correspondiente.

En referencia a lo descrito en el párrafo que antecede, se infiere de que para poder llevar a cabo una relación jurídica, todo ciudadano tendrá que realizar como diligencia mínima el averiguarse a detalle acerca de la situación registral y legal respecto al predio materia del posible contrato a efectuar (Pedron, 2015, p.17).

De manera que, se tiene al registro como aquella fuente de primera mano que se encarga de incorporar en su registro todo tipo de relación jurídica que produzca sus efectos jurídicos, con el cual, se lograra otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad frente a aquellos que tengan la intención de violar aquel derecho y en otro extremo a la publicidad como aquel mecanismo que se encargara de hacer conocer a terceros acerca del contrato que se ha efectuado en relación un bien inmueble.

Ahora bien, se tuvo como referencia la tesis titulada en su tesis titulada “La desnaturalización respecto a la función del Sistema Registral Peruano”. Ha realizado su investigación, en la cual, tuvo como finalidad detallar como es el día a día del Sistema Registral en el Perú y también un análisis acerca de qué mecanismos se han implementado con el afán de salvaguardar el derecho de propiedad y que si se optara por el registro constitutivo se estaría fomentando

la inscripción de actos y contratos, logrando con ello evitar cualquier transgresión respecto a aquel derecho e instaurándose asimismo como aquella fuente de información fidedigna de la realidad jurídica de cada predio; permitiendo que los agentes económicos puedan realizar con mayor seguridad y celeridad sus transacciones (Aliaga, 2012, p.35).

Si bien es cierto, hasta la actualidad por parte de Sunarp, se vienen realizando avances en cuanto al servicio que brindan e incorporándose mecanismos de seguridad para así lograr contrarrestar el fraude inmobiliario, para lo cual, también es de suma importancia que aquel ciudadano interesado en la adquisición de un inmueble deba de concreta su celebración por escritura pública a fin de poder optar por las medidas que Sunarp otorga para la protección del derecho de propiedad.

Por otra parte en la tesis titulada “Modernización del sistema nacional de los Registros Públicos: Sistema que sirvieron de ayuda a la obtención de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral” (p.56) investigación que tuvo como pilar fundamental detallar la evolución que atraviesa registros públicos, en relación a los servicios que se brinda por parte de ello, claro está con la ayuda de los avances tecnológicos que se dan día a día en nuestro país (Campos, 2013).

Ahora bien, es menester recalcar que de un tiempo acá la tecnología con la que se cuenta viene generando una gran mejora en obtener y proporcionar servicios que con eficacia y que contengan veracidad, por parte de muchas instituciones que a efectos de abordar el presente trabajo estamos hablando de Sunarp. Y es que no sólo se comparte la investigación por Campos, también hay que tener en cuenta que todavía se puede mejorar otros servicios de esta institución con el fin de combatir el fraude inmobiliario; y no sólo basarse en la modificación de dispositivos normativos.

Por otro lado, tenemos a trabajos de investigación efectuados en otros países que se relaciona con el problema jurídico planteado, respecto a la eficacia del sistema constitutivo de inscripción y la gran acogida y ventajas que esta proporciona.

Por otra parte, se tuvo como antecedente al autor Araneda, (2015) quien en su investigación llamada "Función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú" (p.70) infiere determinar en qué medida la función por parte del notario puede brindar seguridad jurídica en la celebración de los contratos, y asimismo se conceptualiza las funciones que deberá de efectuar al momento de la calificación y formalización de aquellos contratos que se efectúen en su despacho notarial.

Para Avendaño (2000) en su artículo titulado "ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad" infiere que se requiere la estructuración de un sistema de registro constitutivo para de ese modo salvaguardar el derecho de propiedad de aquel ciudadano.

Doctrina Internacional

Asimismo, en la investigación titulada " Derecho Registral en el sistema normativo Guatemalteco ", subraya la importancia de que la ley proporciona en la actividad de registro; Sobre todo porque protege la seguridad jurídica de las relaciones personales y de negocios de un grupo social determinado. También se describen las etapas históricas más importantes de la actividad registral, la cual, comienza con una simple actividad de escritura, hasta llegar a instaurarse en un sistema constituido por teorías y principios (Díaz, 2009, p.80).

Por lo tanto, una vez más, el registro puede ser deducida como el motor que conlleva y otorga el salvaguardar no solo el derecho de propiedad si no otros dependiendo sea el caso y el registro que se incorpora dentro de sus registros y que a su vez se publicita; brindando a toda sociedad la protección jurídica de sus derechos, en este caso el derecho a la propiedad.

Pues bien, después de haber tenido un panorama respecto a estudios, proyectos y tesis que se han llevado a cabo en relación al problema jurídico planteado es que es menester pasar a abordar un panorama a efectos de situarnos en ello y poder tener un mejor entendimiento.

Por eso se puede deducir que la cúspide del llamado boom de los bienes raíces no sólo atrae a la inversión, crea puestos de trabajo, y genera la

economía, sino que como todo sabemos existe también aspectos negativos por parte de quienes actúan de mala fe evadiendo a la ley.

Asimismo, vivimos en una sociedad en la que se crean los bienes cuya finalidad es la satisfacción de los intereses que, de acuerdo con nuestro sistema jurídico, se determinara aquel interés prevalente y por ende tendrá tutela jurídica. Pero, al mismo tiempo, esta adolece de ilícitos, uno de los cuales está relacionado con el fraude de bienes raíces; y es ello se torna en una preocupación de que dichos actos ilegales se elevan cada vez más con características especiales que los diferencian de otros fraudes que podrían denominarse ya comunes.

Por lo tanto, las tasas de criminalidad asociados al tráfico de bienes raíces están en aumento constante. De modo, que se infiere qué tanto el sistema civil, registral o notarial planteen como objeto regular mejor aún su contenido normativo para reducir o prevenir la comisión de dichos delitos, que a la fecha vienen suscitándose.

Ahora bien, se debe citar los acontecimientos que dieron origen a la entidad de Sunarp, dicho de otro modo, de que se ocupa esta entidad y establecer la sustenta; a efectos de situar la relación que dicha entidad posee respecto al presente proyecto de tesis.

Teorías relacionadas al tema

El sistema normativo peruano, ha acogido el sistema mixto, es decir, en relación a las transferencias de bienes inmuebles se ha adoptado el sistema de la unidad de contrato, para el cual con el consentimiento de las partes se concreta la trasmisión, a diferencia de los bienes muebles, sistema bajo el cual se cumple con dos momentos (título y modo) celebrar el acto jurídico en si y finalmente inscribir dicho derecho a través del sistema constitutivo (Parodi, 1985, p.293).

A efectos de explicar lo descrito en el párrafo anterior es menester recurrir al artículo 949 del código civil, el cual, preceptúa que el solo acuerdo de las partes que ha dado en llamar obligaciones de enajenar hace propietario del

inmueble al acreedor evidentemente prescindiendo de cualquier conducta tendiente a transmitir fácticamente el bien.

El patrimonio

La esfera jurídica de un sujeto de derecho, está compuesta por todas sus obligaciones y derechos de cualquier tipo sean: derechos públicos o privados, derechos que poseen o no valor patrimonial. Al conjunto de derechos pecuniarios se les denomina patrimonio, y es, por tanto, una parte de la esfera jurídica de un sujeto de derecho. (Torres, 2001, p .1).

Tanto los Derechos reales, los hereditarios y los de crédito (llamados también derechos personales u obligaciones) son de naturaleza patrimonial por tener un valor apreciable en dinero. Todos estos derechos y además las obligaciones de una persona (natural o jurídica) constituyen su patrimonio.

El derecho real es esencialmente económico debido a que comprende bienes y derechos apreciables en dinero. No forma parte del patrimonio los derechos personalísimos o de la personalidad (el derecho a la vida, al honor, a la libertad, etc.).

Etkin sostiene al respecto:

(...) El Derecho romano clásico circunscribe, el patrimonio a las situaciones jurídicas activas, las cuales comprenden los derechos reales sobre bien propio, o sea la propiedad y los derechos reales sobre cosa ajena, los derechos hereditarios relativos a la sucesión en la posición patrimonial de otra persona y las obligaciones vistas desde la perspectiva de que el acreedor se procure la prestación. Las deudas eran personalísimas, por lo que no formaban parte del patrimonio de una persona, el deudor respondía con su persona y no con sus bienes (procedimiento de la *manus injectio*). El deudor podía ser tomado prisionero por su acreedor. Tras secular evolución la coacción personal se convirtió en coacción patrimonial (*pignoris capio*) de una cosa singular, y posteriormente la *missio in possessionem* que conducía a la venta total del patrimonio (*bonorumvenditio*). Así es como la ejecución personal se transforma en real: a la persona le sucede la cosa. (1982, p. 535).

Doctrina Clásica o subjetiva (doctrina francesa)

El patrimonio es una emanación de la personalidad y es inseparable de la persona, el patrimonio es la persona misma sostenida en su vínculo con los objetos externos, sobre los cuales puede o podrá tener derechos que ejercitar, por lo que comprende no solo los derechos y obligaciones actuales sino también los potenciales y futuros. Siendo un atributo de la personalidad, el patrimonio es único, indivisible, intransferible, por consiguiente es inalienable. (Torres, 2001, p.3).

Doctrina Finalista u objetiva (doctrina alemana)

El patrimonio es independiente de la persona, por tanto, hay patrimonios sin personas (hay sujetos de derechos que no son personas, como los centros de interés jurídicamente protegidos que tengan bienes o deudas en un momento dado). El patrimonio no es un atributo de la personalidad y no tiene por qué ser uno e indivisible, puesto que hay casos en que un solo sujeto es titular de patrimonios diversos: no hay inconveniente para que existan dos o más masas de bienes con sus correspondientes deudas, por ejemplo, el del marido, el de la mujer, el de la sociedad de gananciales, el patrimonio del fallecido se divide entre sus herederos y da origen a otros tantos patrimonios distintos. (Torres, 2001, p.3).

Pues bien, ya teniendo un pequeño panorama de lo preceptuado por nuestro ordenamiento jurídico es que se debe mencionar, que, pese a que el artículo 949 del Código Civil no es materia de análisis en la presente tesis, es de mucha importancia haberla mencionado, ya que, forma parte de la problemática planteada en el presente trabajo trayendo consigo también dos vertientes que muy vinculadas a ella que podrían considerarse en errores dentro de nuestro sistema normativo.

Por lo tanto, de acuerdo a dicho artículo citado, menciona como es que se adquiere la propiedad, mas no especifica como deba de perfeccionarse dicho derecho y la obtención de salvaguardar aquella adquisición, por ende, es que son varias vertientes, las cuales, apuntan a que existen vacíos que se vienen presentando en relación a las transacciones inmobiliarias. El preceptuar de que el solo acuerdo de las partes ocasiona la transmisión de la propiedad de

aquello sobre lo cual se está arribando el acto jurídico, permite que dichos bienes sean de rápida transmisión (Fernández, 1987, p.200).

Según, Alfredo Bullard lo descrito en el párrafo anterior vendría a ser un sistema a través del cual, no se podrá brindar la facultad de excluir a los terceros y a su vez constituye ser contradictorio en cuanto a la definición que la propiedad debe desarrollar, es decir, a que este derecho logre su debida publicidad jurídica en el registro que corresponde y así ser oponible y de conocimiento frente a terceros, con el objeto de salvaguardar el derecho de propiedad; y es que, la ausencia de carácter publicitario da lugar al efecto negativo de disminución de valor del inmueble, el no poder excluir a terceros oponerles la titularidad del derecho (2009,p.89).

Costos de transacción

En una sociedad como la nuestra surge de por si la desconfianza y a su vez el temor a asumir un riesgo respecto a la transferencia de bien inmueble a realizar, y más aún cuando se cuenta con dos sistemas aplicables a dichos contratos, es decir, algunos optan por el sistema declarativo, en el cual, media el consenso y que al parecer mantiene un costo disminuido. Y por otra, se tiene al sistema constitutivo, a través del cual, se incorpora dicha situación jurídica en el registro de predios correspondiente.

Es decir, aquel ciudadano que no cuente con la seguridad sobre el verdadero estado legal de aquella transacción a realizar tendrá que dar inicio a todo un proceso de investigación acerca del historial jurídico de aquel predio materia de contrato. Y es que el alza respecto a los costos de transacción viene dando lugar a que el acuerdo entre las partes no termine por reducir el costo de transacción (Luño, s.f, p.35).

Concepto de Derecho Real

Derecho real es el que nos corresponde de manera inherente sobre una cosa, debido al dominio natural y a nuestra voluntad, bien sea con todos los conceptos (aquí se refiere al dominio y al condominio) o algunos solamente (se refiere aquí a los demás derechos reales). El derecho real establece una relación directa e indirecta con la cosa, lo que quiere decir que su titular, para

extraer el beneficio de la cosa sobre la que recae el derecho, no necesita de ningún intermediario. (Mariani, 2004, p.20-25).

Lo anterior, en un sentido evidentemente crítico respecto al sistema de transferencia por el solo consentimiento, no quiere decir que tenemos la intención de decir, tácticamente o explícitamente, que la tradición constituye el sistema de transferencia óptima debido a que muchas de las deficiencias que son directamente aplicables a la misma.

Antecedentes de Registros Públicos.

A efectos de poder referirnos acerca de registros públicos, amerita también referirnos acerca del Derecho Registral, y es que dicha entidad surge a consecuencia de la propiedad, es decir, dicha entidad mantuvo y mantiene como objeto el otorgamiento de protección jurídica respecto a los actos que se exterioricen e inscriban en el registro correspondiente; para con ella concretar en la publicación y ser de conocimiento frente a terceros (Aguirre, 2010, p.42).

Es menester indicar que en nuestro país en el Código Civil de 1852 no contaba con un sistema así como ahora se tiene a Sunarp, a lo sumo se contaba con la existencia de un llamado escriba público; y es que Sunarp existe desde el año 1888.

Derecho Registral.

Constituye ser aquella entidad, la cual, está conformada por una serie de normas jurídicas y principios registrales, quienes tienen como finalidad, regular el organigrama y el cumplimiento de las funciones que posee los Registros Públicos Jurídicos (Molinario, 1971, p. 28).

Procedimiento registral.

Ahora bien, después de haber tenido como panorama las definiciones esbozadas en los párrafos anteriores; es oportuno indicar que aquello requiere también de un procedimiento registral para lo cual, aquellos actos que tengan como propósito la inscripción ante Sunarp, deberán pasar por diversas etapas evaluadoras que finalmente se concreten en lograr la inscripción de aquel

derecho respecto al acto jurídico celebrado (Gonzales, 2010, p.5). En tal sentido; al ya definir el patrimonio, las teorías relacionadas a este, con el objeto de tener claro términos previos para el entendimiento del presente trabajo de investigación, ahora realizaremos un análisis legal de los conceptos abordados en el tema.

Al respecto el Código Civil establece:

En el libro V, sección segunda, título I la clasificación de los bienes en los artículos 885 (bienes inmuebles) y 886 (bienes muebles); ambos artículos contiene una lista enumerativa de estos. Asimismo, el artículo 923 el legislador nos da una definición de derecho real de propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

El interés social que se encuentra tipificado en dicho artículo, hay que concebirlo desde el punto de vista del beneficio de la sociedad configurado por el interés público. Es decir, que todo sujeto de derecho se encuentra beneficiado en virtud de dicho interés que conlleva a la protección de la propiedad legalmente adquirida.

Nuestra constitución recoge en el inciso 2 del artículo 16 el derecho a la propiedad, entendida desde un punto de vista no político, que está garantizada por la Constitución, que es el derecho de toda persona, natural o jurídica de acceder a la propiedad privada; y el derecho de propiedad de naturaleza civil regido en nuestro Código Civil.

Ahora bien, mediante Sentencia N° 0016-2002-AI/TC establece lo siguiente:

En efecto(Tribunal Constitucional), el derecho constitucional a la propiedad tiene una indiscutible relación económica, y así lo ha entendido nuestra Carta Fundamental cuando no solo reconoce a la propiedad dentro de la enumeración de su artículo 2°, que agrupa a los principales derechos fundamentales, sino que en su artículo 70° establece que El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza, a nadie puede privarse de su propiedad sino, únicamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública. De este modo, el derecho a la propiedad no solo adquiere la calidad institucional de derecho fundamental, sino que su amparo y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico. Empero,

para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga. (2003, p. 3).

De lo expuesto, por la sentencia del Tribunal Constitucional líneas arriba; los términos de seguridad jurídica, oponibilidad y demás conceptos pertenecientes al Derecho Registral son materia del presente proyecto de investigación que se abordaran en los siguientes párrafos con la debida argumentación, teniendo en cuenta que todo principio forma parte del fundamento elemental sobre el cual se basa toda estructura jurídica que reglamenta la inscripción de títulos y el modo en que deben de culminar para tal inscripción y así poder tener eficacia jurídica registral, lo que conlleva a la publicidad y de la misma manera seguridad jurídica al titular de la inscripción por ante el Registro Público.

Seguridad jurídica

La importante consecuencia de la publicidad consiste en el principio de seguridad que se brinda a los propietarios que inscriban su bien en los Registros Públicos, antes de la elaboración de un acto jurídico. Este principio no solo comprende la esfera registral, ya que se contempla como un valor fundamental de la sociedad. Así, la seguridad es intrínseca a la naturaleza humana, trasciende todas las necesidades, que le da certeza de su existencia. (Rojas, 1996, p. 185).

Podemos decir que, la certeza jurídica para dar un debido acatamiento a tal principio el Registro deberá de tomar todas las medidas ventajosas en todo el procedimiento de la de la inscripción de un título en un asiento registral. El procedimiento de inscripción en el cual se plasma la manifestación de voluntad de las partes a través de un acto jurídico que está tutelado por una serie de normas en virtud del principio de legalidad; todos los requerimientos de inscripción se encuentran determinados en una ley o reglamento. De ahí que la función calificadora debe estar acorde con lo expuesto en la ley, para bridarle a

la sociedad la seguridad jurídica de que lo que está inscrito en el Registro se encuentra de acorde a nuestro ordenamiento jurídico.

Publicidad registral.

Asimismo, es de suma importancia indicar a que se refiere cuando hablamos de publicidad registral; y es que toda aquella información que se encuentre instaurada en el registro de Sunarp está sustentada en relación a algún derecho.

Y es que, toda aquella información que sea divulgada por parte de Sunarp se entiende que es una verdad oficial. Es decir, aquella publicidad es una de las funciones más importante con las que cumple Sunarp, ya que, gracias a su divulgación el derecho de cada ciudadano podrá ser oponible frente a terceros y a su vez de conocimiento de todos (Gonzales, 2004, p.241).

Publicidad jurídica - publicidad jurídica registral.

Ahora bien, a efectos de poder tener un mejor entendimiento respecto a publicidad se va a detallar lo referente a publicidad jurídica y publicidad jurídica registral. Y es que la publicidad es totalmente lo contrario a la clandestinidad (Manzano, 2008, p. 45). La finalidad es la de probar la preexistencia, prolongación y límites del derecho inscrito y que su titular es el único de disponer de él. (Vásquez, 2013, p. 110). La publicidad de los asientos registrales es así una publicidad jurídica, en cuanto que constituye el medio técnico jurídico que permite desenvolvimiento que el derecho inscrito con el fin de agilizar el tráfico jurídico. (Vásquez, 2013, p. 110).

En referencia a lo mencionado en el anterior punto se preceptúa de que cuando estemos ante cualquier tipo de publicidad, siempre se tendrá como objetivo de que aquella información llegue a ser conocida por todos (Cano, 1992, p. 44).

Ahora bien, teniendo ya un panorama acerca de publicidad, se estudió aquello pero en sentido jurídico, siendo aquella divulgación de un acto jurídico celebrado e instaurado en el registro correspondiente. (Pau, 2001, p. 269).

Concepto de Derecho Real

Derecho real es el que nos corresponde de manera inherente sobre una cosa, debido al dominio natural y a nuestra voluntad, bien sea con todos los conceptos (aquí se refiere al dominio y al condominio) o algunos solamente (se refiere aquí a los demás derechos reales). El derecho real establece una relación directa e indirecta con la cosa, lo que quiere decir que su titular, para extraer el beneficio de la cosa sobre la que recae el derecho, no necesita de ningún intermediario. (Mariani, 2004, p.20-25).

Criterio de movilidad

Que fue desde Roma el factor determinante para distinguir muebles e inmuebles, no podía aplicarse a los bienes incorporeales. En efecto, solo las cosas, o bienes corporales, pueden ser catalogadas en razón de si pueden moverse o no. Pero los bienes incorporeales o derechos, que modernamente pueden ser objeto de los derechos reales, no son móviles ni inmóviles. Como ejemplo podemos señalar los derechos de la propiedad industrial, propiedad intelectual. (Avendaño, 1997, p.1).

Dando un análisis de nuestro ordenamiento jurídico en cuanto al criterio de movilidad, vemos que el legislador ha considerado en la enumeración de los bienes tanto muebles como inmuebles en razón de las garantías reales que son susceptibles a constituirse sobre unos y otros. No basta con el simple punto de vista del desplazamiento del objeto (bien) ya que estos pueden ser registrados según estén incorporados o no a cierto registro de carácter legal.

Derecho de Propiedad.

Constituye ser aquel derecho de suma importancia, por el cual, distintas instituciones vienen instaurando mecanismos de protección para salvaguardar dicho derecho, ya que, es un derecho constitucional que requiere de la debida tutela jurídica. Es así que nos referimos a Savigny, quien infiere de que la propiedad para configurarse como tal tiene que ver mucho el tiempo de disfrute que se ha tenido sobre la misma en otras palabras, viene a ser el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre las cosas (Obregón, 2004, p.22), en el cual:

Es conocido por todos de que los derechos que se desprenden de la propiedad son facultades que permiten el uso, disfrute y disposición del bien inmueble, a su vez dicho derecho es absoluto y finalmente es perpetuo (Avendaño, 1994, p.117).

Según la constitución política del Perú en su artículo 70^o, infiere de que al ser la propiedad un derecho constitucionalmente reconocido el Estado deberá ser el primer ente que deba de tutelar y brindar medios que así garanticen la protección que requiera, y que esta se dé dentro de los parámetros exigidos por nuestro ordenamiento jurídico (Perú, 2015)".

Según Ruiz (2012, p.120) "La propiedad al ser un derecho constitucionalmente reconocido, no solo constituye en ser patrimonio de la personas sino que a su vez este deba de gozar de tutela jurídica por parte de diversas instituciones que emanan del Estado".

Ahora bien, se sabe que con el acontecer del día a día en las instituciones de Registros Públicos se incorporan constantemente actos que se celebran, de manera que así se obtenga por parte de Sunarp la divulgación de los derechos que se adhieren a su registro. En otras palabras, al momento de celebrar un acto jurídico las partes son quienes finalmente deciden llevar a cabo el acto y culminar en la inscripción de dicho derecho; para así obtener una mejor seguridad jurídica y poder este ser conocido frente a terceros.

Es decir, Sunarp es aquella entidad que constituida por todo un conglomerado de dispositivos normativos que buscan salvaguardar el derecho que corresponda de acuerdo al acto celebrado, así como también de la difusión del mismo por medio de la publicidad registral (Barzola, 2014, p.10).

De modo que, a través de una entidad unificada en este caso Sunarp, se podrá detectar e informarse acerca del historial jurídico, titularidad del predio que se pretende efectuar acto jurídico, para de dicho modo no dar paso a que personas mal intencionadas que actúan de mala fe puedan trasgredir el derecho de propiedad de las personas.

De manera que la presente tesis propone regular de un mejor modo e implementar aún más lo regulado en respecto al sistema a aplicar en las

transferencias de bienes inmuebles, dicho de otro modo, que se aplicación el sistema constitutivo de inscripción en toda aquella transacción de bienes inmuebles respecto a predios que se encuentren inscritos en registros públicos; de manera que así podrán acogerse a cualquiera de los sistemas implementados para dotar de seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Atributos de la propiedad

La propiedad tiene los siguientes atributos: El uso, aquel derecho bajo el cual podrá otorgarle las facultades que de ella emanan propiamente al ser un derecho absoluto y excluyente por su disposición; la cual, puede ser de dos maneras: material que consiste en destruir o consumir la cosa, y jurídica consiste en enajenar, transferir o gravar un bien. (Casal & Arismendi, 2008, p. 408).

Los instrumentos públicos

Es de suma importancia el instrumento público notarial, ya que, a través de ella se llevara a cabo el acto jurídico con el que se busca obtener seguridad jurídica del acto a realizar. (Tambini Ávila, 2014).

Es bajo dicho instrumento protocolar que el notario en cumplimiento de su función deberá de aplicar una serie de evaluaciones en relación a su rol a efectos de que jurídicamente el acto se posible de celebrarse; como lo es verificar el cumplimiento del principio de legalidad, identificación de los otorgantes y demás evaluaciones que concierne la celebración de un contrato.

Escritura pública

Es el instrumento notarial, en el cual, se instaura todo un conglomerado de documentos que solicita el notario para llevar a cabo la escritura del acto a celebrar, conocido también como el minutarario; que es el legajo que archiva el notario en su despacho notarial.

De acuerdo a ley del notariado en su artículo 52°, tipifica de que la escritura pública posee tres partes: introducción, cuerpo y conclusión. En la primera se inserta todo lo que tiene que ver con la comparecencia de los

intervinientes, ya en el cuerpo se coloca todo lo que concierne a la manifestación de voluntad de las partes y por último en la conclusión se indica que acto se ha llevado a cabo y la ratificación de los otorgantes en la celebración del mismo a través de sus firmas.

Dicho de otro modo, también es conocido la escritura pública como aquel documento base que pertenece al legajo del notario en su despacho, previo a ello se cursa dichos partes al registro correspondientes.

Amparo Constitucional de los Registros Públicos

En forma específica, los Registros Públicos no tiene consagración constitucional; no obstante, tal situación jurídica no la convierte en inconstitucional. Pues la Ley N° 36366, Ley de creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de fecha catorce de octubre del año 1994, tiene como una de sus garantías trascendentales la de brindar seguridad jurídica a los derechos de quienes se amparan en la fe del registro, lo que hace de la misma norma un carácter constitucional.

Es preciso garantizar que esos derechos que el juez, la ley o el contrato reconocen, estén oponible a terceros, y como tal se consigue con la publicidad registral y seguridad jurídica que esta brinda. De esta forma, las personas estarán protegidas en sus transacciones, evitando así problemas, que generan mayores costos que beneficios, no solo por los directamente afectados, sino para la sociedad en general. (Barrueto, 2015, p. 6).

El Registro busca informar la realidad jurídica a efectos de alcanzar la ya mencionada seguridad jurídica en la actividad de transferencia y adquisición de bienes, teniendo en cuenta al Registro como un medio y no como un fin, ya que el procedimiento de la inscripción se basa bajo un sistema patrimonial honesto, justo y seguro con lo cual dicha inscripción no deforme la realidad.

Ahora bien; tratándose de bienes muebles nuestro Código Civil, expresa que la entrega de la propiedad se produce con la tradición, con la salvedad de que exista una disposición legal diferente. Entonces, los bienes muebles se transfieren mediante título (el contrato, manifestación de voluntad, el porqué de la transferencia) y modo (la transferencia propiamente dicha).

Es así que; de las definiciones anteriores y estando al presente trabajo de investigación abordaremos al caso concreto de la inmovilización de partida registral de un bien mueble-vehículo estando a la realidad problemática planteada como punto fundamental materia del presente proyecto y de la misma manera poder dar a entender los criterios uniformes bases para darle el mismo tratamiento a los bienes muebles-vehículos.

La Inscripción.

Hablar de inscripción se equipara también a referirnos al asiento registral, en otras palabras, a aquella información que se exterioriza por parte de registros que después de haber pasado por distintos filtros estos emiten un resultado final por medio de un resumen que se denomina asiento registral. Ahora bien, cada asiento registral contiene información respecto al acto que se viene realizando frente a cada caso en concreto para la presente tesis se tuvo como referente todo respecto a predios; que posteriormente pasan a ser difundidos a través de Sunarp (Gonzales, 2010, p.5).

Los principios registrales.

Los principios registrales tienen como función el establecimiento de un orden jurídico a seguir respecto al procedimiento registral, y a su vez ser el medio a través del cual se de efectivo cumplimiento y la salvaguarda de la relación jurídica a incorporarse en el registro correspondiente.

Clasificación de los principios registrales.

Se sabe de qué toda entidad a efecto de llevar a cabo su funcionamiento requiere de todo un organigrama bajo el cual se realicen dicho servicios por ende, es que Sunarp, cuenta con toda una organización y estructura que no sería posible realizarse si no se aplicara los principios registrales en su rol como entidad encargada de otorgar seguridad jurídica a distintos derechos y de publicitar los mismos con el objeto de ser oponible hacia terceros, por ende, es que para la presente investigación se pasara a detallar los principios más destacados.

Publicidad

Principio registral de gran trascendencia, debido a que, gracias a ello se otorgan a los ciudadanos, que su derecho debidamente inscrito en Sunarp sean oponibles frente a terceros y por ende de conocimiento público (Calderón, 1999, p.87). Es el acumulado de principios y reglas jurídicas que regular la distribución y actividad de los organismos estatales encargados de acoger fundamentalmente los actos y documentos referentes a los Derechos reales, efectos y consecuencias jurídicas derivados de esta misma. (Cornejo, 1994, p. 10).

El registro público de la propiedad tiene como objeto principal la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En tal sentido todo lo concerniente a dicha inscripción desde su nacimiento hasta su extinción es de suma relevancia tanto al titular como a los terceros que pueden tener acceso de manera exacta del título inscrito.

Principio de Rogación

A través de dicho principio se lleva a cabo la solicitud de perfeccionar el acuerdo de voluntades respecto a un acto jurídico e inscribirlo en el registro correspondiente, siempre es a solicitud del interesado y no de oficio, excepto en aquellos caso que por determinación el registro deba actuar de oficio para llevar a cabo la inscripción de aquel acto jurídico (López, 1983, p.20).

Es decir, se entiende que a través de este principio los registradores tendrán como función la evaluación y calificación de la legalidad de los documentos que se presentan en su oficina que posteriormente pasaran a ser inscritos en el registro que corresponda.

Principio de titulación auténtica

A través de dicho principio, la inscripción proviene del instrumento público que a priori debe de existir y bajo el cual se exterioriza el asiento registral (López, 1983, p.20).

Principio de Legalidad

Principio que no solo es aplicado en materia registral, también es aplicable a todo tipo de sistemas e instituciones de nuestro ordenamiento

jurídico por ello es caracterizado como aquel elemento base por el que pasan todo tipo de evaluaciones, siendo aquel principio en sede registral íntimamente concatenado a la evaluación de todos los instrumentos públicos, los que deben de cumplir con todo un conglomerado de parámetros.

Y es que de dicho principio se infiere de que un asiento registral obligatoriamente proviene de uno anterior a él, salvo el primer asiento registral que entendiéndose vendría a ser el primigenio y bajo el cual se desprenda otros posteriormente

Principio de prioridad excluyente

Principio que desempeña el rol de que el registrador podrá excluir aquellos títulos que su estado se encuentra pendiente de inscripción o que aquellos no sean compatibles con los anteriores a ellos. Ello quiere decir, de que todo aquel título que se emita por parte del registro que corresponda pasa por una serie de filtros calificativos desde su ingreso hasta lograr su inscripción.

Es decir, a efectos de generar seguridad jurídica a aquel derecho de quien vaya a ser adquirente respecto a algún predio deberá de acudir al registro a realizar las averiguaciones que ameriten para poder tener certeza del acto que pretende celebrar (Sunarp, 2011, p.5).

Principio de Oponibilidad

Nuestro ordenamiento jurídico en relación con el sistema registral peruano no posee un sistema constitutivo de derechos, pero pese a ello ante un conflicto de intereses respecto a algún derecho se procederá a verificar quien inscribió su derecho, es decir, ello se logra a una vez que aquel derecho sea oponible frente a terceros, conocido por todo de que aquel derecho es de tal persona y que por ende está inscrito en el registro que corresponde (Gonzales, 2010, p.8).

Beneficios del acceso y mantenimiento de la propiedad inscrita

El efecto directo de la publicidad es la exteriorización de aquella situación jurídica que se tiene incorporada en el registro, lo cual a su vez

genera predictibilidad. Esta predictibilidad significa tener seguridad de que un acto con implicancias jurídicas tendrá consecuencias jurídicas.

Además de ello también con la difusión de aquel derecho también se logra que aquello sea oponible frente a terceros, en otros términos, no es más que salvaguardar mi derecho de propiedad dando a conocer a otros que aquel derecho me pertenece y excluir a aquellas personas que actúen de mala fe sobre mi patrimonio.

Análisis de los sistemas registrales

El Registro es una institución de gran importancia respecto a la función que cumple, por ello es que a la fecha se mantiene los estudios acerca de los sistemas que se adoptan. Frente a ello es que para la presente tesis se tomó como referente lo tipificado de acuerdo a los sistemas de los países: Alemán, Australiano, Español, Francés, entre otros (Soria Alarcón, 2012).

Sistema Alemán

La inscripción otorgara al propietario el derecho de oponerlo a todos, en otros términos, que aquel derecho sea erga omnes. Por ende, a efectos de lograr la inscripción amerita la manifestación verbal de ambas partes intervinientes en el acto jurídico, por ende, a efectos de lograr la transferencia si o si esta deberá ser elevada a escritura pública e inscrito aquel derecho en el registro que corresponda, de lo contrario solo será un acuerdo entre las partes y no producirá los efectos jurídicos que se quiere.

Siendo este sistema muy característico debido a que exige que el acto jurídico deba estar bajo el sistema constitutivo, en el que los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales.

Sistema Australiano o Torrens

A través de dicho sistema se realiza una distinción acerca del contrato causal y de los efectos que genera el acto jurídico a celebrar. Por ende, bajo dicho sistema se tiene que la publicidad registral posee un valor netamente constitutivo. Bajo el cual no dan lugar a más derechos de aquellos originados por medio del registro; no existiendo aquí el principio de legitimación y fe

pública, ya que, el registro se instaure en mérito al sistema constitutivo (Amado Ramírez, 2012).

Sistema Francés

Bajo este sistema rescatan de que respecto al derecho de propiedad no puede existir limitaciones, por ende, aquí predomina el título la manifestación de voluntad individual para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos sobre inmuebles, siendo conocido los contratos solamente por las partes, careciendo de publicidad registral, característica ésta que hace inaceptable tal sistema, porque la publicidad es la base y sustento de los registros públicos; es la esencia de dicha institución.

Sistema Español

A consecuencia de la inscripción bajo este sistema el asiento registral produce un efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio (Guevara Manrique, 1996)

La eficacia declarativa versus la eficacia constitutiva de la publicidad material

Se tiene a aquellos sistemas registrales que adoptan el principio de oponibilidad o también denominado inscripción (declarativa), y por otra parte se tiene a los llamados de eficacia constitutiva, en donde la inscripción es necesaria para la transmisión del derecho de propiedad.

Formulación del Problema

Respecto a la formulación del problema, es menester tener en cuenta lo expresado por Hernández (1997, p.27) ya que, el infiere de que en esta estación se pretende pulir la idea de investigación. Dicho de otro modo, aquella estructuración deberá de mantener un orden y terminar por delimitar bien la problemática planteada.

[...] asimismo dicha formulación deberá realizarse cumpliendo con la claridad, ser concreto y explícito, de modo que, no se dé lugar a ninguna ambigüedad; es importante tener en cuenta que dicha formulación no deba confundirse el objetivo del estudio y debe formularse en forma de pregunta. (Monje. 2011. p. 60).

Los parámetros expuesto en los párrafos anteriores constituyen ser las adecuadas para ser utilizadas en un diseño de investigación de enfoque cualitativo ,puesto que, se contara con ser un estudio plenamente legible y en concordancia a la realidad ocurrida, en donde el investigador tomo como referencia distintas fuente como en algunos casos recursos bibliográficos.

Por ello, es que se realiza el planteamiento del problema jurídico, ya que, se requiere de una necesaria e idónea regulación acerca de salvaguardo del derecho de propiedad, obteniendo también una eficaz seguridad jurídica; y no generar entra la ciudadanía duda e incertidumbre acerca de qué sistema adoptar para la celebración de algún acto jurídico.

Teniendo en cuenta que ello también genera un remesón en todo los lineamientos en el que se desenvuelven la función de Sunarp respecto a lo que este difunde e informa respecto a la situación en concreto; y en relación al derecho de propiedad y así poder establecer el aplicar el sistema constitutivo de inscripción en las transacciones inmobiliarias de predios inscritos en Sunarp.

Pues bien, teniendo ya como base las concepciones de los autores en los párrafos anteriores, la presente tesis cuenta con la formulación de los siguientes problemas:

Problema general

¿De qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles; garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Problemas específicos

Problema específico primero.- ¿Cuáles son las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema facultativo?

Problema específico segundo.- ¿Cómo se evalúa la seguridad jurídica que tienen los usuarios frente a terceros en las diversas transferencias celebradas respecto a bienes inmuebles celebradas en relación al derecho de propiedad?

Justificación

En relación a la justificación de una investigación “se expresa que es aquella descripción, a través de la cual se podrá llegar a un serie de motivos bajo los cuales se establece la necesidad de llevar a cabo la presente investigación; motivos que deberán ser tan disuasivos y pertinentes de modo que con ello se acredite el porqué de la investigación llevada a cabo” (Monje, 2011, p.69).

Teniendo en cuenta ello, es que la presente investigación es de gran importancia, debido a que, como ciudadanos debemos de estar informados respecto a qué sistema acogerse y aplicar respecto a una transferencia inmobiliaria, y así poder salvaguardar el derecho de propiedad; asimismo conocer sobre ellos, las normas jurídicas que los amparan dicha institución.

En el aspecto social, se busca brindar mecanismos normativos apropiados para los ciudadanos que celebran actos inscribibles referidos a la transferencia de propiedad inmueble, a fin de que estas no puedan ser estafadas por terceras personas que obran de mala fe, permitiendo así la correcta acreencia por parte del futuro propietario, a la vez ayudar a garantizar los derechos inscribibles, con lo cual se puede reducir los conflictos, incertidumbres, vacíos, que genera la inscripción declarativa.

En esta estación, se hará referencia a todas las razones por las que se lleva a cabo la investigación, motivos que deberán ser argumentadas y convincentes. Dicho de otro modo, justificación implica detallar y explicar

porque surge la investigación y el motivo de la utilidad de los resultados que se obtenga a lo largo de dicha investigación (Orosco, 2012, p. 1).

Cuando se habla de la publicidad registral inmobiliaria se puede inferir de que aquella es un servicio a través del cual se llevara a cabo todo un proceso de divulgación de las situaciones jurídicas que afecta a los bienes inmuebles, y es que gracias todo ese proceso los ciudadanos podrán acudir a Sunarp a efecto de acceder al registro que corresponda e informarse acerca del historial jurídico del predio materia de alguna contratación.

Justificación práctica

Se justifica de un modo práctico la presente tesis, debido a que, propone la obligatoriedad de aplicar el sistema constitutivo en la inscripción respecto las transacciones inmobiliarias en el registro de predios, para de ese modo otorgar seguridad jurídica en relación al derecho de propiedad a los ciudadanos.

De la misma manera se puede inferir de que el Estado es la entidad encargada de garantizar el derecho de propiedad, ello se configura desde la regulación de nuestra carta magna hasta otras instituciones que comparten el mismo propósito de salvaguardar el derecho de propiedad como lo es Sunarp y sumado a ello los derechos de los que también derivan de aquel derecho, es así que se infiere de que con el sistema declarativo al ser aplicable aquel se está dando lugar un inseguridad e inexactitud en relación al acto jurídico que se pretende celebrar, produciéndose así un conflicto que altere la paz social, vía tráfico de terrenos.

Justificación teórica

La publicidad registral inmobiliaria constituye ser aquella herramienta que tiene como función dar a conocer de la situación jurídica que se incorporan en su registro a todos los ciudadanos, y es que en mérito a dicha información todo ciudadano tendrá la posibilidad de acceder a informarse acerca de la realidad jurídica del inmueble.

En otras palabras se infiere que se encuentra una justificación práctica a la presente tesis a medida de que la misma tiene como finalidad analizar las

consecuencias inmediatas al haberse acogido al sistema constitutivo de inscripción.

Justificación metodológica

La metodología que ha de ser aplicable a la presente investigación gira en torno a diversas estrategias que tiene como función generar y analizar los conocimientos del objeto de investigación, desde la evaluación de fuentes documentales, doctrina, derecho comparado y entrevistas a tres sujetos: abogados, notarios y registradores públicos.

Objetivo

Se entiende por objetivo de investigación a toda aquella “meta que se propone el investigador frente a los aspectos que desea dar a conocer. Quienes se verán reflejados en un resultado de dicha investigación”. (Fidias, 1997, p. 37). Tiene gran importancia en tanto gracias a ella se establecerá el método de investigación que se llevara a cabo claro está subordinado al objetivo.

Objetivo General

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Objetivo Específico 1

Establecer las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema facultativo.

Objetivo Específico 2

Examinar la seguridad jurídica que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

Supuesto Jurídico

El supuesto jurídico es aplicable para toda aquella investigación de enfoque cualitativo, es decir, viene a ser “un argumento que explica el porqué del problema planteado y del que se viene estudiando” (Monje, 2011, p.24).

Supuesto General

El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de inmuebles, garantiza de manera total la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Supuesto Específico 1

La seguridad jurídica que obtenga aquella persona que forme parte de una relación jurídica contractual estará supeditada al sistema registral que se acoja a la transferencia, asimismo dependerá de ellos los riesgos que de ella emanan.

Supuesto Específico 2

Las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, es obtener la oponibilidad frente a terceros y seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad. Y es que el sistema constitutivo de inscripción no viene siendo aplicado para los fines que fue instaurado, es decir, con la aplicación del sistema facultativo no se está otorgando seguridad jurídica ni salvaguardando el derecho de propiedad.

II. MÉTODO

Se infiere de que el método conglomerado de estrategias que ameritan ser necesarias para la inclusión del estudio a realizar, en relación al problema y objetivos de investigación (Metodología, 2008, par., 1.).

Asimismo, se infiere que se realizara la aplicación de un método analítico, a través del cual, se conllevara a estudiar de manera independiente cada uno de los preceptos mencionados a lo largo de la presente investigación, respecto a aspectos tanto notariales como registrales del establecimiento del carácter constitutivo en la inscripción sobre transferencia de los bienes inmuebles, analizando a la doctrina, legislación nacional y extranjera sobre este tema, de manera que así se pueda lograr acceder determinar la factibilidad de su aplicación en nuestro país como mecanismo de protección y garantía que brinda la seguridad jurídica a todo ciudadano.

Por otra parte, también es de suma importancia mencionar que en la presente investigación será de aplicación la hermenéutica jurídica, dado que, la problemática planteada requiere de este método, para poder interpretar ciertas normas y principios, con el objeto de lograr saber el verdadero sentido a fin de ser utilizados de manera coherente y sistemática; siendo motivo de estudio las normas respecto a: Derecho Civil, Ley Notarial, algunas normas registrales y la legislación extranjera.

2.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación aplicado para la presente tesis, ha sido en torno a un enfoque cualitativo y a su vez explicativo, es decir, buscar las causas del

fenómeno, basado en mérito a la comprensión de la realidad, casos y hechos en torno a lo que cotidianamente ha ocurrido respecto al fenómeno jurídico en sí mismo; teniendo como referentes los siguientes aspectos:

Tabla. 3.1 Clasificación por tipo y nivel de investigación

FUNDAMENTO DE LA CLASIFICACION	N°	TIPO DE INVESTIGACION	TIPO
POR LOS NIVELES	1	DESCRIPTIVA	SI
	2	EXPLICATIVA	SI
POR EL OBJETO	2	BASICA	SI
POR EL DISEÑO	2	NO EXPERIMENTAL TRANSVERSAL Y FENOMENOLOGICO	SI
POR EL ENFOQUE	2	CUALITATIVA	SI

Fuente: Elaboración propia

2.2 Diseño de investigación

Es aquel conjunto de estrategias que serán aplicables para con ello tener la información perseguida, y con ello dar respuesta al fenómeno jurídico esbozado. En otras palabras, constituye ser la estructura bajo la cual la investigación va a girar en torno; siendo para la presente tesis fenomenológico, puesto que, no se aplicara variables, sino estudiar al fenómeno en si como ha suscitado en el día a día en nuestra sociedad (Hernández, 2010, p. 120).

i. Fenomenológico

Con ello se detalla el problema planteado por medio de las experiencias vividas en el día a día respecto a que existe un alto índice de personas que de forma cotidiana realiza contrataciones en merito a lo que nuestro sistema

registrar peruano a través de sus entidades como registros públicos contempla y publicata los actos que se incorporan en su registro correspondiente.

2.3 Caracterización de sujetos

Con ello se logró determinar que sujetos han sido necesarios ser partícipes durante el suceso de la presente tesis; en el que reúnan un aserie de características como es: arquetipos, estilos, conductas, patrones, u otros análogos.”(Otiniano y Benites, 2014, p. 13).

Por ende, es que para poder reunir los resultados planteados en la presente tesis se tuvo como escenario de estudio a al distrito de Comas, dado que, antes la diversidad de distritos y entes que se instauran en cada uno de estos, de acuerdo a mis posibilidades opte por entrevistar a:

- Notarios
- Registradores y
- Abogados

Es así que se ha elaborado entrevistas dirigidas a expertos en Derecho Notarial y Registral, partícipes que por medio de su aporte en las entrevistas han brindado una serie de información y conocimientos importantes respecto al problema jurídico planteado y a su vez se ha tomado en cuenta también a las opiniones y experiencias de ciudadanos.

EXPERTOS EN DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL		
Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	DESCRIPCION
01	Dr. Carlos Alfredo Gómez Anaya	Abogado y Notario del distrito de Comas
02	Dra. Ljubica Nada Sekula delgado	Abogada Notaria del distrito de Comas
03	Dr. Elmer Jaimes Jaimes	Abogado, registrador público y docente en la Universidad Cesar Vallejo.
04	Dr. Aparicio Remigio Rojas	Abogado, registrador público y docente en la Universidad Cesar Vallejo.

ABOGADOS Y EXPERTOS EN DERECHO NOTARIAL		
01	Abogada Cynthia Chavarry Rosadio	Abogada por la Universidad Tecnológica del Perú y trabajadora de la Notaria Gómez Anaya.
02	Abogada Ericka García Salinas	Abogada por la Universidad Cesar Vallejo y trabajadora del estudio jurídico García & Asociados.
03	Abogado Alejandro Ríos Flores	Abogado y trabajador de la Universidad Peruana Cayetano Heredia.
04	Abogado Humberto Hidalgo Reategui	Abogado por la Universidad San Marcos y trabajador de estudio jurídico Hidalgo & Abogados.
05	Abogada Rosalid Coronado Almonacid	Abogada por la Universidad Católica del Perú y trabajadora de la Notaria Sekula Delgado.
06	Abogado Miguel Armando Yaganqui Alarcón	Abogado por la Universidad San Marcos y trabajador del estudio jurídico Lima Group.
07	Abogado José Alfonso Cisneros López	Abogado por la Universidad Federico Villareal y trabajador del estudio jurídico Abogados & Asociados.

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

(Sabino, 1996, p. 2) expone que un instrumento de recolección de datos es, en principio:

“cualquier recurso de que pueda valerse el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos la información [...] Los datos secundarios, registros escritos que proceden también de un contacto con la práctica, pero que ya han sido recogidos, y muchas veces procesados, por otros investigadores”.

Por otro lado (Hurtado, 2000, p. 164) refiere lo siguiente:

“La selección de técnicas e instrumentos de recolección de datos implica determinar por cuáles medios o procedimientos el investigador obtendrá la información necesaria para alcanzar los objetivos de la investigación”.

Por lo señalado líneas arriba las técnicas e instrumentos de recolección de datos implica acercarse a los fenómenos, medios u procedimientos que el investigador necesita para extraer de ellos la información.

Como bien infiere Monge a efectos de realizar la recolección de datos se deberá de aplicar los instrumentos diseñados en la metodología, los cuales, coadyuvaran en la utilidad de distintos métodos: observación, entrevista, encuesta, test, análisis de documentos u otros afines, (2011, p. 28).

Por ello es que para el desarrollo de la presente tesis se aplicó las siguientes técnicas de recolección de información: entrevistas (dirigidas a notarios, abogados y registradores públicos). Asimismo, se elaboró el análisis de marco normativo, fuente documental y derecho comparado.

- **Análisis de marco normativo:** Se analizó los artículos normativos en referencia al: Código Civil, Constitución Política y Reglamento General de Registros Públicos; cuerpos normativos que han estado vinculados respecto al problema jurídico planteado.
- **Análisis de fuente documental:** A través de este análisis se realizó una selección de tesis, trabajos de investigación, artículos y doctrina que han sido muy importantes para la culminación de la presente tesis.
- **Entrevista:** Instrumento que fue diseñado de tipo estructurada, construida en merito a los objetivos instaurado en la matriz de la presente tesis; las cuales, han sido formuladas hacia expertos jurídicos que han estado vinculados de una u otra manera con el fenómeno jurídico planteado y dirigidas a siete (07) abogados, a dos (02) Notarios de Comas y a dos (02) Registradores Públicos.

2.5 Métodos de análisis de datos

Se ha tenido como plan de desarrollo para la presente tesis la observación directa de la realidad en el distrito de Comas, para lo cual se aplicó el método cualitativo de la investigación.

2.5.1 Guía de entrevista

Consolidan los datos y distribución metodológica de la entrevista.

2.5.2 Unidades temáticas

Esquemas de modo referencial con el que se logre la estructuración de los resultados que se encuentran ligados a los objetivos, procedimiento que se ha analizado para la obtención de la información que amerita.

➤ Unidad de análisis

Se tendrá como unidad de análisis tanto al sistema constitutivo de inscripción en relación a las transacciones inmobiliarias respecto al derecho de propiedad.

➤ Unidad de Observación

Se tendrá para el presente proyecto de tesis como unidad de observación a 3 notarias públicas del distrito de Comas.

2.5.3 Categorización

Aquí se tuvo como finalidad evaluar y llegar a la información depurada a lo largo de la investigación gracias a los sujetos e instituciones que sirvieron de referente, con el que se planteó los siguientes supuestos jurídicos:

- Registros Públicos: Institución que tiene como función salvaguardar derechos diversos respecto al acto que se realice y que por ende se incorpore en el registro correspondiente, a fin de luego ser difundido por parte de Sunarp para que sea de conocimiento de toda la sociedad y otorgar seguridad jurídica acerca del acto regulado e instaurado por dicha institución.
- Notarias: Constituye ser aquella entidad configurada como el primer ente respecto a poder determinar qué sistema ser aplicable al acto jurídico a celebrar y optar por el sistema idóneo que otorgue seguridad jurídica y que sea erga omnes el acto.

- Asimismo, ha sido de gran importancia contar con la opinión de los ciudadanos que habiendo tenido patrimonio constituido por bienes inmuebles; ya que, frente a la necesidad de estos de obtener una mejor seguridad jurídica y salvaguardar el bien jurídico tutelado.

2.6 Tratamiento de la información: Unidades temáticas, categorización

2.6.1 Unidades temáticas:

UNIDADES TEMATICAS	CATEGORIZACION
<ul style="list-style-type: none"> - Expertos en derecho notarial y en derecho registral. - Material bibliográfico: doctrina, trabajos de investigación y artículos jurídicos respecto a la buena fe registral, derecho de propiedad y al asiento registral. - Abogados expertos en derecho notarial. - Reglamento de Sunarp 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de derecho de propiedad y asiento registral. - Normas relacionadas a la seguridad jurídica. - Definición de derecho registral.
<ul style="list-style-type: none"> - Abogados expertos en derecho notarial y registral. - Código civil y reglamento general de registros públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Importancia de participación de los notarios y registradores públicos. - Finalidad de registros públicos.
<ul style="list-style-type: none"> - Documento: doctrina, trabajos de investigación y artículos jurídicos sobre los sistemas de inscripción. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de seguridad jurídica, buena fe registral, sistema constitutivo y declarativo de inscripción.

<ul style="list-style-type: none"> - Constitución y código civil. - Expertos en derecho notarial/ derecho registral. 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición de derecho de propiedad.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

2.7 Aspectos éticos

i. Dependencia o consistencia lógica

Es aquella herramienta bajo la cual se va a tener los resultados que se aplicaran sobre los sujetos entrevistados, en otras palabras ello girara en torno a: entrevistas, análisis de los documentos que coadyuvaron para el logro de la presente investigación.

ii. Credibilidad

Ello se dio en torno a la evaluación de una serie de documentos e instrumentos para obtener la data respecto a la información, que se obtuvo en torno a: entrevistas aplicadas a expertos y asimismo se tomó en cuenta el acontecer del día a día de las personas que ante la mala fe de las personas inescrupulosas que tienen como objeto despojar a otros de sus propiedades haciendo uso de que aquellas no inscribieron su derecho de propiedad en el registro correspondiente. Por ende, se infiere que también se tomó en cuenta la opinión de quienes si recurrieron a registros públicos a fin de obtener la seguridad jurídica que se brinda por parte de dicha institución respecto al acto jurídico celebrado

iii. Auditabilidad o confirmabilidad

Con ello se tiene como objeto que, gracias al análisis de los datos seleccionados a lo largo de la investigación realizada, como son las entrevistas a especialistas de distintas instituciones.

iv. Transferibilidad o aplicabilidad

Gracias al sistema normativo nacional que se ha tenido como referente se ha logrado obtener resultados en mérito al fenómeno jurídico; a su vez haber realizado un parangón de dicha normativa con la realidad que se ha vivido en nuestra sociedad.

Es decir, trasladar los resultados logrados en una investigación, es contar con una descripción que permita acceder a la misma a demás personas, y analizar como el investigador ha llegado a los resultados planteados (Cortes e Iglesias, 2004, p.44).

III. RESULTADOS

3.1 Descripción de resultados de la entrevista

➤ Abogados expertos en Derecho Notarial y registral

Para la presente tesis una de las técnicas de recolección de resultados fue la entrevista, la cual, estuvo dirigida a notarios, abogados y registradores públicos, quienes son especialistas en Derecho Notarial y Registral. Por ende, es que se tuvo como punto de partida: Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad en notarias públicas de Comas 2016.

De manera que respecto a la primera pregunta, desde distintas perspectivas los abogados y registradores públicos entrevistados coincidieron en que: al ser aplicado el sistema constitutivo de inscripción de un modo obligatorio respecto a las transferencias de bienes inmuebles se otorgaría seguridad jurídica, evitando así conflictos judiciales. Asimismo, se puede inferir de que dentro de nuestro ordenamiento jurídico existiría una discrepancia, respecto a que sistema ser aplicable frente a un acto jurídico, siendo así que los sujetos entrevistados expresan de que es necesaria contemplar la obligatoriedad de aplicar el sistema constitutivo de inscripción, dado que, estamos dentro de un sistema normativo que busca tutela y salvaguardar los derechos de toda sociedad en el presente caso el derecho de propiedad.

En dicho sentido, se verifica que los expertos en relación a lo establecido indicaron de que el sistema constitutivo garantizaría la seguridad jurídica en las transferencias de bien inmueble, a su vez considerando de que aquel sistema tornaría en ser un mecanismo apropiados para brindar seguridad jurídica frente

a la celebración de un acto jurídico, otorgando la inscripción en registros a favor del adquirente.

Ahora bien, respecto a la segunda interrogante manifestaron que en tanto sea aplicable el sistema constitutivo de inscripción los ciudadanos podrán recurrir a los diversos mecanismos de seguridad respecto al derecho de propiedad instaurado por parte de registros públicos, lo cual, no se lograría obtener si seguimos con el sistema declarativo de inscripción.

Y es que se puede determinar que los expertos entrevistados expresan que la seguridad jurídica que brinda el sistema declarativo es mínima, ya que, el predio que se adquiere puede ser inscrito su titularidad por terceras personas aprovechándose de que el primer adquirente no lo realizó, generando así consecuencias como conflictos judiciales.

Si bien es cierto, nuestro sistema normativo en este caso el Código Civil tipifica que la sola enajenación hace acreedor al propietario, no brindando seguridad jurídica, ya que, como bien sabemos no todos siguen el principio de legalidad, es decir, con el sistema declarativo se brinda una seguridad relativa, ya que, no se podría determinar quién es el propietario del inmueble, por ello, es que se concluye en que el nivel de seguridad jurídica que se adquieren aplicando el sistema declarativo sería relativa.

Seguidamente respecto a la tercera interrogante los entrevistados indicaron que de ser aplicable el sistema constitutivo de inscripción no solo se podrá salvaguardar el derecho de propiedad, sino que se obtendrá publicidad registral de la misma para que de ese modo la sociedad sepa de la titularidad que ostenta aquel propietario.

Por otra parte, respecto a la cuarta interrogante los entrevistados manifestaron de que al ser aplicable el sistema constitutivo de inscripción se evitaría muchos conflictos judiciales como, por ejemplo: tráfico de terrenos, la doble venta (teniendo en cuenta que pese que la propiedad se encuentra

inscrita en registros públicos realizan contratos privados), usurpación de derechos.

Y es que si se supiera las consecuencias que conlleva aplicar el sistema declarativo las personas en su mayoría se acogerían por el sistema constitutivo, para lo cual el grado de confianza sería sumamente alto por parte de Sunarp, ya que, dicha entidad se encargara de incorporar en su registro la celebración de aquel acto jurídico para posteriormente exteriorizar aquella situación jurídica y que con ello se logre la oponibilidad frente a terceros, en resumen esa fue la respuesta a la quinta interrogante.

Y es que viendo el acontecer de muchas irregularidades día a día respecto a las transferencias de bienes inmuebles, arriba a inferir de que es necesario contemplar de un modo obligatorio que ante la celebración de actos jurídicos respecto a predios inscritos en registros deba realizarse a través del sistema constitutivo, ya que se optaría por un sistema que otorgue la mayor seguridad posible respecto a la propiedad, manifestaron ello respecto a la sexta interrogante.

Por ende, efectivamente se tiene la necesidad de implantar el sistema constitutivo, debido a que, aquel salvaguarda el derecho de propiedad del futuro propietario o acreedor de una propiedad inmueble. Es así que de acuerdo a la experiencia de los entrevistados manifiestan que la buena fe pública registral es aquel que otorga seguridad jurídica en el sistema registral quien actuara de manera conjunta con el principio de publicidad, ambos con la finalidad de otorgar tutela al derecho de propiedad.

Finalmente respecto a las ultimas interrogantes los entrevistados expresaron de que actualmente con el sistema declarativo se vienen generando muchos aspectos negativos como por ejemplo: fraude inmobiliaria, el actuar con mala fe respecto a aquellos que valiéndose del desconocimiento de otros se aprovechan para despojarlos de su derecho de propiedad, la infinidad de contratos privados que se celebrarían en distintas notarias sin haber inscrito dicho acto jurídico en el registro correspondientes. Asimismo,

queda claro que el sistema declarativo no brinda seguridad jurídica frente a terceros por el hecho de que no se reconoce el derecho inscrito y que efectivamente se requiere cambiar nuestra legislación en el sentido de que sea aplicable el sistema constitutivo, teniendo en cuenta de que vivimos en una sociedad cambiante, de modo que con ello se corregiría muchas conductas inapropiadas y se otorgaría de mayor seguridad a muchos usuarios.

➤ **Notarios Públicos de Comas y Registradores Públicos**

Por otra parte se ha entrevistado a notarios y registradores públicos, quienes también desde distintas perspectivas han podido coincidir en que dicha obligatoriedad respecto a ser aplicable el sistema constitutivo en los actos jurídicos respecto a predios; generaría plena seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad y coadyuvaría a la función que desempeña nuestro sistema registral peruano.

Ahora bien, se tiene también como objetivo: Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Para lo cual, los sujetos entrevistados indicaron que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción principalmente se podrá combatir el tráfico inmobiliario, porque el simple hecho de querer adquirir un predio conllevará a que el ciudadano tenga que ser diligente e ir a Sunarp a realizar las indagaciones correspondientes sobre las situaciones jurídicas del predio materia de contrato. Y es que no se desmerece la intención del legislador en buscar medidas u opciones de acuerdo a la economía de las personas que a veces por evitar tramites y un poco más de inversión optan por celebrar contratos privados, sin tener en cuenta que si optan por la escritura pública

obtendrán una mayor seguridad jurídica; por ello, es que se propone de que sea aplicado de modo obligatorio dicho sistema constitutivo.

Es así que pasamos a detallar el segundo objetivo: Establecer las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema facultativo.

De manera que, los sujetos entrevistados coinciden en que la mencionada aplicación del sistema constitutivo deba ser evaluada para una posible regulación a cabalidad respecto a las transferencias de bienes inmuebles. Ya que, es importante tener en cuenta que a la fecha se sigue efectuando las transferencias de propiedad optando mayormente por el sistema declarativo sin tener en cuenta el sistema constitutivo de inscripción.

Teniendo en cuenta claro está de que el objetivo por parte de Registros Públicos es que a través de la publicidad se logre la oponibilidad hacia terceros que contratan y obtención de seguridad jurídica. Por ende, a efectos de poder combatir el fraude inmobiliario bien se puede optar por aplicar el sistema constitutivo y así poder recurrir a otros mecanismos, no siendo necesario afectar a la esencia de nuestro sistema registral con el objetivo de combatir el fraude inmobiliario.

Finalmente se planteó como objetivo: Examinar la seguridad jurídica que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

De manera que los sujetos entrevistados, indicaron de que el tráfico inmobiliario disminuirá, de acuerdo al sistema que el ciudadano se acoja para la celebración de algún acto jurídico; porque si se opta por el sistema constitutivo de inscripción posteriormente a efectos de celebrar otro contrato bastara el simple hecho de buscar o solicitar una copia literal y basarse en dicha información que se publicite.

De manera que, coinciden que deba ser aplicable el sistema constitutivo de inscripción frente a los actos jurídicos que se pretende celebrar. Teniendo en cuenta a su vez que la finalidad de Registros Públicos es que a través de la publicidad se logre la oponibilidad hacia terceros que contratan y obtención de seguridad jurídica.

Por ende, al ser aplicable dicho sistema se podría combatir el fraude inmobiliario bien se puede recurrir a otros mecanismos, no siendo necesario afectar a la esencia de nuestro sistema registral con el objetivo de combatir el fraude inmobiliario. Dicho de otro modo, se puede decir que se le podría estar cerrando la puerta al fraude inmobiliario, pero se estaría resquebrajando la fluidez de las transacciones comerciales, además se estaría fortaleciendo las transacciones que llegan a inscribirse, sin embargo, no se ha hecho nada por fortalecer la seguridad jurídica de las transacciones que no llegan al Registro.

3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente documental

➤ Fe publica registral

Es aquel mecanismo que tiene por finalidad salvaguardar la apariencia (es decir, a la información que consta en registros públicos (Salazar, 2014, p.17). En consecuencia, dicha institución deberá ser utilizada de manera excepcional y no modo general como a la fecha se viene suscitando. La realidad manifiesta que si bien se encuentra regulado los efectos para lo cual deberá ser aplicada la fe pública registral y la finalidad de la existencia de la misma.

Por ello, es que dicho principio está siendo desnaturalizado y siendo utilizado de modo provechoso para aquellas personas inescrupulosas que tienen como propósitos despojar de sus patrimonios a otros por medio de la falsificación de documentos. Y es que la propiedad es aquel dominio que posee el titular respecto a su patrimonio cumpliendo con la normativa y el derecho de los terceros; institución que no deja de ser vulnerada por mafias o traficantes de terrenos que tiene como finalidad despojar de sus bienes a otros en provecho o contraviniendo a nuestro ordenamiento jurídico.

En consecuencia, se puede inferir que si se tuviera una correcta información acerca de los sistemas aplicables a las transferencias de bienes inmuebles muchos optarían por el sistema constitutivo de inscripción; y es que ya se ha venido instaurando medidas de seguridad en sede notarial y registral como lo son: huella biométrica, grabaciones y en sede registral: inmovilización de partidas, bloqueo registral, alerta registral entre otros. Con la única finalidad de combatir y limitar el fraude inmobiliario que se viene suscitando desde distintas acciones u operadores que de mala fe buscan privar de su derecho de propiedad a otros.

3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis del marco normativo

➤ Constitución Política del Perú (Artículo 70º El Derecho de Propiedad)

A efectos de justamente dar una mejor protección al derecho de propiedad es que se busca la seguridad jurídica como herramienta de dicho derecho.

Conclusión: Por ende, si se brindara seguridad jurídica se podría recurrir a cualquier mecanismo de seguridad jurídica por parte de Sunarp para salvaguardar el derecho de propiedad.

➤ Ley 26366 (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en referencias a los principios registrales).

Con dichos principios lo que se busca es tener un soporte respecto a todas las actuaciones que se realizan en merito lo que obra en registros público.

Conclusión: En consecuencia, son los pilares fundamentales bajo los cuales se tendrá que orientar el accionar de cada acto.

3.4 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de marco comparado

➤ Tratamiento de la transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada.

A efectos de llevar a cabo el siguiente análisis se tomó como referencia el sistema alemán, australiano, francés, y el argentino, respecto a Alemania es un sistema de transferencia dominial, ya que, parten de la publicidad registral, no solo con la función de dar a conocer la situación incorporada en aquella, sino también para brindar seguridad a los actos jurídicos respecto a bienes inmuebles; siendo el registro el sistema idóneo para incorporar los actos que se celebren.

En ese sentido Salvat explica que en los países germánicos, respecto al valor de las inscripciones, se seguían dos sistemas: 1) El principio de la fuerza jurídica formal de los libros territoriales: bastaba la inscripción en libro para producir una modificación jurídica, y 2) El principio del consentimiento por el cual era indispensable para operar un cambio jurídico en los libros territoriales, además de la inscripción, la manifestación de voluntad de las partes contratantes. Este sistema fue el que consagro la Ley Prusiana de 1872 (Linares, 2010, p.10).

En dicho sistema, se instaura un nuevo modo constitutivo, aplicable a los inmuebles, en el cual se reemplaza la entrega de la cosa por la inscripción en el registro. A diferencia del sistema registral peruano en el cual, el pilar fundamental a llevar a cabo alguna transacción es la manifestación de las partes, tan es así de que a solicitud de las misma se realizara la inscripción en Registros públicos.

En conclusión, en Alemania por cada inmueble existe una hoja territorial, en la que constan todos los actos jurídicos celebrados respecto al bien. La hoja territorial se compone de un título y tres secciones. En el título se describe el inmueble, se indica el nombre del distrito donde se encuentra ubicado, si se trata de bienes rústicos, o el nombre de la calle y el número, si se trata de

bienes urbanos, la naturaleza y el destino del predio, su venta o valor, el número que se le ha dado en el catastro u las demás circunstancias que permitan su individualización.

Es decir, en Alemania la propiedad no se transfiere bajo el solo contrato celebrado entre las partes, sino además se requiere de su inscripción. La prescripción no funciona contra el propietario inscrito. Ya que, consideran que proteger la posesión clandestina por sobre la garantía pública del registro, debilitaría su valor y comprometería su autoridad.

Ahora bien, en Australia, a diferencia del sistema Alemán, el sistema australiano o conocido como el sistema Torrens es muy peculiar, Torrens vio los problemas que se suscitaban en las transferencias de inmuebles entre particulares, pensó entonces en un sistema por el cual interviniera el Estado en toda transferencia de propiedad. Por lo que construyó una ficción legal por el cual los inmuebles, al venderse retornan al dominio del Estado, y este los transfiere luego al comprador.

Según señala Valiente Noailles, en síntesis, todo el sistema Torrens tiene por fundamento el reemplazo de los antiguos títulos de dominio, por otros nuevos entregados y garantizados por el Estado, de modo tal que imaginariamente el recupera esas tierras cual si nunca hubiesen pertenecido a nadie luego las otorga libres de vicio (Valiente, 1958,p.20).

Cabe resaltar que, si bien este sistema se estableció como facultativo para los particulares, en la práctica, dadas sus ventajas, su empleo se generalizó. El sistema exige la existencia de un catastro, empero a diferencia del sistema alemán, el mismo no es hecho con antelación, sino que resulta de la reunión de actos parciales como consecuencia de cada inscripción. Asimismo, los títulos son estudiados concienzudamente por funcionarios especializados, que analizan el origen de los títulos, la legitimidad de la posesión, la ubicación del inmueble, su superficie, etc.

En Francia, la transcripción inicia su aplicación a partir de 1855 en virtud de la ley de 23 de Marzo de ese año, dictada como consecuencia de que el sistema consensualista puro consagrado por el Código Napoleón de 1804 se había revelado como deficiente, suscitando diversas dificultades (Planiol y Ripert, 1988, p.80).

El sistema francés se instauro sobre la base de los siguientes principios: a) la inscripción tiene por finalidad hacer oponibles los actos frente a terceros, b) el registro seria personal, c) los actos celebrados inter vivos necesariamente deberían ser inscritos, d) la inscripción no convalidaría los Vicios de los títulos ni impediría las acciones reivindicatorias, e) los registros serian accesibles a todos los interesados en el inmueble, f) de un lado, se llevaría un registro de hipotecas y del otro uno de la propiedad y sus desmembraciones.

Por último, el sistema en Argentina, la transcripción reviste una especial importancia. Se manifiesta como una exteriorización de voluntad tendiente a perfeccionar un contrato o a constituir un derecho real sobre la cosa entregada. Esa exteriorización posesoria consagrada en el artículo 577 del Código Civil procura una forma de publicidad, la denominada publicidad posesoria, término que se utiliza aun en aquellos casos en que la relación real es de mera tenencia.

IV.DISCUSION

4.1 Aproximación al objeto de estudio

Como bien sabemos formamos parte de una sociedad cambiante, en la cual, día a día se celebran actos jurídicos en el que nace con el consenso de las partes respecto a una situación determinada. Es así que para otorgar seguridad jurídica y salvaguardar el derecho de propiedad, se determina que aquella labor debería de partir por establecer que sea aplicable el sistema constitutivo de inscripción, siendo función por parte del Estado el promover y otorgar la debida protección de los derechos de todo ciudadano.

En referencia a ello es que a través de la presente tesis de modo preliminar se ha planteado como problemática: De qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad, para lo cual se estableció supuestos jurídicos, con los que se pretende determinar que la aplicación del actual sistema de inscripción está siendo desvirtuado e incumpliendo con la finalidad del otorgamiento de seguridad jurídica por parte del registro en relación al derecho de propiedad.

De manera que a lo largo de la presente tesis, no solo se busca que sea aplicable el sistema constitutivo de inscripción sino que a su vez con ello combatir al “fraude registral inmobiliario”, es decir, se sabe de qué existe diferentes

mecanismo de seguridad que se han implementado por parte de Registros Públicos, los mismos que deben de estar sujetos a un documento público para su formalización y que deban estar incorporados en Registros Públicos.

Es decir, de lo descrito en el párrafo anterior se infiere de que se están efectuando inscripciones de documentos que versan sobre la transferencia de un predio, en el cual, no se ha cumplido con la manifestación del transferente en celebrar dicho acto jurídico; dicho de otro modo aquel nunca ha tenido la voluntad ni consentimiento de realizar dicho acto jurídico. Aquella situación sucede a raíz de la suplantación de identidad de la parte transferente con el objeto de despojar a aquellas personas de su patrimonio.

Es así que se plantea como supuesto general que: si se aplica la inscripción constitutiva entonces se garantiza la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble. Siendo así que en primer orden se debe partir del artículo 949° del Código Civil, el cual, preceptúa de que basta la sola enajenación de una propiedad inmueble para reputarse propietario, siendo que en la actualidad dicha situación facultativa no es suficiente, toda vez que genera conflictos judiciales, lo cual, se evitaría si dicho artículo tendría una connotación constitutiva, obligando así a los ciudadanos a inscribir los actos que realizan relativos a las transferencias de la propiedad inmueble, situación que no solo daría mayor seguridad jurídica a los ciudadanos, sino que trascendería dotando de mejores herramientas a los registradores públicos y disminuiría la carga procesal con la que cuenta los juzgados civiles.

Por otra parte, citando al experto Rodolfo José Espinoza Zevallos, quien infiere que la inscripción constitutiva es el acto por el cual no solo es suficiente a enajenación de bien inmueble sino que debe inscribirse, siendo que la inscripción perfeccionaría el derecho otorgando mayor seguridad jurídica, siendo así que disminuiría el litigio de los procesos relativos a la propiedad como por ejemplo: mejor derecho de propiedad, prescripción adquisitiva, otorgamiento de escritura pública), en los cuales los jueces de la causa valoraran los títulos presentados ante ello, siendo que si dichos actos hubiesen sido inscritos en sede registral no tendría por qué ventilarse en sede judicial, por lo que es necesario que tengan el carácter constitutivo las transferencias de la propiedad inmueble.

De modo que, teniendo ya debidamente inscrita la transferencia el usuario podrá salvaguardar su derecho de propiedad recurriendo a cualquier mecanismo de seguridad implementados por parte de registros públicos. De lo mencionado en los párrafos antecedentes se infiere de que se deba modificar la norma a fin de que se de la inscripción constitutiva en sede registral de la propiedad inmueble, ya que, en la actualidad la sola enajenación deja abierta la posibilidad de dobles ventas u otras situaciones que podrían generarse por parte del vendedor que actué de mala fe claro está.

En dicho sentido, la presente investigación reconoce la necesidad de establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble, dado que, dicho vacío normativo en la actualidad genera conflictos judiciales, dotándose de mejores herramientas a los operadores jurídicos y brindando mayor seguridad jurídica a los usuarios en sede registral, dado que, el artículo 949º solo establece la enajenación de la propiedad inmueble, y no refiere nada sobre la inscripción. En virtud de lo antes señalado, la presente tesis infiere que existe la necesidad de implantar la inscripción constitutiva, ya que, garantiza la seguridad jurídica.

Ahora bien, se preceptúa también de que el nivel de seguridad es mínimo aplicando la inscripción registral declarativa de propiedad inmueble, por ende, es que se puede advertir que se converge en determinar que la inscripción registral declarativa es relativa, debido a que, la norma deja a criterio de las personas que puedan inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren, siendo que la gran mayoría de entrevistados infieren de que es necesaria la modificatoria de la norma; en dicho sentido existe la obligatoriedad de la inscripción constitutiva que brinde mayor seguridad jurídica a los usuarios de los registros públicos y se dotara de mejores herramientas a los operadores registrales.

Al referirnos acerca de la publicidad registral, estamos también hablando acerca de uno de los principios registrales y de una de las funciones que tiene Registros Públicos; de dar a conocer y divulgar todas las situaciones jurídicas que se han incorporado en su registro. Y es que el objeto de la publicidad registral es de otorgar seguridad jurídica a aquellas personas que acuden a dicho registro para obtener información de aquello en lo que están interesados en adquirir y por parte de los propietarios es otorgarles seguridad respecto a su derecho de

propiedad. Se infiere que este principio de seguridad jurídica sobrepasa el entorno registral y genera un pilar fundamental en la sociedad respecto a la seguridad que se brinda a las personas, respecto a la existencia del derecho de propiedad y los efectos que la conforman.

Por ello, es que en relación dichos preceptos se aplicó como instrumento la entrevista dirigida hacia tres operadores del derecho: abogados, notarios y registradores públicos, lo cual, tuvo por objeto: Determinar cuál es el tratamiento e implicancias generadas a raíz de dicha modificatoria frente al derecho de propiedad en el otorgamiento de seguridad jurídica por parte de Registros Públicos.

Siendo más precisos resulta que la publicidad emitida por parte de Registros Públicos no estaría cumpliendo con su finalidad, teniendo en cuenta de que mucho se trabajado para la obtención de un mejor sistema registral y de tener implementada una plataforma tecnológica de punta, que permita agilizar las transacciones e información hacia todo ciudadano. Es más, poniéndonos en el supuesto de que se verifique los títulos archivados no será posible encontrar de que aquel título es falso o que se ha suplantado la identidad del otorgante.

Respecto a nuestro Derecho Registral se sabe que aquel posee una diversidad de principios, los cuales, dan regulación y estructuran la función que cumple Registros Públicos, dentro de las más resaltantes tenemos a la función; que es la de incorporar en su registro todas aquellas situaciones jurídicas que se celebran día a día en nuestra sociedad.

Dicho de otro modo, todos los principios que conforman la existencia de Registros públicos se constituyen en ser el sostén respecto al funcionamiento de dicha institución, base sobre la cual se efectuarán la incorporación en dicho registro y la obtención de seguridad jurídica por parte de la misma. Y es que se sabe que la fe pública registral, significa que lo que contiene el registro se presume veraz hacia la sociedad y de que toda la información que obra en ella produce todos sus efectos jurídicos. Entendiendo que el objeto por parte de Registros Públicos es brindar seguridad jurídica de que todos los actos jurídicos que posee un predio sean veraces; de modo que, con ello se salvaguarda el derecho de propiedad y se tiene la certeza de que la exteriorización de aquella

situación es verdadera. Lo cual, a la fecha viene siendo desvirtuando y generando inseguridad respecto a lo que publicita y lo que obra en registros públicos.

En consecuencia se sabe que la existencia de publicidad se deba a que aquello es de interés público; siendo además de ello una necesidad por parte de todo ciudadano el hecho de que su derecho de propiedad se encuentre protegido por parte del Estado a través de Sunarp, entidad que fue instaurada con dicho objeto de registrar en su sistema todos aquellos instrumentos que versen respecto a actos jurídicos.

De modo que, con el efectivo cumplimiento del principio de legalidad se logra no dar lugar a la registración de actos jurídicos defectuosos y generando de que ante ciertas situaciones estas se sujeten a cumplir con nuestro ordenamiento jurídico. Teniendo en cuenta la función por parte del Estado respecto a la salvaguarda del Derecho de Propiedad es que es menester hablar acerca del principio de legalidad en el campo del derecho registral, siendo aquel pilar por medio del cual se otorgue seguridad jurídica acerca del contenido de los documentos que dan mérito al registro de aquellas situaciones jurídicas y que las mismas cumplan con la formalidad de la ley y principios por parte de Sunarp.

Aquella función garantista y de que se cumpla con el principio de legalidad en materia registral es que por parte de Sunarp la documentación con aras a inscribirse en el registro de propiedad cumplan a cabalidad con los requisitos necesarios y que se sometan a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.

Es menester, indicar que es de gran importancia el derecho registral, debido a que, la seguridad jurídica entendida como un principio se contextualiza en aquel sustento de todo sistema que se incorpora al registro de propiedad. Es decir, dicho principio de seguridad jurídica radica en que cumple la función de garantizar y fomentar el respeto de cada uno respecto a lo contemplado por nuestro sistema normativo, siendo este principio omnímodo pues comprende tanto el Estado Democrático en si como el conjunto de normas que lo regula, ordenadas estas jerárquicamente.

Y es que para que todo lo indicado en el párrafo anterior tenga efectividad y se cumpla con la finalidad de nuestro Estado se requiere que todos esos dispositivos se instituyan a través de la Constitución y leyes que regulen la conducta de toda nuestra sociedad. Y es que como bien sabemos formamos parte de una sociedad de carácter cambiante, y es que también contiene modificaciones, las cuales, tienen como objeto lograr una adecuada legislación con aras de salvaguardar a la sociedad a la que está destinado a regular.

V. CONCLUSIONES

Se determina que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble, por ende, es que propone que se regule principalmente aspectos notariales y registrales, respecto al tratamiento del sistema de inscripción en materia inmobiliaria.

Que, el nivel de seguridad jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble y mayor aun si no se tiene pleno conocimiento de que el sistema declarativo de la transferencia de propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública.

Es así que se puede verificar que nuestro sistema es de inscripción, es decir, toda la información que pasa por registros tiene una calificación por parte de estos y pasan un filtro en el que de todo ello se extrae un resumen de ello, concretándose en el asiento registral. Por ello, al ser aplicable el sistema

constitutivo de inscripción se podrá coadyuvar con el sistema registral peruano y poder acceder a cualquier mecanismo de seguridad implementado por dicha entidad a fin de salvaguardar el derecho de propiedad.

VI.RECOMENDACIONES

Que, se deba de implementar y regular de un modo más completo y preciso al artículo 949 del Código Civil. Pues a fin de establecer el carácter constitutivo de la propiedad inmueble y no dejar a criterio de los ciudadanos de inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren. Ahora bien, respecto a los operadores registrales y notariales que realicen capacitaciones con el objeto de transmitir y sensibilizar a la comunidad respecto a la importancia que tiene la inscripción de sus propiedades inmuebles, a fin de evitar posibles conflictos que genera la inscripción registral declarativa, a su vez se recomienda que brinden una información oportuna respecto a los tramites sobre el registro de sus propiedades inmuebles para evitar posibles litigios.

Teniendo en cuenta que la institución registral respecto a nuestro sistema normativo sigue la técnica de la inscripción, sistema que como bien se sabe es totalmente contrapuesta a la técnica de la transcripción. Es decir, al seguir la técnica de la inscripción se entiende que por cada expedición de título que se incorpora en el registro se tendrá como resultado de ello la exteriorización,

mediante un resumen de aquello que se incorpora en el registro, incluyendo en los datos de mayor relevancia. Asimismo, se debe tener en cuenta que dicha técnica de inscripción es considerada por nuestro sistema normativo como la más apropiada, debido a que, agiliza el conocimiento sobre el historial jurídico que versa sobre el inmueble por parte de todos aquellos que tengan interés en celebrar algún acto u negocio jurídico, para así de ese modo no sobrecargar de información a la partida registral de cada predio y a su vez a poder mantener a los títulos archivados, pero estos solo como respaldos de los asientos.

Es frente a ello que la presente tesis propone que en vista la necesidad de los ciudadanos y de la constante zozobra de como salvaguardar el derecho de propiedad; se plantea implementar lo ya regulado respecto al sistema registral peruano preocuparse más por implementar herramientas que apunten a otorgar una mayor seguridad jurídica, de modo que así se pueda frenar a aquellas situaciones como: fraude inmobiliario, tráfico de terrenos, usurpación u otros análogos.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

TEMATICAS

Aliaga, L. (2012). La desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú (Tesis). Recuperada de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1

Aguirre, A. Derecho Registral. Comisión Sunarp. Manual oficial de los servicios registrales de Sunarp, Lima-Perú, 2010, p.42.

Avendaño, J. Exposición de motivos del anteproyecto de reforma de los derechos reales. Lima, 1980, p.120.

Campos, Y. (2013), Estudio de caso: Modernización del sistema nacional de los Registros Públicos: Factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral (Tesis de magister). Recuperada de

file:///C:/Users/Alumno/Downloads/CAMPOS_SALAZAR_YESSENIA_DEL_CARMEN_ESTUDIO.pdf

Comisión Sunarp. Manual oficial de los servicios registrales de Sunarp, primera edición. Talleres gráficos Aleph impresiones, Lima-Perú, 2010, p.24-25.

Díaz, E. (2009), Autonomía del Derecho Registral en el ordenamiento jurídico. Guatemalteco. Recuperada http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_8220.pdf

Gaceta jurídica. Legislación constitucional. Lima 2008, p.112.

Gonzales, G. Tratado de Derecho Registral Mercantil; Jurista Editores, EIRL, Lima-Perú, 2002.

José María Chico y Ortiz, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I, pág. 251 y 252.

Marin, P. Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral. Editorial Tecnos, Madrid, 1984, p. 325.

Obregón, A. (2014). Los bienes muebles y los derechos reales. Lima: El tenor.

METODOLOGICAS

Academia de investigación. (2009). Manual para la elaboración de tesis y trabajos de investigación. Recuperado de <http://www.uphm.edu.mx/manuales/Manual-para-elaboracion-de-tesis-y-trabajos-de-investigacion.pdf>

Cortés, M. e Iglesias, M. (2004). Generalidades sobre Metodología de la Investigación. México, Ciudad del Carmen: Universidad Autónoma del Carmen.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación.(6.º ed.). México: Mc.Graw-Hill/ Interamericana editores.

Monje A., C. (2011). Metodología de la Investigación Cualitativa y Cuantitativa. Guía didáctica. Recuperado de

<https://carmonje.wikispaces.com/file/view/Monje+Carlos+Arturo++Gu%C3%ADa+did%C3%A1ctica+Metodolog%C3%ADa+de+la+investigaci%C3%B3n.pdf>

Ponce de León, Metodología de la investigación científica del derecho, s.f

Sampieri, R. Metodología. Fondo mexicano, 2001.

Soriano, A. Metodología de la investigación. Como elaborar la tesis y/o investigación. Lima, 2001

ANEXOS

a) Matriz de consistencia



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADEMICO PROFESIONAL DE DERECHO

MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: JUAN CARLOS LLERENA SALAZAR

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	EL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN EN RELACIÓN A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS EN NOTARIAS PÚBLICAS DE COMAS 2016.
--------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>PROBLEMA</p>	<p>GENERAL:</p> <p>¿De qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles; garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?</p> <p>ESPECIFICOS:</p> <p>¿Cuáles son las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema facultativo?</p> <p>¿Cómo se evalúa la seguridad jurídica que tienen los usuarios frente a terceros en las diversas transferencias celebradas respecto a bienes inmuebles celebradas en relación al derecho de propiedad?</p>
<p>SUPUESTO</p>	<p>GENERAL:</p> <p>El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de inmuebles, garantiza de manera total la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.</p> <p>.</p> <p>ESPECIFICOS:</p> <p>La seguridad jurídica que obtenga aquella persona que forme parte de una relación jurídica contractual estará supeditada al sistema registral que se acoja a la transferencia, asimismo dependerá de ellos los riesgos que de ella emanan.</p> <p>Las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, es obtener la oponibilidad frente a terceros y seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad. Y es que el sistema constitutivo de inscripción no viene siendo aplicado para los fines que fue instaurado, es decir, con la aplicación del sistema facultativo no se está otorgando seguridad jurídica ni salvaguardando el derecho de propiedad.</p>

OBJETIVO GENERAL	Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>Establecer las consecuencias inmediatas que genera la aplicación del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema facultativo.</p> <p>Examinar la seguridad jurídica que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	Fenomenológico, debido a que, se estudiara al fenómeno en sí.
POBLACIÓN Y MUESTRA	Por ser un trabajo cualitativo la muestra se va a tener respecto al criterio del investigador.
VARIABLES	En la investigación por ser de tipo cualitativa no requiere de la aplicación de variables.

Guía de entrevistas

Anexo: Guía de entrevista



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016”.

Entrevistado:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:.....

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

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

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

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

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

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

.....

Firma del entrevistado

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: *Vildor Cabra Esik, D.amid.*
 1.2. Cargo e institución donde labora: *Docente asign. de Teoría en Universidad César Vallejo*
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Examen*
 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Juan Carlos Uxena Salazar*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, *20* de *Noviembre* del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *09999007* Telf.: *99699911*

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: MANUEL RAMA DE VEGAS Y PASQUE
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Instrumento
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Carlos Lizama Salazar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 23 de Mayo del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 00990593 Telf.:

CE

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Carlos Alfredo G6mez Anaya
 1.2. Cargo e instituci3n donde labora: Notario de Lima
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluaci3n: Entrevista
 1.4. Autor(A) de instrumento: Uscena Salazar Juan Carlos

II. ASPECTOS DE VALIDACI3N

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios cientificos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigaci3n.												X	
4. ORGANIZACI3N	Existe una organizaci3n l3gica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodol3gicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hip3tesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos t3cnicos y/o cientificos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hip3tesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodologfa y dise1o aplicados para lograr probar las hip3tesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relaci3n entre los componentes de la investigaci3n y su adecuaci3n al M3todo Cientifico.												X	

III. OPINI3N DE APLICABILIDAD

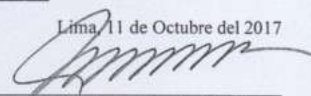
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicaci3n
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicaci3n

X

IV. PROMEDIO DE VALORACI3N :

95. %

Lima, 11 de Octubre del 2017



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

09741593 5320140/

DNI No..... Telf:.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres:..... URTEAGA NEZEL Ceb. Alberto
 1.2. Cargo e institución donde labora:..... DTC - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:..... Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento:..... Luzmila Carolina Herrera Palacios

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 23 de Junio del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 07403161 Telf.: 99 705 989 5

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Alfonso Alejandro Lucero Fernando
 1.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de la Universidad Cayetano Heredia
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Instrumento
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Carlos Ilvina Salazar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

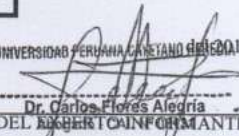
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

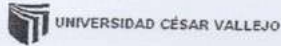
90 %

Lima, UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA 17



 Dr. Carlos Flores Alegria
 FIRMA DEL RESPONSABLE DEL INSTRUMENTO

DNI No. 3.167.9163.. Telf. 941512114.....



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: Paula Ericka Garcia Salinas

Cargo/profesión/grado académico: Abogada

Institución: Notaria Jorge Araya

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si, ya que mediante la inscripción en el registro de bienes inmuebles, se tiene la seguridad que el inmueble pertenece a quien figura como propietario y no permite que otras personas puedan actuar de mala fe. Además los registros públicos nos brinda la publicidad registral.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Si, los mecanismos creados por registros públicos es un complemento del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles.

que permite acceder a nuestros registros o títulos que realizamos en los RRPP por ejemplo: ALERTA REGISTRAL - ESTADOS DE TÍTULOS POR LA WEB.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

El sistema constitutivo permite salvaguardar el derecho a la propiedad, mediante un organismo (SUNARP) que brinda publicidad registral.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

→ Conflictos como la venta de inmuebles mediante contrato privado a diversos compradores, sobre una misma propiedad. - ESTAFA.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

Los datos e información brindada por RRPP es de suma seguridad y si fuera necesario medir esta seguridad con un grado de confianza sería absoluta.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Si, de esta forma se evitara todos problemas judiciales sobre inmuebles y tendríamos un solo enfoque en el cual consultar para adquirir un inmueble.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

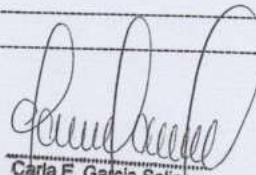
Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

Muchos, por ejemplo el transferir mediante este sistema un solo inmueble a diversas personas, quienes se creen propietarios, y en realidad estamos frente a un engaño, donde no se brinda seguridad jurídica sobre el tema en mención.

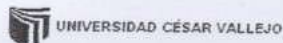
8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

No, la seguridad jurídica por completo la brinda el sistema constitutivo de inscripción.



Carla E. García Salinas
ABOGADO
CAL Nº 10419

Firma del entrevistado



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: Rosalía Gonzales Almonacid

Cargo/profesión/grado académico: Abogada

Institución: Universidad Católica del Perú

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?
Sí, porque si bien es cierto nuestro ordenamiento jurídico no establece una obligación de inscribir las transferencias de bienes inmuebles, sin embargo ello conlleva a que los particulares pierdan una debida protección a sus propiedades, lo cual entorpecería que
2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?
Sí, hoy en día Registros Públicos ha establecido una serie de mecanismos que ayudan a los ciudadanos a brindar una mayor protección a sus propiedades, "Seguridad Jurídica"

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

Me parece, que si bien es cierto no es una obligación de serlo; el hacer de conocimiento público cuando se transfiere una propiedad es muy relevante, dado que así conocemos el estado actual de la propiedad y qui

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

- Varios conflictos en vía judicial respecto al tráfico de tenues, ~~eslabones~~, interdictos de recobran, reivindicaciones, etc.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

Un grado de confianza alto.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Sí, se evitarían muchos problemas judiciales ya citos mencionados.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.


Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

- Que muchas personas no inscriben en Registros públicos transferencias de propiedad, dado a que lo mismo no es de carácter obligatorio.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

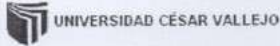
- El inscribir una transferencia de propiedad ante registros públicos genera seguridad jurídica, y ello sirve para la oposición de terceros respecto al "supuesto derecho de propiedad" de dicha persona.



Rosalía Coronado Alvarado
ABOGADA
Reg. Cal. N° 60286

.....
Firma del entrevistado

Anexo: Guía de entrevista



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016°.

Entrevistado: Alejandro Ríos Flores.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado.

Institución: Universidad Cayetano Heredia

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si. Debido a que evita actos jurídicos fraudulentos.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Si. Ya que con la aplicación de medidas

de seguridad como la inmatriculación de partidos,
hoguer, alerta registral asegura plenamente el derecho de propiedad

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

Sería un mecanismo seguro porque generaría la protección de nuestros bienes inmuebles. Sin embargo hoy que tenemos en cuenta de hacer un análisis costo beneficio.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

Evitaríamos los numerosos procesos de nulidad de acto jurídico, procesos de tercería.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

Alto.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

El sistema constitutivo es seguro en la medida de la protección del derecho de propiedad, por lo que un cambio será necesario en nuestro sistema jurídico.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

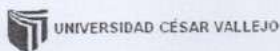
Con respecto a los aspectos negativos vemos lamentablemente los casos de fraude inmobiliario, la mala fe en los contratos.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

No, ya que al no inscribir las transferencias de predios genera inseguridad jurídica para el comprador porque al mismo predio que ha adquirido puede ser transferido de mala fe a un tercero.

Alejandro Ríos Flores
ABOGADO
Reg. CAL. 44598

Firma del entrevistado



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: Humberto Hidalgo Reategui.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado.

Institución: Estudio jurídico y asociados. SAC.

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si, porque al ser de carácter obligatoria la inscripción de transferencias de bienes inmuebles registrados se evitara las masivas transferencias privadas que muchas realizan para conseguir un beneficio económico.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Considero que si podriam realizarlo, sin embargo es importante considerar que en la actualidad hay mecanismos que aun son desconocidos por los ciudadanos, debido

a una falta de difusión de los mismos

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

Es muy importante su aplicación y difusión, toda vez que al llegarse a implementar de forma obligatoria, ante la inexistencia de una debida información por parte de los entes correspondientes se regresaría a lo mismo, a generar la obligatoria inscripción de la misma.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

El fraude inmobiliario, usurpación, que se generen prescripciones adquisitivas sin que el actual poseedor haya obtenido la misma mediante una transferencia válida.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

El índice de aceptación y confianza aumentaría, sin embargo aun existen muchos deficiencias que deben ser subsanados

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Si, por la seguridad jurídica que esto generaría y a su vez promovería a la función notarial y registral sea más minuciosa y confiable.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

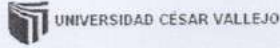
Un claro ejemplo podemos verlo en los contratos privados de venta, una persona puede vender una propiedad en 20 notarios distintos porque no existe la obligatoriedad de su inscripción en R.R.P.P. generando el fraude inmobiliario.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

No, porque dejar a potestad de los auto dueños si inscriben o no sus transferencias promueve que al querer una mejora económica ellos elijan la formalidad de su transferencia.

Firma del entrevistado

HUMBERTO HERNÁNDEZ REATEGUI
ABOGADO
C.A.L. 40355



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: CYNTHI ESTHER CHAVARRI ROSARIO

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA / NOTARIA GOMEZ ANAYA.

Institución: NOTARIA GOMEZ ANAYA.

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si claro, considero que el tener una propiedad, requiere la formalización debida respecto al acto jurídico celebrado, a fin de obtener seguridad jurídica, donde deba aplicarse el sistema constitutivo de inscripción.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Definitivamente que sí, ya que, de ese modo podrán salvaguardar el derecho de propiedad.

Caso práctico: Inmobiliaria,
abito registral y otros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

A mi opinión expuso que sería una ayuda
de mayor interés a los ciudadanos y su madurez
va a ser detenida.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

Se evitan muchos conflictos e ilícitos como
la doble venta, tráfico inmobiliario y
ayuda a la buena fe registral
judicial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

Sería total ya que dicho acto será
inscrito en SUNARP, y así se obtendría
que aquel no es posible frente a
terceros.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Si ayudamos a agilizar las inscripciones
y se tendría un mejor conocimiento
de los beneficios de dichos sistemas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

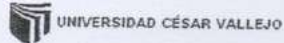
7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

Que puedan surgir conflictos judiciales, que se transfiera el derecho de propiedad al no ser este inscrito en SUNARP.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

No, debido a que no se estaría brindando seguridad jurídica al desdén de propiedad.

Firma del entrevistado
Cynthia Esther Chavari Rosado
Abogada
Reg. Cal. 64544.



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: Rhivel Armando Yaguqui Alarcon

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Estudio Jurídico

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si porque se respalda contra inscripciones
(RIPPP) (registros públicos).

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Se, claro porque todo derecho conjunto
tiene registro público

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

La aplicación del sistema constitutivo de seguridad jurídica por el hecho de reconocerse ante toda la nación el Derecho material de cada acto.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

- Usurpación de derechos
- Estafas
- Tráfico patrimonial

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

La inscripción de todo Derecho da una seguridad al 100%.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Si es necesario

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

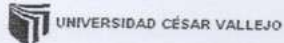
7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

- genera de manera negativa tráfico patrimonial.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

El sistema declarativo no presta seguridad jurídica frente a terceros por el hecho de que no se reconoce el derecho inscrito


Firma del entrevistado
MIGUEL A. YAGARQUI ALARCÓN
ABOGADO
C.A. 16286



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: Jose Alvarado Garcia Lopez

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Colaborador Judicial Carrera 2. Moquechu

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si, considero que el hecho de tener una formalidad y que a la vez sea publica ayuda aportando la seguridad jurídica necesaria para resguardar el derecho de propiedad

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Cierto, los ciudadanos siempre buscan resguardar su derecho de propiedad sobre todo

si son sus bienes inmuebles

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

Considero que esto ayudara de forma continua a los usuarios y publico en general teniendo una incidencia positiva constante

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

Combatiríamos la demora de una inscripción pero en el ambito judicial los fraudes de transferencias de inmuebles

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

La confianza actual es la adecuada ya que el encargado de acreditar la veracidad es el notario siendo así así que registra propiedad justificando

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Claro que este ayudaría a agilizar los inscripciones con la misma seguridad

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

Simplemente las formalidades y/o amplitud que conlleva realizar una inscripción por tal modo que la demora es constante y muchos veces los tribos perjudican los actos.

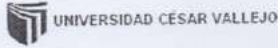
8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

Claro que no ya se a dejado constancia que en actualidad no se cumple y no existe una buena seguridad formal.

José Alfonso Cisneros López
ABOGADO
Reg. CAL 47010

Firma del entrevistado

CAL. 47010



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016°.

Entrevistado: Elnor Jairo Jaires

Cargo/profesión/grado académico: Registrador Público - Zona Registral IX de Lima

Institución: SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si, ya que, en dicho sistema se estaría otorgado seguridad jurídica al Derecho de propiedad.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Claro, los mecanismos instaurados por SUNARP es de mucha ayuda y al acogerse al sistema constitutivo

de inscripción, se podrá acceder a dichos
recursos de seguridad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

El sistema Constitutivo permite salvaguardar
el derecho a la propiedad; con lo que se garantiza
que no solo como es SUNARP que brinda
Atención Hospital.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

La falta de juicio de pesos de otros países
y que transuda el derecho de propiedad, así como
interposición entre otros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

Que sea pública según los juicios que se
muestran en SUNARP, y se tiene mayor
seguridad jurídica al la aplicación de dicho
sistema.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Plan de esta forma se emulan tanto
conflictos judiciales sobre predios y terrenos
mido enfoque en el control para
la adecuación de los predios.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

Diferentes, por ejemplo el trámite ordinario en este sistema en solo, puede adiversas personas, a favor de mala fe, el registro de personas perdidas.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

Siempre se opta por el sistema constitutivo porque brinda seguridad jurídica.

Firma del entrevistado

Eder Jaires Jaires
C.A.L. 27502.



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: *Remyeo Amaro Rojas Espinoza*

Cargo/profesión/grado académico: *Registrador Público - Docente.*

Institución: *SUNARP.*

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

SI, porque influye a lograr MAYOR SEGURIDAD JURIDICA.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

SI, ACTUALMENTE SUNARP TIENE UN MECANISMO PARA PROTEGER AL CIUDADANO.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

CONSIDERO QUE EL SISTEMA CONSTITUTIVO PROTEGE EL BIEN JURÍDICO

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

COMBATIRIAMOS: LAS ESTAFAS; SUPlantación DE IDENTIDAD Y LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

ABSOLUTO: YA QUE LA INFORMACIÓN QUE EMITE SUNARP DEBE SER GENUINA.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Se. Porque EL SISTEMA DECLARATIVO NO ES EFICIENTE; COMO SE
LO ES EL SISTEMA CONSTITUTIVO.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

Lo que sucede que el SISTEMA DECLARATIVO OTORGA
LA TITULARIDAD DEL BIEN SOLO CON LA POSESIÓN DEL MISMO
LO CUAL GENERA UNA INSEGURIDAD TOTAL A LA
PERSONA.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

No; porque el SISTEMA DECLARATIVO NO GARANTIZA SEGURIDAD
JURÍDICA; RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD

Firma del entrevistado

Cod. L. 4222

Anexo: Guía de entrevista



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016".

Entrevistado: CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA

Cargo/profesión/grado académico: NOTARIO PUBLICO

Institución: NOTARIA CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuirá a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Es indudable que un sistema constitutivo de transferencia inmobiliaria, contribuiría a la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. Pero supeditado a determinadas condiciones o ámbitos de aplicación.

En primer lugar, tendría que formalizarse la propiedad inmobiliaria, incorporando y actualizando el derecho de propiedad en el registro. De lo contrario gran parte del patrimonio inmobiliario quedaría fuera del comercio al no poder registrarse los actos de transferencia. Lo cual perjudicaría gravemente la economía al ser relevante el factor de la construcción en el índice de crecimiento.

Por la misma razón debe previamente reorganizarse el Registro Público, bajo niveles adecuados de predictibilidad. Puesto que los procedimientos de inscripción y

calificaciones negativas constituyen una seria traba a la inscripción. En suma cuenta no podría tomarse la inscripción en obligatoria mientras el propio procedimiento de inscripción se encuentre aletargado.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Esto guarda relación con lo anteriormente expuesto. Es cierto que existen mecanismos de seguridad impuestos por el Registro. Pero mientras no se desburocratice los procedimientos de inscripción, no se uniformicen los criterios registrales, ni se implemente la meritocracia en el registro. El esfuerzo de un sistema constitutivo no arrojaría los efectos deseados.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

El sistema constitutivo de transferencia solucionaría sólo determinados aspectos de los muchos que adolece la propiedad inmobiliaria en el Perú. Contribuiría a disminuir las inexactitudes registrales, los casos de dobles ventas, se tendría un régimen inmobiliario registral ordenado. Sin embargo la propiedad inmobiliaria requiere de otros factores que combatan, la estafa inmobiliaria, la suplantación y falsificación de documentos, la protección al consumidor entre otros.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

El principal litigio judicial sería el caso de dobles ventas. Pues no existiendo un sistema consensual de transferencia, sólo la transferencia inscrita sería considerado un contrato de compra venta perfeccionado. Otro tipo de transferencia no inscrita sólo generaría efectos obligacionales pero no la mutación del derecho real.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

No es suficiente la publicidad formal de la titularidad registral inscrita. Pues actualmente la información registral no está actualizada. Siendo enormes los casos de inexactitud registral, actos previos entre otros.

Por otro lado la reforma debe ir de la mano de la base técnica catastral para el saneamiento descriptivo de la finca (aspecto objetivo). El saneamiento no se agota en la titularidad registral (aspecto subjetivo).

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Claro que es necesario. Pero la gran interrogante es si en el estado actual de cosas se dan las condiciones óptimas para que esta transición se lleve a cabo. Amerita una reforma integral y sistemática.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

La estafa inmobiliaria que se origina cuando una sola propiedad es vendida en forma simultánea a varios compradores. Que ocasiona la aplicación de una serie de reglas no precisas, prevista para el caso de concurrencias de acreedores.

El conflicto que se produce entre el embargo inscrito frente a propiedad no inscrita. Las tercerías excluyentes de dominio.

La primacía del derecho real sobre el obligacional, puesto que solo en el caso de conflictos entre derechos reales prima el derecho primeramente inscrito.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

Evidentemente que no. Sin embargo el sistema declarativo del registro ha contribuido como tránsito hacia el sistema constitutivo de transferencia, en tanto la oponibilidad de lo inscrito ha constituido un factor de exclusión de conflicto; o en todo caso del establecimiento de reglas de prioridad y preferencia. Sin el efecto de oponibilidad registral el sistema declarativo registral no significaría mas aporte que un registro administrativo simple.



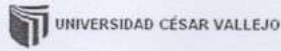
Carlo

.....
CARLOS ALFREDO GÓMEZ ANAYA
NOTARIO DE LIMA

.....
Firma del entrevistado

Guía de entrevistas

Anexo: Guía de entrevista



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a la transferencia de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016*.

Entrevistado: Lynada Sekula Delgado

Cargo/profesión/grado académico: Notaria Pública de Comas

Institución: Sekula Delgado - Notaria.

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, garantiza la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles contribuye a la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad?

Si, ya que a diferencia del sistema declarativo, la inscripción es a secunon la titularidad y posesión absoluta de la persona que está adquiriendo un bien inmueble.

2. A su experiencia ¿Considera usted que con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles los ciudadanos podrán recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por Registros Públicos, a efectos de salvaguardar su derecho de propiedad?

Si, los Registros públicos actualmente tiene un sistema organizado en los cual los ciudadanos van a poder obtener un cert los registros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la seguridad jurídica, que se brinda al ciudadano que forma parte de una transferencia de bien inmueble.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la aplicación del sistema constitutivo de inscripción y su incidencia en la protección del bien jurídico?

Considero que el sistema constitutivo de inscripción es la herramienta más adecuada para poder proteger un bien jurídico.

4. ¿Qué conflictos judiciales combatiríamos con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción para las transferencias de bienes inmuebles, en la actualidad?

En la actualidad se presentan los dolos ventas; estafas; lo cual implicaría una menor carga procesal.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer las consecuencias inmediatas que genera el establecimiento del sistema constitutivo de inscripción y el rol del notario, en relación a las transferencias de bienes inmuebles; en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

Preguntas:

5. ¿Cuál sería el grado de confianza actual con la aplicación del sistema constitutivo de inscripción en relación a la información que emite SUNARP?

El grado de confianza sería muy grande; ya que la información que emite SUNARP; se da de una forma muy puntual.

6. ¿Cree usted que es necesario cambiar de un sistema declarativo de inscripción por el sistema constitutivo de inscripción respecto a las transferencias de bienes inmuebles, en el sistema registral peruano?

Si; porque brinda mayor seguridad jurídica a los ciudadanos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar el tratamiento jurídico del sistema constitutivo de inscripción sobre las transferencias de bienes inmuebles en comparación con el sistema declarativo.

Preguntas:

7. ¿Qué aspectos negativos ha desarrollado el sistema registral declarativo respecto a la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles en SUNARP?

muchas personas que son propietarias de su inmueble en registros públicos, han realizado actos o traspasos; en los cuales han perjudicado a los compradores.

8. ¿Considera usted que optar por el sistema registral declarativo brinda seguridad jurídica y la oponibilidad frente a terceros respecto al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

No; ya que considero que el sistema ideal para brindar seguridad jurídica es el sistema constitutivo.

Firma de entrevistado

085 6039.