



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes  
inmuebles en el ámbito inmobiliario.

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

**AUTORA:**

Alicia Marisol Castro Zavaleta

**ASESORES:**

Dra. Nilda Yolanda Roque Gutiérrez

Dr. Joe Oriol Olaya Medina

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

**LIMA-PERÚ**

**2018 – I**



**ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS**

Código : F06-PP-PR-02.02  
Versión : 09  
Fecha : 23-03-2018  
Página : 1 de 1

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)  
..... ALICIA MARISOL CASTRO ZAVALATA .....  
cuyo título es: .....  
..... Análisis de la matemática del Sistema de transacción de .....  
..... mercado de bienes inmuebles en el contexto inmobiliario .....  
..... "....."

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el  
estudiante, otorgándole el calificativo de: ... 15 ... (número) ... Quiso.c.c. ...  
(letras).

Lugar y fecha. LIMA NORTE 10 DE JULIO 2018

.....  
**PRESIDENTE**  
VILDOSO CORDERO, ENRIQUE

.....  
**SECRETARIO**  
LO TOLE GUSMÁN, FERNANDA

.....  
**VOCAL**  
BAJESTEROS GARCIA, MANUEL

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

### **Dedicatoria**

Con todo el gran amor a Mi Papá Grande Teófilo Castro Anco, por ser aquel angelito que ahora desde el cielo ilumina mi camino, por tanto cariño y amor brindado y siempre estará en mi corazón y será Mi Papá Grande y a mis padres Alicia Zavaleta y Henry Castro, por ser aquellas personas que siempre confían en mí brindándome Educación.

### **Agradecimiento**

Agradezco a Dios, a mis padres Henry y Alicia , a mi hermanita Franchesca, a una persona muy especial ya que siempre me brindan confianza y apoyo incondicional y a la Universidad por ser parte de este proyecto, a los docentes así como a mis asesores que fueron pieza fundamental para la realización de la presente investigación, por su apoyo constante, ya que sin ellos nada de esto sería posible, también a todas esas personas que de alguna u otra manera, contribuyeron a este proyecto que hoy en día se ve reflejado en una realidad.

### **Declaratoria de Autenticidad**

Yo, Alicia Marisol Castro Zavaleta con DNI N° 76926155, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total si parcialmente.
3. La tesis no ha sido plagiada, es decir, no ha sido publicada ni presentada para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseadas, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificar fraude, plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenido en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, de Julio de 2018



Alicia Marisol Castro Zavaleta

DNI N° 76926155

## **Presentación**

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a las normas establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para optar el Título de Abogada, presento el trabajo de investigación denominado: Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Esta tesis tuvo como finalidad determinar mediante el análisis del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmueble, las problemática en todo el ámbito inmobiliario del bien inmueble adquirido en base al registro afectando a la eficacia del sistema registral peruano.

La presente investigación está dividida en siete capítulos: En el capítulo I se expone la introducción donde va inserto aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas al tema, así como la formulación del problema, justificación del estudio, objetivos y supuestos jurídicos. En el capítulo II se plantea todo lo referente al marco metodológico, el cual contiene el tipo, diseño de investigación, caracterización de sujetos, técnicas e instrumentos de recolección de datos, método de análisis de datos así como tratamiento de la información y aspectos éticos. En el capítulo III se expone los resultados de la investigación. En el capítulo IV se sustenta la discusión de la investigación. En el capítulo V se plantea las conclusiones de la tesis. En el capítulo VI se manifiesta las recomendaciones y por último en el capítulo VII se manifiesta las referencias bibliográficas.

Señores miembros del jurado espero que este trabajo de investigación sea evaluada y merezca su aprobación.

La autora

## ÍNDICE

PÁGINA DEL JURADO	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD	5
PRESENTACIÓN	6
ÍNDICE	7
ÍNDICE DE TABLAS	8
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>11</b>
1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA.....	12
1.2 TEORÍAS RELACIONADAS AL TEMA .....	16
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	46
1.4 JUSTIFICACIÓN.....	46
1.5 OBJETIVOS.....	48
1.6 SUPUESTOS JURÍDICOS.....	49
<b>II. MÉTODO</b>	<b>50</b>
2.1 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	51
2.2 MÉTODO DE MUESTREO.....	52
2.3 RIGOR CIENTÍFICO.....	54
2.4 METODOS DE ANALISIS DE DATOS .....	56
2.5 ASPECTOS ÉTICOS .....	59
<b>III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS.....</b>	<b>60</b>
3.1. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS DE ENTREVISTAS.....	61
3.2. DESCRIPCIÓN DE ANÁLISIS DOCUMENTAL.....	88
<b>IV. DISCUSIÓN.....</b>	<b>94</b>
<b>V. CONCLUSIONES.....</b>	<b>101</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>104</b>
<b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	<b>107</b>
<b>VIII. ANEXOS.....</b>	<b>114</b>
✓ Matriz de consistencia.	
✓ Validación de instrumentos.	
✓ Instrumentos.	

## ÍNDICE DE TABLAS:

	<b>Páginas</b>
Tabla N° 01: Caracterización de sujetos	53
Tabla N° 02: Validación de expertos	55
Tabla N° 03: Unidad de análisis de categorización	58
Tabla N° 04: Pregunta de los entrevistados.	61
Tabla N° 05: Relación de entrevistados	62

## ÍNDICE DE FIGURAS

	<b>Páginas</b>
Figura N° 1: Primera validación del instrumento del proyecto de tesis.	117
Figura N° 2: Segunda validación del instrumento del proyecto de tesis.	118
Figura N° 3: Tercera validación del instrumento del proyecto de tesis.	119
Figura N°4: La reforma registral contra el fraude inmobiliario.	172
Figura N°4: Resolución del superintendente nacional de los Registros Públicos N° 314-2013.	173
Figura N°4: Casación N° 3671-2014	174



## RESUMEN

La siguiente investigación tuvo como objetivo identificar las problemáticas que genera el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario, ya que a raíz de ello se podrá determinar y establecer aquellos problemas que surgen en el ámbito judicial y registral.

Por lo cual, se recurrió al enfoque cualitativo, con tipo de investigación básica, el cual tuvo como diseño a la Teoría Fundamentada. A fin de poder alcanzar los objetivos planteados, se ha visto pertinente aplicar la técnica de la entrevista a especialistas del tema a tratar, análisis documental, así como análisis normativo y análisis de legislación comparada, los mismo que fueron destinados a la comprobación de los supuestos jurídicos consignados en base a los problemas que se plantearon lo cual dio inicio al desarrollo de la presente investigación.

En consecuencia se llegó a la conclusión de que el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, se debe mejorar y aplicar la exigencia del Sistema Declarativo, mediante las ventajas del Sistema Constitutivo, formalizando de que el derecho de propiedad que se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos, ya que brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo mismo facilita su transmisión cumpliendo su función que es la de publicitar los actos o derecho de las personas.

**Palabras clave:** Propiedad, Registros Públicos, Seguridad Jurídica, Principios Registrales, Derechos, Publicidad.

## **ABSTRACT**

This thesis is about the opposability of the property acquired under the good faith registration, which what is looking for is determined in what way the non opposability of the property acquired in base of the registry could affect the record of the register system. For this, we had to appeal to lawyer who have speciality on the topic for their job in this professions, they try to take this problem every day, and it's a hard and interesting topic.

So, in order to have a conclusion in a good way, about the information that we need, we took an interview to different lawyers, with question to basic aspects, at the same time incisor for being a topic, a lot of discussion for some writers.

For this reason, and then of an exhaustive analyzes we could have the conclusion concordant to our general objective, that determined about if we don't make overtake what in register is, so, it can destroy what register want, that is to get legal security, denaturing the own function of the public registry. That insecurity can be detrimental for our society, and it can damage the traffic legal patrimonial, what it has to prevail.

Key words: Property, Public Registry, Good Faith, Right, Public.

## **I. INTRODUCCIÓN.**

## **1.1 Aproximación Temática:**

En el Perú actualmente nuestro sistema consensual de transferencia de propiedad de bienes inmuebles tiene algunas ventajas como son: la simplicidad de transferir, costos mínimos ya que no conlleva a gastos notariales ni registrales, debido a que no exige inscripción para ser propietario, pero el efecto negativo es que al no ser registrados, no logran brindar una eficiente seguridad jurídica y sus derechos no pueden ser oponibles frente a terceros, sin embargo ello ha sido debatida y discutida por diversos profesionales del derecho, debido que cada quien tiene posiciones distintas respecto a este tema, lo que ha implicado la falta de uniformidad en su regulación y aplicación.

En la vida cotidiana, observamos una gran cantidad de transacciones comerciales, muchas de ellas son relacionadas a las transferencias de bienes inmuebles celebradas bajo el sistema consensual de las partes, este sistema implica el solo acuerdo entre ambas partes para dar por válida y efectuada dicha transacción, es decir, no se necesita la entrega del bien al comprador ni tampoco inscribir la transferencia en SUNARP.

Es decir, la sola voluntad de las partes basta para transferir una propiedad, ya que la publicidad de la propiedad inmueble mediante la inscripción es netamente para oponer el derecho frente a terceros.

Este acuerdo de voluntades que muchas veces se materializan mediante documentos privados, generan inseguridad jurídica debido que el comprador no tiene la certeza que el inmueble adquirido no tenga afectaciones o haya sido vendido a uno o más personas (terceros).

Por otro lado, es necesario señalar que la jurisprudencia y la doctrina generan posiciones contradictorias en el juzgador al momento de resolver un caso de esta índole, lo que muestra evidentemente que hace falta una regulación que esté acorde a nuestra realidad.

### **1.1.1. Antecedentes:**

Es por ello, y como parte del estudio temático y conceptual que nos ayuden a fundamentar el presente estudio, se han acogido diversos antecedentes relacionados al carácter constitutivo de las transferencias de propiedad inmueble, que nos permitan acrecentar los conocimientos que hasta ahora se tienen, dentro del marco referencial tanto en el ámbito nacional como internacional.

Al respecto Tamayo refiere que: en toda investigación científica se debe empezar consignando los trabajos previos o antecedentes, debido que disponemos de esa información o conocimientos y por lo tanto, somos conscientes de que existe un vacío o un problema que se debe investigar. Por lo tanto, es desde ese conocimiento que recogemos, es que visualizamos la necesidad de solucionar dicho problema o vacío jurídico (2003, p. 95).

#### **Nacionales**

Entre los antecedentes nacionales, destaca el trabajo de investigación del autor Sacachipana (2017), en su tesis titulada: “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno. Su principal objetivo fue analizar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica.

Este trabajo de investigación nos aporta la idea de que el sistema registral sobre transferencia de propiedad en el Perú no garantiza la seguridad jurídica de los ciudadanos, a diferencia del presente trabajo de investigación, debido que nuestro objetivo es analizar las consecuencias de nuestro sistema consensual, el cual debe estar ajustado de acuerdo a la realidad.

A su vez, el autor Che (2016), en su tesis titulada: “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. Su principal objetivo fue determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes

inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario, para lo cual utilizó el tipo de investigación básica, descriptiva explicativa.

La tesis señalada en el párrafo a diferencia de la presente tesis analiza la posibilidad de implementar un sistema dual de transferencia de propiedad, con la finalidad que sea requisito indispensable la inscripción en el registro para las propiedades que se encuentren formalizadas, pero que se mantenga el sistema consensual para los bienes que no se encuentren inscritos.

Por otro lado, la autora Lino (2015), en su tesis titulada: “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencias de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. Su principal objetivo fue determinar la manera en que el carácter constitutivo de inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica, para lo cual utilizó el diseño no experimental, transversal.

A diferencia de la presente tesis, la tesis señalada en el párrafo anterior hace referencia a la necesidad de establecer un sistema registral constitutivo donde todas las transferencias se inscriban en el registro lo cual ayudaría a evitar los procesos judiciales de tercería, fraudes procesales y tráfico ilícito inmobiliario.

Asimismo, la autora Ramos (2015), en su tesis titulada: “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Puno. Su principal objetivo fue demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble, para lo cual utilizó el tipo de investigación cualitativa, descriptiva, transaccional.

La tesis señalada en el párrafo anterior, a diferencia de la presente tesis señala que se debería implementar un sistema constitutivo para la transferencia de la propiedad debido que existe mucha inseguridad jurídica debido que para enajenar un bien no se necesita más formalidad que el acuerdo de voluntades

Finalmente, el autor Chavez (2013), en su tesis titulada: “Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú”. Tesis para optar el título profesional de abogado de la Universidad Privada del Norte. Su principal objetivo fue determinar las principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú, para lo cual utilizó el tipo de investigación cualitativa, descriptiva.

La tesis señalada en el párrafo anterior, a diferencia de la presente tesis señala que la inscripción registral actualmente se ha vuelto necesaria para el comprador, que si bien es cierto no es una formalidad, pero en la práctica es una formalidad probatoria posterior a la celebración del contrato, y si el comprador no lo hace, asume el riesgo de perder su propiedad debido que pierde el valor probatorio.

## **Internacionales**

Entre los antecedentes internacionales, destaca el trabajo de investigación de la autora Arroyave (2014), en su trabajo de investigación titulado: “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad”. Tesis para optar el grado académico de licenciada en ciencias jurídicas y sociales de la Universidad Rafael Landívar, Guatemala. Su principal objetivo fue analizar la fe pública registral enfocada en el registro de propiedad.

La tesis señalada en el párrafo anterior, a diferencia de la presente tesis analiza la fe pública registral en el registro de propiedad de bienes inmuebles, para lo cual señala que todas las transferencias bienes inmuebles deben estar inscritas a fin de salvaguardar la seguridad jurídica.

A su vez, la autora Carreto (2014), en su tesis titulada: “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario”. Tesis para optar el título profesional de abogada y notaria de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala.

La tesis señalada en el párrafo anterior, a diferencia de la presente tesis señala que el sistema guatemalteco tiene dos sistemas de registro de propiedad que hace que las operaciones registrales sean celeras y por lo tanto generan certeza jurídica.

Asimismo, el autor Mejías (2013), en su tesis titulada: “Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios Naguanagua y San Diego.” Tesis para optar el título profesional de licenciado en ciencias jurídicas y sociales de la Universidad José Antonio Páez de Venezuela. Su principal objetivo fue analizar el proceso registral del documento de compraventa de inmueble en el registro público de los municipios de Naguanagua y San Diego, para lo cual utilizó el tipo de investigación descriptiva.

La tesis señalada en el párrafo anterior, a diferencia de la presente tesis analiza la fe pública registral en el registro de propiedad de bienes inmuebles, para lo cual señala que todas las transferencias bienes inmuebles deben estar inscritas a fin de salvaguardar la seguridad jurídica.

Por otro lado, la autora Díaz (2009), en su tesis titulada: “Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico Guatemalteco”. Tesis para optar el título profesional de licenciado en ciencias jurídicas y sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Su principal objetivo fue determinar la posibilidad de la autonomía del derecho registral, como disciplina independiente en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

La tesis señalada en el párrafo anterior, a diferencia de la presente tesis analiza la posibilidad de dotar de autonomía al derecho registral independiente en el ordenamiento jurídico.

## **1.2. Teorías relacionadas al tema**

Desde el punto de vista del marco teórico referencias de la presente investigación, es preciso señalar que todo estudio científico necesita una fundamentación técnica, humanística que pueda servir para comprender el problema de investigación.



Al respecto De Souza (2004) señala lo siguiente: el desarrollo de la base teórica y conceptual es un momento importante en toda investigación científica, debido que se establece los fundamentos conceptuales que serán utilizados en el estudio, los mismos que deben ser correctamente plasmados y comentados por el tesista. Para lo cual es imprescindible que exista una conexión entre la teoría y el problema objeto de estudio. (p. 31)

## **Evolución del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles:**

### **a) Sistema Romano**

Es considerado como un sistema clásico que se conoce también como sistema de yuxtaposición o unión del título y modo.

De acuerdo a este sistema, en el antiguo derecho romano existían los siguientes modos para transferir una propiedad:

- La mancipatio: se usaban para enajenar los bienes de mayor valor (res mancipi), entre ellos: bienes ubicados en la ciudad, esclavos y animales. La mancipatio era un culto en el que asistía el enajenante y el adquirente, con presencia de testigos y el que se encargaba de pesar el metal.
- In jure cessio: era también una ceremonia formal en presencia del pretor, mediante el cual el adquirente alegaba su propiedad ante el pretor, y el enajenante asentía.
- La traditio: se usaba para las transferencias de la nec mancipi, que eran todas las cosas no comprendidas dentro de la res mancipi, mediante la cual el enajenante tenía la obligación de entregar el bien, es decir la entrega era de común acuerdo entre ambas partes.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, la sola voluntad no era suficiente para transferir un bien, sino que implicaba un acto formal o material, pero con el tiempo dichos

actos formales se dejaron de lado, por lo que solo operaba la transferencia a través de la traditio (Vidal, 2005, p. 11).

Los requisitos de la traditio eran las siguientes:

- El tradens, es decir el propietario del bien
- El accipiens, es decir el adquirente
- La causa justa, se necesita de un acto previo que justifique el propósito de enajenar y adquirir (contrato).

De lo expuesto anteriormente, se puede señalar que en Roma los simples contratos o acuerdos no eran suficientes para la transmisión de la propiedad, sino que era indispensable un título (compra venta) y modo (entrega del bien).

#### **b) Sistema Alemán**

En este sistema al igual que el sistema romano no bastaba el acuerdo entre las partes expresado en un contrato, sino que para la transferencia de bienes muebles debía ceñirse de acuerdo a la tradición y para las transferencias de inmuebles requería la inscripción en el registro de propiedad.

El autor Gonzales (2004) señala que “se solía archivar en libros los acuerdos sobre la transmisión. Al principio se ordenaban según su cronología, luego, se crearon libros para cada propiedad. Posteriormente en 18896 se exigió la inscripción para la constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles”. (p. 155)

A su vez, el sistema alemán implemento la separación del contrato, la misma que requería que exista un contrato obligacional mediante el cual las partes asumían un compromiso en la cual la parte enajenante se comprometía a transferir el bien y la parte adquirente se comprometía a pagar el precio. Luego de ello, pactaban otro acuerdo denominado “contrato traslativo”, mediante la cual se hacía efectiva la transferencia.

Asimismo, estos dos contratos eran independientes, es decir el contrato obligacional no permitía exigir el contrato traslativo.

### c) Sistema Francés

El sistema francés no utilizaba la tradición como sucedía en Roma, ni mucho menos la inscripción como ocurría en Alemania.

“En el sistema francés lo primordial era la voluntad de las partes por medio del contrato para que se haga efectiva la transmisión de la propiedad”. (Diez-Picasso & Gullon, 1977, p. 65)

El profesor Gonzales (2004), señala:

Que en el antiguo Derecho Romano se comenzó a estipular esta teoría para la transferencia solo con el consentimiento. Ello debido porque la tradición fue evolucionando, y se comenzó a admitir mecanismos ficticios de entrega. En estos casos, la transmisión de la propiedad se hacía con el consentimiento de las partes manifiesto en el título, el cual tenía una disposición de “traditio ficta”. (p.144)

Pero fue en Francia, con la promulgación del Código Francés de 1804, en donde se estipula el solo consentimiento de las partes como requisito esencial para la transferencia de la propiedad, es decir ya no era necesaria que se realice la tradición del bien, ni el pago del precio, u otro formalismo.

De lo señalado anteriormente, es claro que la base del sistema francés era la voluntad de las partes, que no necesitaba formalidad ni tradición para la transferencia de derechos reales.

Es necesario mencionar que este tipo de sistema permitió que las transacciones inmobiliarias queden en clandestinidad, ya que no se exigía ningún tipo de mecanismo que publicite dicho título es por ello que se decidió crear la inscripción en un fichero inmobiliario, a fin de que la transmisión de la propiedad tenga efectos ante terceros.

#### **Sistemas modernos de transferencia de propiedad:**

De acuerdo a la doctrina, existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad inmueble, los mismos que se detallan a continuación:

## **Sistema de unidad del contrato**

De acuerdo a este sistema, solo se necesita un acto jurídico que manifieste la voluntad de las partes.

Para el autor Beltrán (2011), “el contrato es un acto jurídico consensual, que es la única fuente sobre la que recae la obligación y el derecho de propiedad. Dentro de este sistema existen dos modalidades”:

### **a) Sistema transmisivo de causa única**

De acuerdo a este sistema solo basta un contrato para hacer la transferencia de una propiedad, no se necesita algún otro modo o requisito más que el acuerdo de voluntades (Vidal, 2005, p 30).

En ese sentido, este tipo de sistema solo se necesita el acuerdo de voluntades de ambas partes para producir la transferencia de la propiedad, sin que medie algún otro requisito como por ejemplo la entrega del bien o la inscripción en el registro correspondiente.

Es así que este sistema rechaza el título y modo para adquirir una propiedad, en ese sentido solo basta el título o contrato que contiene la voluntad y consentimiento de ambas partes. Por lo tanto, la doctrina considera este sistema de causa única al sistema consensual.

Las legislaciones que han adoptado este sistema, lo han hecho debido a la facilidad para transmitir la propiedad con el objetivo de hacer simple el tráfico de bienes.

### **b) Sistema transmisivo de la doble causa**

En este sistema, además del contrato sobre transferencia de propiedad, se necesita otro acto posterior que es el signo de reconocibilidad social que tiene por objeto poner en conocimiento de la sociedad sobre el acto realizado. (Beltrán, 2011, p. 40).

En otras palabras, esta teoría supone dos actos, una es el acto de obligación que es la que crea la relación obligatoria (ejemplo contrato compraventa), y el otro acto es el acto de disposición que se materializa con la tradición o inscripción.

A su vez, dentro de este sistema tenemos las siguientes modalidades:

- **Sistema de la unión o yuxtaposición del título y modo**

De acuerdo a este sistema, el título se manifiesta con el contrato y el modo se manifiesta con la tradición. Este sistema tiene sus antecedentes en el antiguo Derecho Romano.

En este sistema la transferencia de propiedad necesita de dos requisitos: un contrato que transfiera la propiedad (título) y la tradición efectiva del bien (modo).

Es decir, la tradición no debe entenderse como la entrega del bien sino como un elemento que va publicitar el derecho a fin de que los terceros puedan conocer la situación jurídica de la propiedad.

- **Sistema registral constitutivo no convalidante:**

Este sistema que se deriva del sistema trasmitivo de doble causa, requiere el signo de reconocibilidad social, es decir que el acto sea publicitado a fin de poder oponer el derecho frente a terceros, para lo cual el acto debe estar inscrito en el registro correspondiente.

De esta manera el registro del acto de transferencia cumple el papel de modo y por ende un fin traslativo.

- **Sistema de separación del contrato:**

Este sistema surgió en Alemania, la misma que sostiene que para la transferencia de la propiedad se necesitan de dos actos, el acto obligacional y el acto de disposición.

Según Escobar, citado por Núñez (2014) señala lo siguiente:

El primer negocio contiene la voluntad de las partes de crear un vínculo en virtud del cual una de las partes queda obligada a transferir a la otra la propiedad de un bien. El segundo negocio contiene la voluntad de las partes de transferir y adquirir la propiedad del bien. Este negocio es abstracto. Finalmente, el acto ejecutivo real está constituido por la inscripción del negocio dispositivo en el registro. (p. 48)

Al ser dos contratos totalmente distintos, el contrato obligacional no da la potestad al adquirente para exigirle a su enajenante para que suscriba el contrato de transferencia de la propiedad, es por ello que este sistema de transferencia lo que importa es el modo, en este caso la inscripción registral.

### **Sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles:**

#### **Concepto:**

En primer lugar conforme al Artículo 949 del Código Civil Peruano, sostiene que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Es decir, con tan solo el acuerdo voluntario de ambas partes (transferente y adquirente), se está generando la compraventa del bien inmueble, lo cual lo hace único propietario de forma inmediata y rápida, sin la obligatoriedad de realizar el trámite de transferencia de propiedad inmueble en registros públicos, es decir sin la inscripción registral correspondiente.

Así como también, actualmente nuestra Constitución Política del Perú de 1993 reconoce a la propiedad no solo como un derecho sino como una garantía, es decir, el Estado debe garantizar el derecho de propiedad, para poder usar, disfrutar, enajenar, reivindicar y oponer su derecho frente a terceros.

El sistema de transferencia de propiedad se refiere al conjunto de principios y normas que encaminan la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro.

Para el autor Bullard (2009), “todo sistema de transferencia de propiedad debe brindar la seguridad al adquirente de excluir a terceros” (p. 50).

### **Requisitos para la transferencia de propiedad bienes inmuebles:**

Para el profesor Bullard (2009), existen tres requisitos que todo sistema de transferencia de propiedad debe tener, los mismos que se detallan a continuación (p. 50):

- La propiedad necesita estar reconocida en el derecho positivo a fin de que pueda disfrutar y usar el bien.
- La transferencia de la propiedad debe realizarse de manera efectiva y a su vez, el propietario debe tener el derecho de excluir a terceros.
- La transmisión de la propiedad debe regirse según la cognoscibilidad a fin de que permita a los terceros identificar quien goza de la titularidad para excluir.

### **Finalidad**

Según Gastón, citado por Beltrán (2011), el sistema de transferencia tiene los siguientes fines (p. 60):

- Mejorar la circulación de la riqueza: es decir, el sistema de transferencia de la propiedad debe estimular la circulación de los bienes para obtener afectaciones tributarias en beneficio del fisco a fin de que se realicen obras públicas. Es así que la propiedad cumple con su función económica e incentiva la inversión.
- Brindar seguridad jurídica: el fin de todo sistema de transferencia de propiedad es brindar seguridad jurídica debido a que otorgará certeza en las transacciones, lo que resulta muy importante para cualquier inversión con riesgos mínimos.
- Reducir las adquisiciones a non domino: esta finalidad hace alusión a la protección de los intereses de los propietarios legales ante transferencias realizadas por terceros (no propietarios) de buena fe.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, compartimos la idea de que todo sistema de transferencia de propiedad eficiente debe cumplir con generar la circulación de la riqueza, y brindar seguridad jurídica.

## **Derecho de Propiedad:**

### **Concepto**

El concepto de propiedad ha sido desarrollado desde diferentes puntos de vista: filosófico, social, jurídico, económico entre otros.

Desde el punto de vista filosófico la propiedad es el instrumento que permite a los hombres desarrollarse durante el desarrollo de su vida con valores fundamentales como la justicia, libertad, solidaridad, etc.; por su parte, desde el punto de vista social la propiedad es considerada como una necesidad social básica para la vida en sociedad; desde el punto de vista jurídico la propiedad es el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre los bienes, los que están regulados por las leyes; y desde el punto de vista económico la propiedad es modo de dar el uso máximo del valor de los bienes. (Linares, 2010, p. 32)

Según la definición de nuestro Código Civil vigente, se desprende que la propiedad como tal, es un poder pleno (absoluto) que nace de un derecho y que se ejerce sobre una cosa, en el que el propietario de la cosa o el bien cuenta con las facultades de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar del mismo.

Para comprender el derecho de propiedad, es pertinente precisar el concepto del derecho a la propiedad; es así que para Monreal (1977) “La propiedad es el derecho de



gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o los reglamentos” (p. 43).

El Tribunal Constitucional también nos brinda un aporte acerca del concepto de propiedad, es así que en el Exp. N° 0008-2003-AI/TC, señala lo siguiente:

[...] La propiedad se concibe como el bien jurídico que permite a la persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, siempre que sea ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por ley, es decir, la propiedad pues se encuentra limitada al bien común.

Es así que, desde el punto de vista constitucional, la propiedad es concebida como un derecho social, al cual todos tenemos acceso, siempre que se ejerza en armonía con el bien común.

El profesor Gonzales (2013), define a “la propiedad como un conjunto de derechos y deberes, poderes y libertades, debido que el titular del derecho tiene la libertad de usar el bien, percibir los frutos, a su vez poder sobre el bien para enajenar, transferir, hipotecar, etc., y a su vez el propietario tiene el deber de ejercer su derecho de propiedad en armonía con el bien común e interés social”. (p.797)

### **Características del derecho a la propiedad:**

Según Gonzales (2013, p. 810): La características del derecho de propiedad son las siguientes:

- **Real:** debido que el derecho de propiedad se ejerce de manera directa entre el propietario y el bien.
- **Absoluto:** debido que confiere al titular el poder total, dentro de las restricciones que la ley confiere.
- **Exclusivo:** la misma que consiste en la protección de la propiedad frente a terceros, a fin de excluir a los demás de todas las facultades que la ley confiere.

- **Perpetuo:** la misma que se refiere que el derecho de propiedad no está destinado a extinguirse. El derecho subsiste aun cuando haya sido transferido. Por lo que la propiedad dura tanto como dure el bien.

Según Velazco (2011), existen tres características esenciales de la propiedad: “la universalidad, es decir, que todos los recursos deben ser poseídos por los habitantes. la exclusividad, la misma que consiste en la protección de la propiedad frente a terceros, a fin de excluir a los demás, y la transferibilidad, en donde el derecho de propiedad debe ser libremente transferibles; es decir que debe existir la posibilidad jurídica de que los recursos pasen a través de intercambios voluntarios” (p. 200).

Los principales atributos de la propiedad son: el uso, que es el derecho para servirse del bien, dándole el uso para la que fue creada, el goce, que es la facultad de percibir los frutos y productos que se generen de la misma y la disposición, que se entiende por la posibilidad de enajenar un bien y destruir el bien. (Casal & Arismendi, 2008, p. 80).

Asimismo, señala el autor Collins (2008) que “el derecho a la propiedad es inviolable, por lo tanto, nadie puede ser despojado de su propiedad, sino exclusivamente por ley expresa que autorice dicha expropiación, la misma que solo puede fundarse por razones de utilidad pública”. (p. 70)

Para el autor Orrego (2015), “el contenido de la propiedad-función se resume en dos vertientes: la primera radica en que el propietario tiene la facultad de emplear las propiedades que tiene para la satisfacción de sus necesidades, y la segunda radica en que el propietario tiene el deber de emplear sus propiedades para la satisfacción de las necesidades comunes”. (p. 9)

### **Definición de Derecho Registral**

Para poder entrar de lleno al tema, definiremos lo que es el Derecho Registral, lo cual se afirma que es una disciplina constituida por un conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial, que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del Sistema de Publicidad Jurídico Legal y que produce determinados efectos jurídicos sustantivos en el Derecho Privado, tales como el nacimiento, preferencia

y oponibilidad con la finalidad de dotar de seguridad el tráfico jurídico de intereses económicos (Gonzales, 2014, p. 45).

Esto no hace otra cosa que prevalecer lo que consta en el registro dado que su finalidad es publicitar los actos inscribibles, puesto de conocimiento a toda la ciudadanía en general, dando exactitud en las inscripciones respectivas como es de este caso los registros de propiedades inmuebles.

Los principios y normas referidas regulan a organización y funcionamiento de los Registros Públicos, además de la supervisión de los servicios de inscripciones en los diferentes registros de carácter jurídico que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Asimismo, regulan también los efectos de la publicidad registral formal directa e indirecta, del contenido de las partidas registrales y de los títulos que generaron su inscripción.

Es así, que uno de los principales fines del Derecho Registral, es brindar seguridad a tráfico jurídico y a los derechos, por lo que la otorga una seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan conforme a la información obtenida del registro, y otorga seguridad jurídica estática al titular registral.

Por otro lado, respecto a “las denominaciones del Derecho Registral ha tenido varias denominaciones, en el transcurrir del tiempo, ya que las legislaciones del derecho comparado también se han pronunciado al respecto, por lo que en la doctrina no hay unanimidad sobre la terminología o una denominación exacta” (García, 2005, p. 39).

La doctrina española lo ha llamado “Derecho Hipotecario”, aunque para un sector de la doctrina alemana suele llamarse “Derecho Inmobiliario”, a diferencia de otros autores que lo denominan “Derecho del Registro de la Propiedad” o “Derecho Inmobiliario Registral”.

“El Derecho Inmobiliario Registral, es el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el funcionamiento del Registro de la propiedad inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones, de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas” (Roca, 1995, p. 1995).

### **Características del Derecho Registral:**

El Derecho Registral tiene diferentes características:

Es un Derecho autónomo

El Derecho Registral es un derecho autónomo porque tiene sus propias normas, es decir, tiene su propia legislación, principios, además de las diferentes directivas que salieron respecto a un registro y/o por un reglamento.

Al respecto, el Tribunal Registral ha señalado una opinión sobre la autonomía del Derecho Registral en los términos siguientes:

El numeral 2 del artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, establece que los procedimientos especiales creados y regulados como tales por ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia, se rigen supletoriamente por dicha ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no sean tratados expresamente de modo distinto. En materia registral, el artículo 2009 del Código Civil establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en dicho código, a sus leyes y reglamentos especiales, consagrándose de este modo, la autonomía del Registro y del Derecho Registral con relación a los demás entes administrativos. (García, 2003, p. 66)

Es un Derecho heterogéneo

El Derecho Registral está conformado por normas de Derecho Público y Derecho Privado, las mismas regulan la organización registral administrativa como el procedimiento registral de la inscripción de un título. Dicha inscripción persigue el bien común preferido por los terceros que contratan con títulos registrables.

“El derecho hipotecario es un Derecho privado pero con una serie de relaciones con el derecho público” (García, 2003, p 87).

Por su parte, Roca (1995), señala que: “el derecho inmobiliario registral persigue la seguridad de la propiedad inmueble y del tráfico jurídico sobre la misma, tanto en el aspecto adquisitivo como en el creditivo. (p.177)

Al respecto el Tribunal Registral ha emitido una opinión general de la característica del Derecho Registral, respecto a lo público, en los términos siguientes:

Lo que interesa a los terceros, que buscan al máximo la certidumbre y seguridad para tomar decisiones y contratar, son las situaciones jurídicas publicitadas, así como las titularidades que a estas corresponden. Lo que interesa entonces, tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquellos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros

resultara beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicitado.

En ese sentido, esta instancia de manera reiterada ha señalado que “El Registro es un mecanismo de seguridad que publicita con carácter erga omnes, derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles a terceros, con el fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación reduciendo sensiblemente los costos” (Resolución N° 231-2014-SUNARP).

Es un Derecho limitativo

El Derecho Registral tiene como características la de ser limitativo, en virtud de que los derechos, actos inscribibles y demás derechos que por su naturaleza son inscribibles en el Sistema Nacional de los Registros Públicos se dan porque de manera expresa así lo señala una Ley. Por lo tanto, las inscripciones se realizan *numerus clausus*, en tanto que solo accederán a los registros públicos los actos o derechos que previamente están señalados en una Ley.

Es un Derecho formalista.-

El Derecho Registral tiene como características el de ser formalista debido a que los documentos que dan mérito a su inscripción: Parte notarial, parte judicial y documentos administrativos deben cumplir con determinados requisitos formales. Asimismo, el procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos para la inscripción y/o denegatoria de un título que contiene el acto rogado.

### **Función del registro:**

La función del registro es brindar seguridad jurídica, la cual se manifiesta en dos momentos que son la seguridad jurídica dinámica y la seguridad jurídica estática.

La seguridad jurídica dinámica consiste en brindar información a todas las personas en general que desean contratar con los titulares propietarios, así como también brindar la información sobre la vigencia de los apoderados, es decir, informa quienes son los reales propietarios de un determinado bien a transferir o adquirir. En cuanto a la seguridad jurídica estática se entiende por esta a la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.

Al respecto, el Tribunal Registral ha conceptualizado la función del registro en los términos siguientes:

El efecto más importante del Registro es el de otorgar seguridad jurídica. El registro cumple una doble función, por un lado, da certeza a los terceros sobre aquellas situaciones publicadas y por otro, cuida que la realidad que obra en él sea inalterable por causas ajenas al normal tráfico jurídico. Esto es lo que se conoce como publicidad estática y dinámica, por la primera se defiende al titular registral y en virtud de la segunda se protege a los terceros que contratan teniendo como respaldo de fe del Registro. En este marco y como herramientas para lograr la finalidad del Registro, encontramos una serie de principios registrales que coadyuvan a que la seguridad jurídica publicada por el Registro no sea solo un enunciado (Resolución N° 018-2014-SUNARP).

### **La publicidad registral y su función:**

“La publicidad registral es la divulgación jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro, por lo que dicha publicidad tiene como finalidad hacer cognoscible (posibilidad de conocer) determinadas situaciones jurídicas para la tutela de derechos y para la seguridad del tráfico jurídico” (Atilio, 1995, p. 6).

Asimismo, esta publicidad legal es garantizada por el estado en virtud de que esta función debe ser ejercida en favor de los particulares.

La publicidad registral cumple doble función, una de ellas es la de proporcionar seguridad en el tráfico jurídico y la otra es la seguridad de los derechos subjetivos que se están publicitando en los registros públicos. Y para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia.

“La publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general erga omnes y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicitada” (García, 2005, p. 39).

“La publicidad registral es un “requisito que, añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico” (Chico & Ortiz, 2000, p. 18).

Es por lo tanto, la publicidad de pleno conocimiento, lo cual enviste de protección legal a quien adquiere valiéndose de la exactitud del registro, puesto que siendo una herramienta del estado a la ciudadanía, debe manifestar respaldo acerca de la protección y oponibilidad de lo que se encuentra debidamente registrado. Además de contribuir a la generación de riqueza por el tráfico jurídico económico que de esta emana.

### **Principios registrales:**

Los principios registrales en nuestro país el tráfico de bienes inmuebles ha crecido de manera suscitada, por lo que uno puede observar nuestras principales avenidas y se dará cuenta con los diferentes inmuebles construidos o en proceso de construcción, generando con ello un lógico crecimiento también en los Registros Públicos, en tanto dicha institución busca salvaguardar las adquisiciones y sobre todo, uno confía en la publicidad que brinda dicha institución.

En efecto, el adquirente tiene la confianza en que los asientos que se publicitan de los bienes inmuebles tengan la exactitud con la realidad extra registral, confianza sustentada a su vez en un conjunto de principios que coadyuvan al cumplimiento de los fines que tiene el sistema registral, como dar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

El sistema registral peruano ha acogido ciertos principios que manifiestan determinadas líneas, directrices al procedimiento registral, los cuales son un conjunto de reglas jurídicas y/o normas fundamentales, que guían y sirven de base al sistema registral peruano, y que pueden ser señalados por la misma Ley, lo que es decir, el Código Civil y demás normas como el Reglamento General de los Registros Públicos o puede extraerse de la interpretación sistemática de las diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico.

Nuestra legislación registral ha establecido los principios siguientes:

Principio de rogación, Principio de legalidad, Principio de titulación autentica, Principio de tracto sucesivo, Principio de publicidad, Principio de especialidad, Principio de prioridad preferente, Principio prioridad excluyente o impenetrabilidad, Principio legitimación y Principio buena fe pública registral.

Así mismo, los principios hipotecarios en perspectiva son las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral.

Los principios registrales se encuentran consagrados en el Título I del Libro IX del Código Civil y en el Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 126-2012-SUNARP), así como también se establecen principios registrales en el Título Preliminar del Reglamento de Sociedades, además de otros Reglamentos Registrales especiales y otras normas donde también se consagran principios registrales.

Todo ello guarda concordancia, ya que si comparamos los principios registrales que están señalados en el Código Civil y en las otras normas referidas, se podrá observar que en el Libro IX del Código Civil no se encuentra el Principio de Especialidad, pero que si explícitamente lo hace el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Es así, que resulta exigible la aplicación de los principios registrales en la calificación registral toda vez que el marco conceptual de los principios que son considerados como requisitos de inscripción, como por ejemplo los principios de legalidad, tracto sucesivo, especialidad, rogación, etc., deberán ser observados al momento de la inscripción de un acto y/o derecho, y sobre todo se debe tener en consideración al momento de calificar los principios que son considerados como efectos de la inscripción como son de la publicidad, legitimidad, prioridad preferente, etc.

“Los principios registrales se pueden manejar de diferentes maneras, tal es así que los autores alemanes nos hablan de principios sustantivos o materiales y principios adjetivos o de procedimiento, como reflejo, los primeros del Código Civil y los segundos de la ordenanza del Registro” (Roca, 2008, p. 100).

Los principios registrales que se refieren a los requisitos de inscripción son los siguientes: rogación, titulación auténtica, tracto sucesivo, legalidad y especialidad.

Señala García (2006):

“Dicha clasificación es una forma artificial de calificarlo, ya que los principios hipotecarios que pretender ser organizados en aspectos formales y materiales se conciben ambos en la Ley Hipotecaria española, es decir, la Ley Hipotecaria es, al mismo tiempo, una Ley de carácter materia y formal, por lo que no es posible hacer dicha distinción, toda vez que dichas que se trata de aspectos íntimamente enlazados y cuya separación puede llevar a erróneas interpretaciones”. (p.27)



En tal sentido, “los principios hipotecarios deben ser clasificados atendiendo a la distinción de los que representan “requisitos de la inscripción” y los que significan “efectos de la inscripción”, cuya clasificación creemos que es la más aceptable para clasificar los principios registrales” (García, 2006, p. 29).

Por lo tanto, a través de la investigación en nuestro país, los principios registrales que generan efectos ante la inscripción son los siguientes: legitimación, fe pública registral, prioridad preferente o de rango, prioridad excluyente, publicidad y oponibilidad.

### **Principio de Rogación:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de rogatoria o de instancia consiste en materializar la presentación de un documento o título, la cual será calificado por el registrador para su respectiva inscripción. Además, el referido documento contiene un acto inscribible, el cual insta al registro para que califique. Asimismo, mediante este principio se establece que las inscripciones de los actos y contratos en el registro no se realizan de oficio, sino que requieren siempre de petición de parte interesada, es por tal motivo, que los actos y contratos se inscriben a instancia del interesado, en tanto que el procedimiento registral solo se iniciara a solicitud del interesado, nunca a instancia del registrador.

“El principio de rogación, también llamado “de instancia, en virtud del cual toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida por una persona especialmente legitimada para ello. El registro no procede de oficio, sino a pedido de parte legitimada” (Atilio, 1995, p. 75).

Es decir, este principio es el que nos permite establecer que cada acto se encuentre inscribible, conforme a la formalidad expuesta por Registros Públicos, siendo un principio fundamental para proceder con cada acción contenidos en el título, salvo reserva expresa.

### **Principio de Titulación Auténtica:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de titulación autentica prescribe son aquellas inscripciones que se extienden en merito a instrumentos públicos, y solo por excepción se pueden extender

inscripciones en merito a instrumentos privados, para lo cual debe existir una norma que lo autorice, por tanto, por regla general se inscriben en merito a los documentos públicos, y por excepción en merito a documento privados.

Es decir, aquel principio se esté presumiendo en un instrumento público, siendo un principio debidamente formalizado desde la minuta que presenta el adquirente y el parte notaria, llevándose a cabo la inscripción que se solicita, salvo que aquel haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés distinto.

### **Principio de Tracto Sucesivo:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

Aquel principio también es llamado como “principio de continuidad y/o tracto continuo”, surgió exclusivamente para el registro de propiedad inmueble, determinando la continuidad de las transmisiones dominiales y generando una cadena registral de sucesivos actos derivativos entre sí. Por tanto genera un historial jurídico de los inmuebles inmatriculados dentro de los sucesivos titulares registrales.

Este principio nos manifiesta que para inscribirse un título es necesario que el interesado, quien dispone del derecho a registrar, tenga inscrita su titularidad, por ejemplo la segunda transferencia no puede inscribirse sin que esté inscrita la primera transferencia en el registro.

### **Principio de Especialidad:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de especialidad, también llamado “principio de determinación o especificación” la finalidad que cumple es la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, siendo aquel principio que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

Es decir, el principio de especialidad nos informa que los elementos del acto inscrito deben estar perfectamente determinados, tales como el bien, el titular registral, así como los derechos constituidos sobre dicho bien, a efectos de una adecuada publicidad.

### **Principio de Legalidad:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de legalidad debe entenderse como todo el accionar del registrador público al momento de calificar y toda decisión de los tribunales registrales ha de ser el resultado de la aplicación de la Ley. Por tanto, es plena vigencia del ordenamiento jurídico en los operadores registrales, esto es, en los límites y en la forma prevista por la Ley. En razón a ello, en virtud de este principio la calificación registral es de carácter obligatorio para el registrador, la misma que debe realizarse acorde a Ley.

Es decir, es aquel principio que debe estar acorde a las legislaciones, decretos, códigos, y demás normativa, que rige nuestro país, para poder formalizar dicho documento o tramite legal, ya que debe estar conforme a la ley.

### **Principio de Legitimación:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos:**

El principio de legitimación establece que el contenido de las inscripciones se presume exacto y valido, es decir, establece una presunción relativa de exactitud del contenido del asiento registral, por lo que le faculta al titular registral conforme a lo que señala el referido asiento, mientras no sea rectificado por la instancia registral o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Aquel principio, no quiere decir, que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, ya que producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en aquel Reglamento o por parte judicial.

### **Principio de publicidad:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de publicidad es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, en un registro público y cuyo ingreso está bajo

el control del registrador público, para general determinados efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada en el registro respectivo. Asimismo, aquella divulgación está destinada a hacer cognoscible (posibilitar el conocimiento general) de determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico.

Es decir, el principio de publicidad, su finalidad es publicitar aquellos actos inscribibles, para a raíz de ello brindar seguridad jurídica, dentro de ello tenemos a la publicidad material que es otorgar la publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscrito, así como también la publicidad formal, que garantiza a toda persona el conocimiento del contenido de partidas registrales, en general, y también puedan obtener información del archivo Registral.

### **Principio de Fe Pública Registral:**

#### **Según el Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

Por tanto aquel principio de fe pública registral, protege al tercero registral, ya que aquella inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o resolución o rescisión del acto que los origina, sobre la base de aquellos.

### **Principio de Prioridad:**

#### **Según Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de prioridad preferente, también llamado prioridad de rango, es un principio registral en virtud del cual el acto inscribible que ingrese primero al registro se antepone con preferencia excluyente al posterior presentado, ya que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Toda vez que los derechos referidos están determinados por la fecha de su inscripción y a su vez la fecha de su inscripción se determina por el día, hora, minuto, segundo y fracción de segundo de presentado el título al registro. Además, inscrito el derecho se retrotraerá los efectos jurídicos de la inscripción hasta la fecha del asiento de presentación.

Es decir, el principio de prioridad, recae en los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que se emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

### **Principio de Impenetrabilidad:**

#### **Según el Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de impenetrabilidad, también llamado principio de prioridad excluyente, es un principio registral en virtud del cual no se puede inscribir un título con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque fuera de fecha anterior, es decir la inscripción de un derecho impide la inscripción de otro derecho. Y mejor se produce el cierre registral, esto es, un título incompatible con otro ya inscrito y que desea inscribir ya no tendrá acogida registral de ninguna manera.

Es decir, el principio de impenetrabilidad, cabe resaltar que no se puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

### **Principio de Oponibilidad:**

#### **Según el Reglamento General de Registros Públicos (2012):**

El principio de oponibilidad registral es aquel principio en virtud del cual, que frente a una concurrencia de títulos o derechos, prima siempre el que primeramente inscribió, siempre y cuando dicha inscripción se haya realizado de buena fe. En razón a ello, el principio de oponibilidad establece una prelación del derecho inscrito frente al derecho no inscrito.

Indistintamente de la calidad del derecho, ya sea este derecho de naturaleza real como la propiedad inscrita o de naturaleza personal como el embargo inscrito. Asimismo, en España el principio de oponibilidad se le denomina principio de inoponibilidad.

### **Seguridad Jurídica:**

## Concepto

Según Huanca Quispe (como se citó en Chandiví, 2017) “la seguridad jurídica consiste en saber que el derecho que tenemos en conocimiento reguarda nuestros intereses relacionados con nuestra existencia es decir nuestros derechos fundamentales, (vida, propiedad, y libertad) pues nos brinda por ello una base de tranquilidad moral y emocional, que es en lo que, estrictamente consiste el valor de la seguridad jurídica”. (p. 66).

Desde otro punto de vista Alzamora (1987) afirma que “la seguridad jurídica es la que forma el sentido de solidez que brinda la persona a su entorno al integrarse en él” (p.54).

Más allá de ello Forttini (1998.) indica que “se refiere a conocimiento que uno tiene de las consecuencias de tomar parte de algún acto” (p. 34).

Zavala (2012) afirma que “la seguridad jurídica se presenta un escenario libre de todo riesgo, esta situación es una tendencia buscada por el hombre, sobre lo dicho se sabe que el hombre encuentra mayor comodidad cuando se siente más seguro” (p.20).

Ortecho (2010) nos dice que la seguridad jurídica se conceptualiza como la estabilidad del ordenamiento jurídico de un Estado la cual debe tener leyes y normas perdurables para que garanticen el equilibrio entre los órganos del estado y la ciudadanía (p. 17).

Al respecto del mismo concepto Cáceres (1998) nos dice que” la seguridad jurídica es un principio que concede persistencia y seguridad, que está fundada en el ordenamiento jurídico y que tiene como objetivo avalar la aplicación justa de la norma que coadyuvan a proteger los derechos de los individuos”. (p.51)

Cárdenas (2010) afirma que “la seguridad jurídica puede conceptualizarse como la convicción que deben de mostrar los integrantes de la colectividad sobre que el sistema jurídico resguardará sus derechos y que la resolución de controversias e incertidumbres tengan resultados más predecibles”. (p. 52).

Por último, Arrázola (2014) dice que la concepción de la seguridad jurídica implica, dos aspectos, uno es la certeza del derecho sobre el conocimiento de las leyes aplicables a

cada caso específico; el segundo es tener un grado de sapiencia respecto a las determinaciones uniformes de distintos jueces y tribunales sobre una misma controversia, de tal manera que exista el principio de igualdad ante la ley.

En resumen, podemos definir a la seguridad jurídica como un principio amparado en la constitución que busca brindar estabilidad y tranquilidad desde el espacio jurídico en resguardo los derechos sobre los problemas y controversias, que faciliten la convivencia en medio del orden y paz que coadyuven al desarrollo de la comunidad.

La seguridad es uno de los grandes fines del derecho seguridad que exige certidumbre y dicha certidumbre otorga los registros públicos. Además la doctrina hace distinción entre la seguridad jurídica estática y dinámica. Se ha señalado en muchas oportunidades que el derecho debe defender, por una parte la llamada seguridad estática, es decir proteger al derechohabiente o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que inmiscuyen en esa relación.

Por otra parte la seguridad dinámica, o de tráfico, procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes, los acreedores del enajenante, que contaban con el patrocinio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben ser burlados por enajenaciones fraudulentas y los adquirentes, no deben estar expuestos a sorpresa de que el bien se les transmite se encuentre gravado o embargado.

“La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través de efecto erga omnes. La cognoscibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidades en el derecho” (Amoros, 1998, p. 27).

Siendo que a diferencia de la posesión, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos. Sin embargo, no podría considerarse a la referida como última fase de desarrollo de la publicidad.

De tiempo en tiempo la publicidad (...) sufre crisis de crecimiento como todos los seres y todas las instituciones. Cuando sus formas no se acomodan a la realidad social, la publicidad hace crisis, parece desvanecerse (...)” (Oliva, 1995, p. 685). Para luego resurgir remozada, acomodada a los nuevos requerimientos sociales.

La inscripción registral, nos permite no solo con facilidad informarnos sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también nos permite que terceros, a través del efecto erga omnes, respeten nuestro derecho de propiedad.

### **Naturaleza de la seguridad jurídica:**

La naturaleza de un concepto está referida al sentido profundo de lo analizado, en el caso de la seguridad jurídica se debe analizar desde tres enfoques,

- Como Fin: Castellano y Martínez (2005) considera que “el Estado tiene como fines a la Justicia, el Bien Común y la seguridad y la seguridad jurídica sirve como una herramienta principal en el cumplimiento de estos” (p.200).
- Como Valor: Ávila (2012) indica que “la seguridad es un pilar importante en el grupo de los valores para el ordenamiento jurídico la cual brinda certeza y mejora la eficacia en los sistemas judiciales” (p. 108).
- Como principio: Gonzales (2004) nos habla que “la seguridad no es un principio tal cual, sino que se encuentra embebida dentro del principio de paz jurídica, la cual es un fin que las personas anhelan cuando se reúnen para establecer las sociedades y la seguridad jurídica es la garantía de la existencia de normas que busquen realizar este fin”. (p. 47).

Podemos, por último, afirmar que la seguridad jurídica está presente en los tres enfoques antes expuestos y no podemos centrarnos en uno de ellos, pero sobre todo decir que la naturaleza de este concepto es la de buscar la justicia y el orden por ser estos los preceptos más importantes en el desarrollo de un estado.

### **Elementos de la seguridad jurídica:**

Ortecho (2010, p. 300), detalla los siguientes elementos constitutivos de la seguridad jurídica:

- La certeza jurídica: quiere decir que existe un conocimiento expreso, claro y generalizado sobre las normas jurídicas.
- Eficacia del derecho: significa que las normas y leyes establecidas y promulgadas cumplan con el objeto de su creación es decir tengan una influencia positiva sobre los ciudadanos y el estado.



- La ausencia de arbitrariedad: el autor afirma que la aplicación de las normas no debe tener bajo ningún concepto un enfoque inclinado hacia un lado de las personas en controversia, sino que debe prevalecer la razón y la justicia.

Ávila (2012 p. 250) indica que no se puede hablar de la existencia de seguridad jurídica sin mencionar los siguientes conceptos:

- Cognoscibilidad: es la facilidad en que una norma pueda ser comprendida por los ciudadanos, es decir que cualquier persona pueda interpretar adecuadamente una norma sin necesidad de tener un bagaje muy profundo en Derecho.
- Confiabilidad: se base en que el ordenamiento jurídico resguarda y garantiza los cambios estables, además señala que el ciudadano conoce que es lo que puede suceder y que es lo que no sucederá en la ejecución de los derechos.
- Previsibilidad: la que significa que las consecuencias legales de los sucesos se pueden conocer con anterioridad al accionar.

#### **Aspectos de la seguridad jurídica:**

- Aspecto Objetivo: en cuanto al aspecto objetivo de la seguridad jurídica Avila (2012) alude a la capacidad de comprensión y conocimiento de las personas en cuanto a las consecuencias y resultados que tendrán sus actos (p.141)., si no se habla de una norma se entiende como objeto a la comprensión generalizada de todo el ordenamiento jurídico.
- Aspecto subjetivo: Ortecho (2010) afirma “sobre este particular que se refiere a los sujetos o titulares de la seguridad jurídica, en este sentido se señalan como titulares activos a los ciudadanos y las organizaciones los cuales deben defender la seguridad tanto por ser parte de ella como por formar la base principal del desarrollo social” (p. 70).

#### **Órganos del estado encargados de garantizar la seguridad jurídica:**

Ávila (2012) afirma que el estado en general es el responsable de garantizar la seguridad jurídica a través de sus poderes y los organismos que los conforman:

- El Poder Legislativo, responsable de promulgar las normas, dando el soporte de la generación y explicación del accionar de cada una de ellas, los supuestos aplicables y las consecuencias de su incumplimiento.
- El poder ejecutivo, tiene facultad de expedir determinadas normas, sólo en determinadas circunstancias y dentro de los límites establecidos por el Poder Legislativo.
- El Poder judicial, el cual realiza el análisis de hechos y toma decisiones de acuerdo a las normas que regulan esos hechos, para realizar una aplicación justa y eficaz de las normas.

Por otro lado señala Ortecho “que existen órganos que también se encargan de brindar seguridad jurídica tales como el Tribunal Constitucional, El Ministerio Público, El Jurado Nacional de Elecciones y La Defensoría del Pueblo” (p. 32-34).

### **Importancia:**

Ávila (2012) nos afirma que “la importancia de la seguridad jurídica radica principalmente en que sirve de instrumento para realizar otros valores, pues al ser un supuesto asimilado previamente permite el desarrollo de los ejercicios de la libertad y la dignidad del ser humano para que él pueda desenvolverse con normalidad y a plenitud, pues tiene la certeza de la protección de sus derechos” (p. 580).

Es decir que sirve para regular y brindar estabilidad de la vida individual y social de cada integrante de la comunidad y las organizaciones que la conforman.

### **La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica**

De acuerdo al art. 949 del código civil: “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*”.

Se nos indica que para establecer realmente un acto jurídico es necesario contar principalmente con un contrato, el cual sirve como la única base sobre la cual se respalda la existencia de una obligación.

### **La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú**

Jack Bigio Chrem (como se citó en Gonzales, 2004) afirma que “los contratos son títulos que en sí no señalan más que la voluntad de las partes de realizar la transferencia, pues para que sea real se necesita alguna manera de ejecutar la adquisición” (p. 80).

En efecto el autor afirma que más allá de un contrato se necesita realizar la movilización o adquisición efectiva del inmueble.

De la Puente y Lavalle (2004) determina que “los contratos conforman compromisos, sin embargo, no produce concretamente circunstancias reales” (p. 90).

El autor de la mano con el párrafo anterior indicando que el contrato no realiza de manera real la transferencia sin embargo si crea un compromiso para dicha transferencia.

Gonzales (2004), “la transmisión de participación (o de cualquier otro derecho real) trabaja en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en el que no se necesita una forma expresa de adquisición“. (p. 641)

Es decir que cualquier contrato sirve como documento para representar la voluntad de las partes, pero no como instrumento de adquisición.

### **Análisis de Nuestro Sistema Consensual y la Seguridad Jurídica**

Che (2016), afirma:

Que cuando se difunde el Código Civil, en cuanto al tema de la transferencia inmobiliaria, se asume el sistema consensual en un contexto enfocado en la agricultura, acción que fue adecuada pues un sistema de transferencia debe corresponder a un juicio de manejo social, esto quiere decir que, si el derecho busca normar determinada realidad, la solución legal debe ir de la mano de acuerdo a las necesidades de la sociedad en la que se aplica, sin embargo la norma actualmente debería ser analizada pues desde su promulgación han sucedido treinta años y en ese sentido se debe observar si es de utilidad en nuestros días.(p. 85)

### **La inscripción en el sistema de transferencia peruano**

Garazatua (2011).” Determina que cuando un ciudadano registra un bien, no solo adquiere dicha inscripción, sino que adicionalmente recibe intrínsecamente la protección legal de la misma”. (p. 184)

En efecto el autor afirma que al realizar la inscripción de un derecho la persona adquiere además del bien la protección y poder sobre el mismo.

## **La evasión tributaria**

Manini (2011) señala que, “en una estructura tributaria ordenada, la carga impositiva directa es la que genera la mayor fuente de tributación a nivel estatal y los impuestos indirectos constituyen la segunda mayor fuente de ingresos sin embargo en nuestro país esto no sucede por la ineficiente ejecución de políticas tributarias”. (p.23)

El autor afirma que una política tributaria bien organizada constituye la fuente principal de ingresos de un estado y que desarrollada inadecuadamente afecta de manera directa estos ingresos que al final deviene en una carente prestación de servicios y producción de obras.

La evasión tributaria, según señala Bessombes (2012), “es un fenómeno que se presenta cuando los ciudadanos de un país declaran o pagan menos tributos por fallas o ignorancia incumpliendo con las normas” (p. 40).

El autor citado conceptualiza a la evasión tributaria como un fenómeno por el cual las personas de manera ilegal dejan de realizar sus contribuciones.

De acuerdo a Villegas (2006), “la evasión tributaria son todos los actos que imple a todos aquellos actos que involucren el no pago de tributos ya se en su totalidad o en parte”. (p. 18)

El autor refiere que el concepto de evasión es cada acto que conlleve el no pago de impuestos, sea por medios legales o fuera de ellos.

## **Principales problemas derivados del actual sistema de transferencia de propiedad inmueble**

### **Tráfico Ilícito Inmobiliario:**

Según Lino (2015), “El tráfico ilícito inmobiliario es un problema en el que las propiedades son transmitidas de forma ilegal e inscritas de manera particular sin el respaldo de la debida inscripción en Registros Públicos”. (p.103)

La autora concluye que el tráfico inmobiliario sucede cuando se realiza una venta de una propiedad sin el respaldo normativo necesario.

### **Concurrencia de acreedores y doble venta**

Gonzáles Barrón (2004), dice que “la concurrencia de acreedores se experimenta cuando existe un conflicto de dos o más títulos de adquisición reales que ha generado la misma persona y sobre el mismo inmueble este conflicto debe ser resuelto por la ley y no debe admitirse la entrega a ninguna de las partes”. (p. 38)

El autor señala que esta concurrencia de acreedores aparece cuando fraudulentamente una persona realiza la venta de un inmueble a dos o más persona generando un conflicto de intereses el cual deberá ser resuelto de manera judicial.

### **La tercería:**

#### **Concepto**

Para Hinostroza (2008) la tercería es:

La tercería es aquel proceso mediante el cual el tercero (demandante) se opone a los intereses del sujeto activo y pasivo de una relación procesal que encierra en forma accesorio la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad o para reclamar su derecho a ser reintegrado de su crédito de manera preferencial con el producto obtenido del remate de los bienes de su deudor afectados por una medida cautelar a favor de otro acreedor.(p.205)

Gonzáles (2004), señala que “la tercería es un aparato de resguardo del derecho de propiedad, a partir del que se interrumpe la ejecución por la fuerza de un bien inmueble cuyo dueño no tiene obligación en un proceso de ejecución” (p.111).

Es decir que busca detener cualquier proceso de venta de un bien hasta que se resuelva la controversia con el tercerista.

#### **Glosario de términos**

- **Sistema registral:** está compuesto por un conjunto de normas, principios que regula la publicidad de los derechos reales de un determinado país.
- **Propiedad:** es un poder jurídico total sobre un bien que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar, la misma que debe ejercerse en atención al interés social.

- **Propiedad inmueble:** son aquellos que no son susceptibles de ser desplazados de un lugar a otro.
- **Transferencia de propiedad:** es la entrega del bien del enajenante al adquirente, donde el solo consentimiento perfecciona la transferencia.
- **Ordenamiento jurídico:** es el conjunto de normas sistematizadas de un Estado de derecho.
- **Seguridad jurídica:** es un principio que implica la certeza y confianza que tienen los ciudadanos sobre la aplicación objetiva de la ley, por lo que el Estado debe velar que el orden normativo sea cumplido.
- **Inscripción registral:** es un medio por el cual se consigue la protección jurídica al titular del derecho debidamente inscrito.

### 1.3. Formulación del problema

#### Problema general

¿Cuáles son las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad inmueble en el ámbito inmobiliario?

#### Problemas específicos:

##### Problema específico primero

¿Cuáles son las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad inmueble según el ámbito judicial?

##### Problema específico segundo

¿Cuáles son las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad inmueble según el ámbito registral?

#### **1.4. Justificación del estudio**

Hernández y otros sostienen que la justificación del problema de investigación es el porqué del estudio. Es el propósito de la investigación, el mismo que debe ser significativo a fin de justificar su realización. (Hernández, et al, 2010, p. 39).

##### **Justificación práctica**

El presente estudio encuentra su justificación en necesidad de determinar y analizar las posibles consecuencias que genera nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble y si la misma cumple con garantizar la seguridad jurídica de los usuarios.

Con ello, se podrá brindar posibles soluciones y mejorar el tráfico inmobiliario, lo cual ayudará a mejorar la economía del mercado y evitar delitos como el fraude inmobiliario, doble venta, tercería y a su vez generar otros beneficios como mantener actualizada el catastro en las municipalidades a fin de aumentar tributos, obtención de créditos bancarios disminución de la carga procesal en el Poder Judicial, entre otros.

Por lo expuesto, la presente investigación servirá para identificar los problemas que genera nuestro sistema registral peruano a fin de encontrar posibles soluciones para la sociedad.

##### **Justificación teórica**

El actual sistema consensual que rige para las transferencias de propiedad inmueble ha traído consigo una serie de problemas que generan inseguridad jurídica, es por ello que se necesita implementar un sistema en base a la inscripción registral como requisito constitutivo del derecho de propiedad.

La presente investigación busca estudiar y analizar los aspectos teóricos del sistema registral peruano. Por lo que, su importancia teórica se basa en que se comprobará las hipótesis formuladas a fin de responder a nuestro problema de investigación.

Con ello se podrá brindar posibles soluciones para la mejora de nuestro actual sistema registral que como se ha explicado anteriormente, tiene por función garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

##### **Justificación metodológica**

La justificación metodológica de la presente investigación se centra básicamente en la metodología que será usada para hacer el análisis y generar conocimiento e información sobre la materia objeto de investigación, entre ellos se realizará el análisis de fuente documental, entrevista especializada a abogados de derecho inmobiliario, predial.

A su vez se realizará el análisis del marco normativo nacional y extranjero, también se utilizarán instrumentos entre ellos: guías de entrevistas, ficha de registro documental, con la finalidad de obtener información confiable, la misma que será estudiada, analizada y plasmada en el presente trabajo.

Consideramos que resulta pertinente abrir el debate en el mundo jurídico y académico en lo que respecta al cambio de nuestro sistema de transferencias de propiedad inmueble acorde con la realidad para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios.

También consideramos que la presente Investigación, será de ayuda debido que con su análisis, se va resaltar la existencia de un fenómeno que se viene suscitando por los problemas de fraude, doble venta y tercería que aquejan a nuestra sociedad, por lo que el presente trabajo será de gran utilidad ya que con un sistema adecuado se logrará garantizar y mejorar la seguridad jurídica, proteger el derecho de propiedad y el goce de sus facultades para que las trasferencias se desarrollen en un ámbito de seguridad, incentivando la inversión.

### **1.5. Objetivos**

Noguera señala que, en toda investigación, los objetivos son todas aquellas metas y propósitos que persigue el investigador. Estos propósitos deben estar orientadas con la investigación y con el problema (Noruega, 2014, p. 183).

Por otro lado, Aranzamendi (2010) señala que “el objetivo es lo que es el investigador pretende alcanzar, para lo cual se va orientar hacia las acciones ordenadas para lograr dicho fin, y evitar desviaciones en el proceso de investigación”. ( p. 135).

En este sentido, en el presente estudio se plantean como objetivos generales y específicos los que se detallan a continuación:



## **Objetivo General**

Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

## **Objetivos Específicos**

### **Primer Objetivo Específico**

Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.

### **Segundo Objetivo Específico**

Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.

## **1.6. Supuestos jurídicos**

### **Supuesto General:**

Las problemáticas que se genera en el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario, se ve reflejado en la afectación del ámbito judicial y el ámbito registral, mediante el trafico inmobiliario y la economía del país.

### **Supuestos Específicos:**

#### **Primer Supuesto Específico**

Las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial se determina por la existencia de la sobre carga procesal, que se ve afectado en fraudes, doble ventas, tercerías, otorgamiento de escritura pública, etc, produciendo que los procesos sean engorrosos y lentos.

#### **Segundo Supuesto Específico**

Las problemáticas que se genera en el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral, se establece por la inseguridad jurídica mediante la falta de formalidad al cumplimiento del sistema registral, debido a que la ley no exige de

manera obligatoria la inscripción registral para las transferencias de propiedad de bienes inmuebles.

## **II. MÉTODO**

## **2.1.Diseño de Investigación**

El diseño que se desarrollará será de Teoría Fundamentada.

Se presentará los conceptos y nuestro diseño para el presente trabajo de investigación. “Seleccionar un diseño de investigación significa trazar un plan estratégico para responder a las preguntas de investigación planteadas al inicio (Cortes e Iglesias, 2004, p. 26).

**2.1.1. Teoría Fundamentada:** “Es cuando el investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes” (Hernández, 2014, p. 472).

La investigación descriptiva pretende estudiar las características y perfiles de personas, grupos, o cualquier fenómeno que puede ser sometido a estudio. (Hernandez, 2010, p. 117)

El nivel de investigación es descriptiva, puesto que se pretende analizar, describir e interpretar los rasgos del fenómeno de estudio en diferentes etapas.

### **2.1.2. Tipo de estudio**

El presente trabajo de investigación es de tipo básica, ya que busca la adquisición de nuevos conocimientos, dado que el propósito es recolectar información de la realidad a efectos de enriquecer el conocimiento científico.

“Las investigaciones básicas son conocidas teoría o fundamental y busca poner a prueba una teoría con escasa o ninguna intención de aplicar sus resultados a problemas prácticos”

La presente investigación corresponde a un enfoque cualitativo ya que “busca principalmente la dispersión o expansión de los datos e información y se fundamenta en sí mismo” (Hernández, 2014, p. 10)

## **2.2.Métodos de Muestreo:**

En la investigación cualitativa las muestras son no probabilísticas, en este caso, se busca informantes idóneos, por lo tanto, los muestreos son intencionales o teóricos, y las unidades de muestreo no son los individuos sino los conceptos de sus discursos, El tamaño muestral puede ser reducido, y estadísticamente no representativo, el proceso de muestreo es acumulativo hasta llegar a la “saturación” de la información (Sampieri, 2015, p. 50).

En investigación cualitativa se considera:

### **2.2.1. Escenario de Estudio:**

Se debe tener en cuenta el ambiente físico o entorno, describiendo tamaño, arreglo especial o distribución, señales, accesos, un elemento muy importante son nuestras impresiones iniciales. También se debe tener en cuenta el ambiente social y humano, es decir, formas de organización en grupos y subgrupos, patrones de interacción o vinculación Propósitos, redes, dirección de la comunicación, jerarquías y procesos de liderazgo, etc.), características de los grupos y subgrupos (edad, origen étnico, nivel socio económico, ocupación, estado marital, vestimenta, etc.)

### **2.2.2. Caracterización de Sujetos:**

Los sujetos que formaron parte de la presente investigación y a quienes se les realizó entrevistas son los siguientes:

En la presente investigación se han caracterizado los siguientes sujetos que directa o indirectamente aportaran al análisis de la presente investigación los cuales cuentan con conocimiento del estudio jurídico del problema de investigación los cuales cuentan con conocimiento del estudio jurídico del problema de investigación lo cuales son: Los Notarios Públicos, especialistas en Derecho Inmobiliario. Funcionarios públicos, vocales superiores así como la SUNARP.

Tabla N°1: Caracterización de sujetos

N	Nombre y Apellidos	Profesión	Especialidad	Cargo	Años de experiencia
1	Abraham Mejía de Melo	Abogado	Civil	Procurador Municipal	8 años
2	Ivan Antonio Carrión Tapia	Abogado	Civil	Especialista Judicial	15 años
3	Melissa San Martin Broncano	Abogada	Civil y Notarial	Asesora Jurídica de Registros Públicos	12 años
4	Jesús Edgardo Vega Vega	Notario	Notarial y Registral	Notario	25 años
5	Julio Anhuaman Lino	Abogado	Civil	Procurador Municipal San Martin	9 años
6	Alexis Ochoa Chávez	Abogado	Civil	Asesor Inmobiliario	10 años
7	Franas Viterbo Angeles	Abogado	Civil	Asesor Inmobiliario	7 años
8	Ivot Erik Belogio	Notario	Notarial, Civil	Notario	15 años

Fuente: Elaboración propia.

Las entrevistas estaban dirigidas a exponer acerca del problema investigado, el mismo que abarca la actual deficiencia y consecuencias que genera el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble.

### **2.2.3. Plan de análisis o trayectoria metodológica:**

En la investigación desarrollada se utilizó la técnica de recolección de datos que ayudo a contrastar la realidad, en ese sentido, se empleó instrumentos los cuales se detallaran en el transcurso de la investigación.

Por ello es necesario definirlos, según Gómez (2006) señala que “Las técnicas de recolección de datos es la diversidad de métodos para alcanzar información, por la cual pueden ser las entrevistas, análisis de fuente documental, entre otros, en cambio los instrumentos son los medios o materiales que posibilitan reunir y recepcionar la información, las fichas por ejemplo (p. 38).

## **Guía de entrevista**

Se utilizó la conversación o dialogo con diferentes abogados especialista en derecho civil, registral e inmobiliario, los cuales tienen experiencia en procesos relativos al tema de investigación, por lo cual se utilizó el instrumento de la guía de entrevista, la cual fue realizada mediante preguntas abiertas para que el entrevistado pueda plasmar sus ideas en su totalidad.

## **Guía de análisis documental**

Se analizó documento de fuentes escritas tales como libros, revistas, sobre el marco teórico que tuvieron como tema la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en virtud de los registros públicos, así como documentación proporcionada por funcionarios de la Sunarp.

## **Ficha bibliográfica**

Es la descripción de libros utilizados por el investigador, la bibliografía es el compendio de escritos que concierne una materia específica. Un escritor al mencionar una bibliografía hace referencia al documento que utilizó como fuente en su tarea de redacción o para citar contenidos

### **2.3. Rigor Científico:**

En caso de investigación cualitativa, es aplicada como un método inductivo, además se considera el rigor científico, “el cual está dado por las reconstrucciones teóricas y por la búsqueda de coherencia entre las interpretaciones. Como criterios para evaluar el rigor científico se emplean: la dependencia o consistencia lógica, la credibilidad, la auditabilidad o confirmabilidad, y la transferibilidad o aplicabilidad”. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, ps. 60, 70, 75)

### **Validez de los instrumentos:**

Con respecto a la validez de nuestro instrumento, realizamos una validez de contenido, el cual 3 expertos en la temática de derecho nos revisaron y validaron el instrumento con un 95% de promedio de valoración.

Tabla N° 2

<b>Nombre del experto</b>	<b>Institución que pertenece</b>	<b>Porcentaje de validez</b>
Joe Oriol, Olaya Medina	Universidad César Vallejo –	99%
	Lima Norte	
Julio Cesar, Morales Cauti	Universidad César Vallejo –	95%
	Lima Norte	
Nilda Yolanda, Roque	Universidad César Vallejo –	90%
	Lima Norte	
<b>Total</b>		<b>95%</b>

Fuente: Elaboración propia.

### **Confiabilidad del instrumento**

Con respecto a la confiabilidad de instrumentos se trabajó con técnicas de confiabilidad que miden instrumentos cualitativos y que según Hernandez, Fernandez y Baptista (2010, p. 473), que cita a Hernández Sampieri y Mendoza (2008), menciona que “la confiabilidad cualitativa o dependencia, conlleva que la revisión de los datos del instrumento deben ser revisados por distintos investigadores y ellos deben arribar interpretaciones que resulten coherentes. Uno de ellos será la revisión de ítems por ítem con ayuda de expertos especialistas en el tema.

Es preciso señalar que la investigación también contó con los siguientes criterios:

### **Credibilidad**

Cuando tus afirmaciones son contrastadas con fuentes directas o indirectas. Sobre este criterio Hernandez, Fernandez y Baptista (2010, p. 475), nos dice que la credibilidad hace referencia la capacidad del investigador para captar el significado adecuado de las versiones u opiniones de los participantes. A su vez, esto responde a si el instrumento utilizado ayuda al investigador a responder las interrogantes que esté presente.



## **Confirmabilidad**

Cuando una investigación puede ser replicado o aplicado en un contexto similar, para obtener los mismos resultados.

Sobre este criterio Hernandez, Fernandez y Baptista (2010, p. 478), citando a Guba y Lincoln, 1989; que a su vez fue citado en Mertens (2005), confirmabilidad se refiere a manifestar que se ha disminuido las posturas del investigador.

## **Transferibilidad**

Cuando la investigación o el instrumento puede ser ampliado o aplicado en otro contexto similar a la investigación. Sobre ello Hernandez, Fernandez y Baptista (2010, p. 478), nos manifiesta en este criterio, que nuestra investigación debe responder a poder ser aplicados por otros investigadores en otros contextos para obtener iguales o similares resultados. Debido a la complejidad de aplicarse en otros contextos de manera idéntica, esta capacidad responde también, a emplear parte de la investigación para aplicarse en otros contextos.

## **Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez**

En la investigación desarrollada se utilizó la técnica de recolección de datos que ayudo a contrastar la realidad, en ese sentido, se empleó instrumentos los cuales se detallaran en el transcurso de la investigación.

Por ello es necesario definirlos, según Gómez (2006) señala que “Las técnicas de recolección de datos es la diversidad de métodos para alcanzar información, por la cual pueden ser las entrevistas, análisis de fuente documental, entre otros, en cambio los instrumentos son los medios o materiales que posibilitan reunir y recepcionar la información, las fichas por ejemplo (p. 38).

### **2.4. Métodos de análisis de datos**

Los métodos que fueron empleados para análisis de datos son los que se detallan a continuación:

**Analítico - sintético:** mediante este método se puede lograr descomponer las variables de estudio, a fin de analizarlas y estudiarlas a fin de conocer los aspectos más resaltantes del objeto de estudio.

**Método descriptivo:** este método sirve para describir, analizar, y descomponer las variables de estudio mediante la descripción analítica de los aspectos más relevantes incluyendo teorías.

**Método Sistemático:** Se apoya en una clasificación abierta en donde las categorías se basan en los datos recolectados a partir de las entrevistas, observaciones, revisión de archivos.

En este sentido, en la presente investigación atendiendo a los distintos tipos de análisis, donde se describió el fenómeno de la realidad desde el contexto de los sujetos reales, orientado a la identificación del problema a fin de precisar las causales que originan y las consecuencias que ello implica.

#### **Unidad de análisis de: categorización**

La unidad temática es una organización que requiere de un proceso de características similares o ejes principales, para ello se necesita de un nivel de conocimiento y abstracción.

Asimismo, la categorización es la asignación de aquellos conceptos específicos, solo requiere reunir grupos de conceptos y subcategorías, lo cual se relaciona los conceptos con el mismo problema ideas básicas que emergen de nuestros dato

Tabla N°3: Unidad de análisis de categorización

<b>Categoría</b>	<b>Definición de Categoría</b>	<b>Operacionalización de Categoría</b>	<b>Sub Categoría o Dimensión</b>	<b>Indicadores</b>
<i>Sistema de transferencia de propiedad bienes inmuebles.</i>	El sistema de transferencia de propiedad se refiere al conjunto de principios y normas que encaminan la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro.	Lo cual la propiedad como un conjunto de derechos y deberes, poderes y libertades, debido que el titular del derecho tiene la libertad de usar el bien, percibir los frutos, a su vez poder sobre el bien para enajenar, transferir, hipotecar, etc., y a su vez el propietario tiene el deber de ejercer su derecho de propiedad en armonía con el bien común e interés social.	-Sistema Consensual.  - Sistema Constitutivo	- Acuerdo de voluntades de ambas partes.  - Inmediato propietario.  Obligación de inscripción de los bienes inmuebles  Formalidad de los bienes inmuebles..
<i>Ámbito inmobiliario</i>	El ámbito inmobiliario responde al aspecto registral, notarial y judicial del sistema de transferencia de propiedad inmueble, debido que el actual sistema ha tenido diversas consecuencias y diversas posturas que señalan que debería existir una modificatoria.	Las problemáticas en el ámbito inmobiliario son la tercería, la doble venta, el tráfico inmobiliario y la inseguridad jurídica	- Registral - Judicial	Tercería Inseguridad jurídica Doble venta Tráfico inmobiliario..

Fuente: Elaboración propia

## **2.5.Aspectos Éticos**

En la presente investigación se desarrolló contemplando los derechos de autor, estableciendo citas bibliográficas, donde cada texto demuestra la situación que se contempla en el derecho de familia, por ello citando el decreto legislativo N° 822 derecho de autor a ello también, se cita lo establecido en las normas APA establecida por la universidad bajo parámetros de total imparcialidad sobre cada tema, presentándose la investigación dentro del marco cualitativo.

### **Confiabilidad**

Para la presente investigación se ha utilizado fuentes confiables, como opinión de nombrados profesionales los cuales han colaborado para el desarrollo de la presente investigación.

### **Veracidad**

Los datos incluidos dentro de la presente investigación son veraces y se ajustan a la realidad vivida en nuestro país.

### **Propiedad intelectual**

Se respetó la propiedad intelectual de los autores individuales e instituciones, citándose conforme a las exigencias de la Universidad. Es por tal motivo que se usa correspondientemente la Normativa APA para que la presente investigación se encuentre debidamente en orden y con las fuentes correspondientes a la información analizada

### **III. RESULTADOS**

### 3.1. Descripción de resultados de la técnica entrevista:

El objetivo del uso de la entrevista para este trabajo de investigación es conocer la interpretación sobre el Análisis de la problemática del sistema de transferencia de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario, pues ello ayudó en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Tabla N°4: Preguntas a los entrevistados

<b>ENTREVISTA</b>	
Notarios, Abogados especialistas, Jueces	
<b>PREGUNTAS:</b>	
1.	Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?
2.	¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?
3.	¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?
4.	¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?
5.	Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?
6.	Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?
7.	Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?
8.	¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

<p>9. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?</p> <p>10. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?</p>
<p>11. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?</p>
<p>12. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?</p>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.1. Relación de los entrevistados:

Tabla N°5:

N	Nombre y Apellidos	Profesión	Especialidad	Cargo	Años de experiencia
1	Abraham Mejía de Melo	Abogado	Civil	Procurador Municipal	8 años
2	Ivan Antonio Carrión Tapia	Abogado	Civil	Especialista Judicial	15 años
3	Melissa San Martin Broncano	Abogada	Civil y Notarial	Asesora Jurídica de Registros Públicos	12 años
4	Jesús Edgardo Vega Vega	Notario	Notarial y Registral	Notario	25 años
5	Julio Anhuaman Lino	Abogado	Civil	Procurador Municipal San Martin	9 años
6	Alexis Ochoa Chávez	Abogado	Civil	Asesor Inmobiliario	10 años
7	Franas Viterbo Angeles	Abogado	Civil	Asesor Inmobiliario	7 años
8	Ivo Erik Belogio Belogio	Notario	Civil, Notarial, Registral	Notario	15 años

Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.2. Análisis de entrevistados:

A continuación se consignó los datos de la entrevista realizada apuntando a absolver el objetivo general.

#### OBJETIVO GENERAL:

**Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.**

#### PREGUNTA N°1:

**¿Desde su experiencia como considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?**

#### Respuestas:

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Tenemos diversas problemáticas en el sentido de los delitos, ya que hay gente inescrupulosa, que trata de vulnerar el sistema de transferencias o el sistema registral, mediante falsificaciones, mediante bueno documentos simulados, entre otros, a fin de darle o revestir a ese acto jurídico de alguna seguridad jurídica. Lo que hemos en este caso planteado nulidades, o en su defecto las denuncias penales correspondientes contra los delitos contra la fe pública. Se podría decir que se produce fraude inmobiliario, que es lo que está en boda últimamente, ya que últimamente los registros públicos han puesto otras medidas, a fin de que estos personajes no se encuentren beneficiados.

**Dr. Ivan Carrión (2018):** Las problemáticas, en primer lugar surgen por el excesivo plazo o formalismo para la inscripción de un bien inmuebles, ya que demora 7 días hábiles en calificar, otros de los inconvenientes es la diversificación de los pagos por algunos montos, vale decir el alcabala que se paga en la Municipalidad Provincial y la renta en sunat, lo cual están facultativos para aquellos organismos, en mi opinión deben ser unificados, para que de esa manera pueda existir un orden y se pueda generar de mejor manera la transferencia.



**Dra. Melissa San Martin (2018):** Las problemáticas, surgen desde el hecho de que una propiedad no se encuentre debidamente registrada implica que disminuye el tráfico jurídico patrimonial, puesto que para que en el ámbito inmobiliario esta fluya a través del tráfico, una buena manera es su inscripción oportuna, lo cual, aunado a ello, aumenta el valor de los mismos.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** En mi opinión, una de las problemáticas que veo sucesivamente como notario, vienen surgiendo por acciones y derechos, ya que en la zona del cono norte muchos predios no han cumplido con el proceso de habilitación urbana, es decir no han realizado trámites municipales en cuanto a las pistas y veredas, lo cual han realizado ventas de porcentajes de los terrenos y de esa manera va a registros públicos y se acogía a ello, el problema surge cuando las personas querían tener sus documentos títulos para su independización, no lo podían realizar, porque necesitan hacer ese proceso de habilitación urbana desde un principio, de tal manera se encuentran perjudicados ya que el que debería realizar ello antes de vender el bien inmueble es el vendedor (transferente) siendo su obligación entregar saneado la propiedad inmueble, y no perjudicar al comprador (adquiriente).

Por lo tanto, las personas que no conocen muchas veces confunden que por tener su escritura pública, sus acciones en registro, ya están siendo propietarios únicos de un bien inmueble que se le transfiere, lo cual ello solo es porcentual que no te da la certeza legal de que el espacio físico que está ocupando en la que se encuentra registrado, ello solo con lleva a que se encuentre registrado mas no que pertenezca la totalidad del bien.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** En mi opinión las problemáticas surgen porque las propiedades inmuebles no se encuentran debidamente registradas, ya que si bien es cierto en nuestro código civil Artículo 949, solo nos indica que tan solo el acuerdo voluntario de las partes, se estaría generando la titularidad de ser propietario, lo cual ello nos con lleva a que las personas no registren de forma obligatoria su compraventa. Por tanto estaría conllevando al ámbito inmobiliario en conflictos de intereses tanto registral, notarial judicial, y de tal manera afectando a la inversión económica del país.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** Las problemáticas radican en que no todos los inmuebles se encuentran registrados, ya que tampoco existe una obligación legal de que sean registrados, lo cual ello genera muchos problemas en nuestro país, y a través de ello mucha incertidumbre hacia el adquiriente llamado comprador, porque no se tiene conocimiento

quien es propietario del inmueble que se va adquirir. Por ejemplo: A veces se compra bienes que no están registrados, lo cual genera problemas futuros, o tal vez se compra un bien que se encuentra registrado, pero el vendedor no actualizó su compraventa en registros públicos y a un el inmueble está a nombre del propietario anterior.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** En mi opinión, para efectuar una transferencia de un bien inmueble se tienen que cumplir requisitos y pagos de tasas y derechos para realizar dichos trámites, los cuales están bien puesto que si dichos trámites no existieran, se estaría generando la compra y venta de manera informal de los inmuebles, y ello estaría conllevándonos a las tercerías, fraudes inmobiliarios, doble venta, etc.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Los problemas más frecuentes son la falta de formalización de la propiedad inmueble esto se da por falta de matriculación de los predios es decir no tiene partida electrónica, código de predio, ficha ni tomo por lo tanto es difícil tener la certeza de quien es el último propietario y muchas más difícil establecer un tracto sucesivo, es decir el encadenamiento de las sucesivas traslaciones de dominio. De ahí el problema con el tráfico de bienes, las dobles ventas el fraude en materia contractual que se traduce en un delito figura que es conocida como estelionato.

#### **PREGUNTA N°2:**

**¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejia (2018):** Considero de que actualmente no se incentiva a la inscripción o regularización de la propiedad, lo cual deviene en la informalidad de la misma, hay una carencia latente de falta de cultura registral y su importancia para salvaguardar la seguridad jurídica del patrimonio.

**Dr. Iván Carrión (2018):** Considero que se encuentra muy poco práctico ya que está sujeto a formalidades burocrático (escritura pública) además de ello que son los propios notarios los que en la actualidad son los únicos facultados para la presentación de las partes.

En mi opinión debería simplificarse la tramitación con formatos tales como los de garantía mobiliaria (que manejan los notarios).

**Dra. Melissa San Martín (2018):** Considero que se encuentra interiormente muy obsoleto y muy dejado de lado, teniendo en cuenta que nosotros somos un sistema meramente declarativo, sin embargo eso debería de cambiar, bajo mi opinión, por los motivos ya expuestos de fraude, la simulación, los delitos, no evidencian una garantía para el comprador o la persona que se pretenda beneficiar de un bien inmueble.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** Considero, que se encuentra perjudicado, en ello también se encuentran las inmobiliarias, ya que como indique anteriormente no se realiza una adecuada transferencia al adquirente, es decir no se le entrega el bien saneado sin ninguna perjudicación en cuanto a su formalidad para que pueda ser registrado, ya que no existe la habilitación urbana. Si bien es cierto un procedimiento formalizado lo realizan las Grandes empresas como Graña y montero, Arteco, Menorca, entregando o haciendo la venta del bien inmueble conforme a las formalidades estipuladas en nuestras legislaciones.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** Considero que actualmente se encuentra acogido a diversos problemas que afectan a los adquirentes, debido a que no se encuentran informados, respecto a cómo se debe realizar una compra y venta, o como debe ser el procedimiento legal, lo cual muchos de los adquirente solo se basan a documentos privados en solo expresar el acuerdo mutuo de ambas partes, mas no a una formalidad, es decir de que el bien inmueble adquirido se encuentre registrados, sin embargo, desde allí nos encontramos a que nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles se encuentre débil y con afectaciones.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** En primer lugar nos encontramos ante un sistema consensualita, que nos dice que tan solo enajenar un bien inmueble, hace propietario al acreedor, es decir el solo acuerdo de voluntades. Desde mi opinión este sistema es rápido y eficaz, pero también trae con si mismo problemáticas ya que no exige al comprador registrar su inmueble, por otro lado hay un tema por mejor derecho de propiedades en caso del concurso de acreedores, es decir que se prefiere al acreedor que haya registrado primero el inmueble, y en caso no hay un registro, se realiza mediante fecha cierta del documento

**Dr. Franas Viterbo (2018):** Considero que no se encuentra muy satisfecho ya que genera mucha incertidumbre a la sociedad, en cuanto a su regulación en nuestra legislación encontrándose en el Código Civil, estipulado en el Artículo 949, que tan solo la voluntad de las partes se estaría generando de forma inmediata al acreedor propietario, lo cual si bien es cierto no exige la obligatoriedad de la inscripción registral. Por tanto si tu compra y venta no se encuentra registral si o si estarías siendo perjudicado, ya que hoy en día se presentan los problemas del fraude inmobiliario, doble venta, delitos de estafa, etc.

**Dr. Ivo Erik Belogio (2018):** Considero que el sistema de transferencia de bienes inmuebles se encuentra regulado por los reglamentos de inscripción de registros de derechos, reglamento de inscripciones de predios, mediante directivas de registro de predios, registro de concesiones de infraestructura y servicios públicos, también normas vinculadas a catastro, y finalmente con nuestro código civil peruano.

### **PREGUNTA N°3:**

**¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejia (2018):** El Estado brinda las instituciones como la creación del Registro de la Propiedad a través de la SUNARP, por lo tanto, es una institución del Estado al alcance de la población que debería ver en ello, ya que no está realizando aportaciones muy beneficiosas para que pueda mejorar y lo ideal sería para nuestra sociedad obtener seguridad jurídica.

**Dr. Iván Carrión (2018):** En mi opinión, la seguridad jurídica aun adolece de errores y ello depende de varios factores acorde a cada caso, por ejemplo las ventas con poderes no existe un sistema unificado que permita o garantice un 100% de seguridad jurídica. Incluso las instituciones encargadas de la formalización de bienes con excesiva burocracias.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** Considero de que últimamente ha habido muchos cambios no, poniéndole barrera a los registros, poniendo en este caso la alerta registral, en el cual un propietario se puede inscribir y te brinda si es que en caso alguien está actuando o cometiendo un acto jurídico con tu predio, que te avise por correo electrónico y uno inmediatamente tome las medidas correspondientes, también tengo entendido que hay la

inmovilización de la partida, a fin de que uno la pueda, ante un notario público, y ante registros públicos, se inmovilice la partida y ya nadie pueda atacarla o hacer algo con esa partida, y que se sienta protegido.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** El Estado a nivel registral lo que ha realizado es fortalecer Registros Públicos, para que los tramites sean un poco más expeditivos, reducir los tiempos en cuanto a la realización de documentos, también a descentralizado las oficinas registrales, ahora se encuentran en diferentes sedes, y también apoyado los créditos en cuanto a Mi vivienda que es un bono del buen pagador, por ejemplo, te inscribes al programa mi vivienda, entonces te financian a un porcentaje, pero siempre en cuanto lo cumplas, pero sino lo cumples regularmente se pierde el bono, y en cuanto también en la seguridad jurídica aportado el estado con la alerta registral, para que de forma inmediatamente la persona pueda saber quién es esa persona que está registrando un mismo inmueble.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** En mi opinión, en primer lugar el Estado no brinda algún establecimiento u oficinas capacitadoras para que todas las poblaciones compuestas por diferentes departamentos de nuestra región conozcan sus derechos, ya que muchos de ellos son vulnerados, lo cual no brinda una seguridad ciudadana. Por otro lado en cuanto a la seguridad jurídica de las propiedades inmuebles, tampoco lo brinda ya que si bien es cierto muchas personas son engañadas mediante estafas o suplantaciones de identidad, fraudes, en cuanto a la compra y venta de bienes inmuebles, y ello en mérito a que no conocen sus derechos o los procedimientos legales.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** En mi opinión el Estado no ha priorizado la seguridad jurídica, se ha protegido más el derecho de propiedad, es decir en caso en las tercerías, se da prioridad al propietario, y no al acreedor, es decir a la persona que es actual propietario no se le brinda seguridad jurídica ya que no le exige de que registre su propiedad o pueda realizar el estudio o diligencias de títulos, para que registre su compraventa.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** En mi opinión, hasta el momento el Estado está remediando los problemas en cuanto al ámbito registral, ya que si bien es cierto se encuentra actualmente la alerta registral, pero en cuanto al ámbito judicial no existe ningún mecanismo previo que permita efectuar la mejor propiedad de un bien inmueble, lo que requiere implementos o mejoramiento por parte del Estado.

**Dr. Ivo Erik Belogio (2018):** El estado protege la seguridad jurídica al otorgar títulos de propiedad y matricular estos predios en el registro de predios o de propiedad inmueble correspondiente y así hacer más seguro el tráfico jurídico de bienes.

A continuación se consignará la información obtenida de la entrevista en relación al objetivo específico 1.

#### **OBJETIVO ESPECIFICO 1:**

**Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.**

#### **PREGUNTA N°4:**

**¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Actualmente, podemos ver gran cantidad de procesos judiciales respecto a mejor derecho de propiedad y las mismas saturan al Órgano Jurisdiccional con procesos innecesarios, de la cuales las mafias se valen para que una vez en posesión de la propiedad, la transfieran bajo la fe pública registral.

**Dr. Iván Carrión (2018):** En principio la excesiva carga procesal que impide muchas veces que se obtengan muchas veces resultados oportunos y convenientes para los justiciables y en casos sencillos como otorgamiento de escritura pública (para titular de inmuebles) y consolidar las transferencias no protocolizadas, es un hecho que el tiempo que toma a un Juzgado resolver ello es excesivo.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** En mi opinión el problema más fuerte en el ámbito judicial es el tema del modo o la forma de inscripción, en debida cuenta que estamos hablando frente a una autoridad, que es un juez, que ordena inmediatamente la inscripción, sin embargo hay registradores que tratan de contradecir o debatir o cuestionar la decisión del juez, y no cumple esa labor y trata mediante traslados o documentación pertinente al jurado, a fin de que cumpla con orientar o como quiere la inscripción, cuando la decisión ya está dada, es como una aclaración que se le pide al juez, es decir un funcionario de

repente de un menor nivel, le está pidiendo a un juez que modifique los alcances de su autoridad no, de su manifestación no, en este caso en un acto procesal.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** Las problemáticas que hoy en día he podido observar en el ámbito judicial, es que hay muchos casos con la suplantaciones de identidad, ya que viene de raíz con el fraude inmobiliario, es decir hay personas que suplantando a las personas, y hacen que la propiedad sean perdidas y se pasan de dos a más personas, siendo una concurrencia de acreedores, lo cual ello llega al tercero registral, siendo el ultimo que compro aquel que no conoce nada, lo cual es el que está protegido registralmente, entonces la otra persona tiene pocas posibilidades de recuperar el bien que fue vendido.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** En opinión las problemáticas en el ámbito judicial, recaen por la lamentable carga procesal que existe en nuestro país, ya que ello hace que los procesos sean lentos o engorrosos, y tardan en resolverse, por ejemplo en demandas de tercerías, en doble venta, en otorgamiento de escritura pública, estos procesos que se encuentran en litis y deben ser resueltos, tardan de forma excesiva, es por ello que se sugiere que haya alguna anotación de demanda, o un mejor funcionamiento ante el Juzgado para que este tipo de problemas ya no sean lentos.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** En mi opinión, es que en el ámbito judicial el sistema de transferencia de inmuebles, los juicios son largos, que las medidas cautelares no son obligatorias, son opcionales, tienen sus requisitos, si se pretende discutir un derecho propiedad en un juicio, pero luego que la persona que yo demando que me ha despojado de la propiedad, en pleno proceso judicial vende la propiedad a un tercero, por más de que vaya a un juicio no se podrá recuperar el inmueble, porque cuando se pretenda hacer la ejecución de sentencia donde se señale la resolución que se tiene que transferir a mi persona, lo cual ello se tiene que derivar registros públicos, lo cual el cuándo quiera registrar en registros públicos, no se podrá, porque el registrador, responderá al juez que el bien inmueble ya está a nombre del comprador demandado sino a nombre de un tercero, entonces ya no se estaría realizando la transferencia.

Se vería mejorar que debería anotación de demanda, para evitar estos juicios en vano, porque el demandado puede vender 3 veces el inmueble y es muy difícil recuperar el inmueble

**Dr. Franás Viterbo (2018):** En mi opinión , en la actualidad podemos observar que estamos acogidos a una gran cantidad de procesos judiciales respecto a la transferencia de propiedades inmuebles y a la transferencia registral y que dentro de ello nos encontramos ante delitos, fraudes inmobiliarios, suplantación de identidad, estafas, etc. De tal manera para resolver un caso de esta índole nuestro sistema judicial tarda en resolver, debido a la carga procesal que se sumerge, lo cual se recomendaría que se tuviera más estos casos y de esta manera evitar más conflictos de intereses.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Los mayores problemas que se presentan en el ámbito judicial por causa de transferencia de bienes son: tercería, doble venta, título supletorio, demanda de otorgamiento de escritura pública, y en algunos casos juicios por responsabilidad civil contractual respecto a inejecuciones de obligaciones respecto a las prestaciones cuando estas no son recíprocas pero que se pueden evitaren algunos casos con saneamiento por evicción.

Un punto aparte son los casos de poseionarios que acreditan posesión pública, pacífica y continúa por más de 10 años y que pueden acceder al derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva o usucapio.

#### **PREGUNTA N°5:**

**Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Conlleva a una excesiva inseguridad jurídica, es decir, uno acude a los registro para inscribir onerosamente lo adquirido y ante un eventual problema, acude al Poder Judicial a fin de defender su derecho. Siendo así luego verse inmerso en un fraude lo que ocasiona es incertidumbre jurídica de lo adquirido paralizando el tráfico jurídico patrimonial.

**Dr. Iván Carrión (2018):** En principio la tercería atraviesa un problema desde la presentación del escrito, ya que el propio sistema del poder judicial lo tramita como nuevo expediente y no permite entrar al proceso principal, ocasionando demora absurdo. Por otro lado la doble venta obedece principalmente a que la mayoría de inmuebles no están



saneados, lo que con lleva al fraude, es por ello que se debe de implementar un sistema unificado para poder registrar de manera adecuada, aplicando el principio de celeridad.

**Dra. Melissa San Martin (2018):** En mi opinión, se sienten estafados por el sistema no, porque ingresar a un proceso judicial indica un gasto., no sólo económico sino de esfuerzo físico, piensan que los abogados lo están tapando también, por qué yo tendría que hacer algo si mi predio está de repente dañado o de repente por qué tendría que yo acudir a otra instancia a hacer valer mi acreencia, como que el sistema se va a dar o se va a beneficiar por lo que es más rápido o quizás la persona común y corriente lo descifren que como para el más vivo.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** En mi opinión, he podido observar con el cargo de Notario que tengo, que las personas se encuentran muy perjudicadas en cuanto a la suplantación de venta, el asunto es que cuando se realiza varias operaciones hacen que el ultimo que adquiera la propiedad se encuentre protegido registralmente, salvo que demuestren que la última persona que actuó de buena fe, y tiene protección estuvo coludido con los anteriores, entonces en esta situación la persona propietaria que ha sido afectada, tiene posibilidades de que no sean probables, además el propietario tiene que demostrar la carga de prueba, es decir que las anteriores personas actuaron de mala fe, y es un poco complicado poder demostrar ello ya que es de forma subjetiva.

Ahora en mi opinión, en el ámbito judicial la problemática que se ha ido conllevando es el fraude inmobiliario. Y cuando al ámbito registral encontramos más la suplantación, y no solo en la venta sino también en el poder, es decir primero están suplantando el poder para realizar la minuta.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** Las personas involucradas en este tipo de procesos judiciales están siendo afectadas, ya que si bien es cierto a veces no se prueba la buena fe de la persona que si actuó de aquella manera sino al contrario se perjudica, también por otro lado de que este tipo de procesos son muy lentos por la carga procesal. De tal manera ello debe de mejorar de forma obligatoria, ya que muchas personas se perjudican mucho

más porque si o si pierden la propiedad por que el sistema judicial se demorar de forma absurda en resolver un caso de esta índole.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** Estos problemas que involucran a las personas en procesos judiciales, como en primer lugar tercería es porque, en el registro aparece el propietario de un bien inmueble y luego ese propietario vende el bien a otra persona, lo cual no registra esa persona su compraventa, sin embargo el anterior propietario que le vendió el bien tiene deudas con alguna entidad financiera, de tal manera el actual propietario del bien se encuentra afectado con los embargos, remates, etc, ya que el bien inmueble que se le vendió está registrado con el anterior propietario que tiene problemas judiciales.

Por otro lado la doble venta se produce cuando la inscripción no se realiza de forma inmediata, es decir la misma persona que le vendió el bien halla vendió en otra notaria el mismo inmueble a otra persona, en mi opinión sería bueno que haya un sistema interconectado con las notarías, para que de esta manera haya más orden en las compraventas de bienes inmuebles y no solo se tenga que saber en registros públicos la existencia de algún inmueble, sino que en primer lugar la notarias puedan tener un sistema más eficaz y seguro, por último en cuanto al fraude este problema se produce muchas veces en registros públicos ya que se filtran documentos falsos, siendo aquellas personas no propietarias del bien inmueble que se va vender, sin embargo ello al menos se está mejorando de a pocos con el examen biométrico, para poder ser efectiva la aceptación de la compraventa del bien inmueble.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** En mi opinión las personas encima que se encuentra perjudicadas también pierden su economía, ya que en primer se tienen que remitirse al Juzgado para visualizar asuntos de mejor derecho de propiedad, ante lo cual tienen que incrementar tiempo y dinero durante dicho proceso, incluso hay personas que trafican terrenos de las cuales durante este tiempo se estaría afectando sus derechos. Por tanto se debería implementar un mecanismo de solución en cuanto a esta vía judicial.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Se evita con la formalización de la propiedad, con la matriculación del bien es decir debe contar con partida electrónica, código de predio, ficha

o tomo para poder acreditar el tracto sucesivo es decir la cadena de traslaciones de dominio que se registran en cada asiento de dominio de dichos inmuebles .

**PREGUNTA N°6:**

**Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?**

**Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Bueno aquí no tenemos procesos de tercería, sin embargo han llegado procesos en el cual han desviado del beneficio de la tercería al municipio y han incorporado algunos principales beneficiarios como en este caso algunos trabajadores de alguna empresa.

¿Se han visto involucrados los trabajadores?

Exactamente, porque se han pasado la voz que existe una propiedad o existe algún predio o un inmueble que está siendo sujeto a tercería, inmediatamente ingresar a proceso y hacen valer su derecho que de repente por prioridad es más fuerte no.

¿Se está hablando de trabajadores de aquí?

No, pueden ser trabajadores x de una empresa, que se pasan la voz, hay un proceso tal de tercería, que de repente también lo está iniciando un tercero, que también es una creencia civil, se corren la voz e ingresan a procesos.

**Dr. Iván Carrión (2018):** Muchas veces la normativa que se regula mediante procesos de tercería no son inmediatos, ya que al ser tramitado como proceso nuevo debe ser derivado al Juzgado donde se ventila el proceso principal y ello implica una demora, que no tiene mayor asidero legal.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** En mi opinión, en este caso tenemos que la persona que quiere estar a favor de esa tercería, a veces se cometen actos que están fuera de la esfera del poder judicial, con la finalidad que esa tercería se inscriba a favor de una persona, a veces se coluden con operadores, auxiliares de justicia en este caso especialistas, secretarios, se pasan la voz, y a fin de lograr que esa tercería se inscriba a favor de algunas personas en vez de que sea de jerarquía o se dé prioridad a los principales beneficiarios que en este caso podrían ser a alguien que tenga juicio de alimentos o puede ser un

trabajador que este luchando por sus beneficios sociales y se le dé de repente la inscripción o la mística de beneficios, a una obligación civil o comercial.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** En la Notaría no he podido visualizar este tipo de problemática que es la tercería, lo cual a través de amistades que he podido ver este caso y me han comentado considero que si está siendo efectiva la normativa, ya que está acorde a la legislación, tal vez demore o sean algo tedioso, pero si dan buenos resultados, aplicando el erga omnes.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** No lo veo efectiva la normativa, como lo mencione anteriormente estos procesos están siendo lentos y engorrosos, ya que perjudican más a las personas que se encuentran involucradas en estos casos.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** La normativa si ha sido efectiva en tercería, porque ayudado mucho a los propietarios afectados, que no tengan nada que ver con deudas o problemas anteriores, sin embargo iban a perder sus inmuebles, por el tema de justicia, ya que los compradores no tienen culpa de que el estado no haya mejorado con la legislación o con el catastro de las municipalidad.

**Dr. Frans Viterbo (2018):** La normativa no lo veo efectiva porque es muy tediosa, debe implementar otros procesos efectivos.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Son importantes pero los procesos deben ser céleres porque es conocido el dicho que dice justicia que tarda no es justicia.

#### **PREGUNTA N°7:**

**Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** En mi opinión no ha sido efectiva la normativa, ya que para establecer antes de todo una doble venta o algún tipo de fraude, nosotros tenemos que ir a los procesos de nulidad, en este caso lo que venimos solicitando, que se declare nulo el acto jurídico, el acto viciado, obviamente si es que es un fraude, no hay manifestación de voluntad o es una actitud dolosa, creo conveniente que esos procesos si bien son procesos

de conocimiento son procesos muy dilatorios son muy grandes, y a veces hay que esperar medidas, como medidas cautelares a fin de que se inscriba y no pueda la gente demandada o el que comete el fraude puede aprovecharse de esos bienes inmuebles.

**Dr. Iván Carrión (2018):** En mi opinión no ha sido efectivo, porque los procesos penales son tantos o más recargados dentro del sistema judicial y las penas no son muy elevadas lo que permite muchas veces que los delitos prescriban

**Dra. Melissa San Martín (2018):** Al respecto, nuestro sistema cuenta con la preferencia en la adquisición, lo que quiere es decir es que, si un sujeto adquiere primero la propiedad y luego el transferente lo vende a otro sujeto, este tiene preferencia ante el segundo bajo el aforismo primero en el tiempo primero en el derecho, aun así, para poder oponer la propiedad adquirida, es importante y necesario la inscripción en los registros correspondientes, ahí radica la importancia de inscribir la propiedad después de adquirida.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** No lo veo efectiva la normativa en ambas problemáticas, ya que se encuentran muy vulnerables en nuestra sociedad, y ello es a raíz de la falta de formalidad a la hora de registrar un bien inmueble adquirido.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** No lo veo efectiva la normativa, como lo mencione anteriormente estos procesos están siendo lentos y engorrosos, ya que perjudican más a las personas que se encuentran involucradas en estos casos

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** La normativa no ha sido efectiva en este tipo de problemáticas en cuanto a la doble venta y fraude, ya que hay mucho tráfico de terrenos que se ven a diario, sobre todo en los asentamientos humanos. En mi opinión falta mucho por mejorar para evitar los procesos judiciales y que ello también sea engorrosos y lentos.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** La normativa no es efectiva, ya que solo se decide quién es el verdadero propietario conforme a quien tiene la fecha antigua de la adquisición, es decir quien aplique el principio de fecha cierta.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Toda norma es importante pero el problema no son de normas si no de demora en los procesos judiciales.

En relación a las preguntas son formuladas en atención al objetivo específico 2:

## **Objetivo específico 2:**

Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.

### **PREGUNTA N°8:**

**¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** A comparación con los demás sistemas registrales que hay en Latinoamérica, nuestro sistema en aun joven y es normal que presente algunas deficiencias, por lo tanto, los problemas que aún se presenta es la doble inscripción de un bien inmueble para lo cual la SUNARP ya viene incorporando algunos mecanismos de protección como “Alerta Registral”.

**Dr. Iván Carrión (2018):** Las problemáticas que recae en el ámbito registral es el excesivo plazo en la calificación del títulos y muchas veces los criterios distintos de calificar de cada registrador.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** Las problemáticas se originan mediante la gente inescrupulosa ingresaba títulos falsificados, recurrían a arbitrajes de provincia y el registrador los daba por válidos, y al final afectaba el derecho de propiedad en este caso de los bienes inmuebles, que es lo que más busca el sujeto que comete fraude, es lo que más busca, porque le da más rentabilidad.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** A nivel registral, ha ido mejorando, por la desconcentración, hay un mayor acceso, más población que proceder, más información que puedo pedir, por ejemplo tú tienes una oficina para pedir información ósea quiero saber esta persona que me está vendiendo, pues quiero verificarle la información, en eso ha mejorado, después también ha mejorado en el tema de las presentaciones electrónicas que es más seguro, entonces ahora lo que se llama el papel, el notario tiene un documento, presenta a registros

públicos, entonces en esa presentación, entra la oficina del notario y registros públicos puede haber cambios y documentación, otra cosa a nivel de papel, entonces puede haber lo que se llama títulos falsos, que son documentos que ingresan supuestamente firmados por notarios, ósea acá no hay suplantación, lo que hay es documentos que falsifican un parte notarial y presentan a registros públicos, y eso es un documento falso, que supuestamente está asesorado por una notaría, entonces ese aspecto con la documentación electrónica se supera, porque ya la conexión es plataforma y notario, con una plataforma registral, entonces, hay actualmente un 30% de los tramites de registros que son electrónicos, ósea en el futuro es el camino es que todo sea electrónico, ya no el traslado de papel, en ese traslado puede haber alteraciones, modificaciones o falsificaciones, mientras que el registro público lo recibe no. Después había una problemática también no, la problemática registral era que por ejemplo, yo falsificaba el documento, entonces tú estabas en registros públicos haciendo un trámite y yo te digo: amiga, sabes que, preséntame este documento en la ventanilla, te doy tus diez soles no más, sólo es presentarlo en la ventanilla, entonces que pasaba cuando había problemas de falsificación o alteración, averiguaban quién presentó el documento?, entonces había ese detalle, o presentaban una copia de DNI nada más, pero ese DNI es falsificado, entonces lo que ahora han implementado es el sistema biométrico, la persona que va a registros públicos se identifica con un sistema biométrico, antes era sólo en notarias pero ahora también es en registros públicos, la persona que viene y presenta tiene que ser identificada con el sistema biométrico, entonces ya cualquiera no se va a ir a presentar no, no va tampoco a hacerlo.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** En mi opinión, aquellas problemáticas registrales, se establecen cuando se están ingresando documentos falsos y muchas veces los registrados lo califican como inscritos, siendo aquella titularidad no perteneciente al verdadero propietario, es por ello que desde ahí deviene la doble venta que se convierte en fraude inmobiliario, también que muchos de los predios urbanos no se encuentran inscritos es decir que existe la informalidad registral, es decir no se cumple con el procedimiento de nuestra legislación perteneciente a Registros Públicos.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** Las problemáticas que se genera en el ámbito registral, es el control de los propietarios, de quien sea el verdadero propietario, en cuanto a la falsificación de documentos, ya que el sistema registral debe tener en cuenta lo que dice en el documento y ello debe ser veras, sin embargo ello va de la mano con las notarías, es un

trabajo en conjunto con el ámbito registral , lo cual los notarios deben tener en cuenta a las personas que sean mayor de edad, o tengan alguna incapacidad física o moral y de esta manera no realizar documentos no diligentes, que sean elevados a registros públicos y sean inscritos.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** Considero que no hay problemas excesivos en el ámbito registral, pero a excepción de la ley de oposición al asiento registral en casos de falsificación documentaria o suplantación de identidad.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** El sistema registral que tenemos es bueno, pero para garantizar el acceso a todos los propietarios de inmuebles al registro de predios se requiere la formalización de la propiedad solo así se podrá contar con la respectiva partida electrónica, cuyos antecedentes registrales quedaran inscritos y harán más seguro el tráfico jurídico de bienes.

#### **PREGUNTA N°9:**

**¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Bueno al fin y al cabo el registrador publico si tiene una función esencial dentro del registro porque es el que califica y escribe los títulos que uno presenta.

Si bien es cierto la función que cumple el registrador se ve opacada o mancillada, porque a ese funcionario o a este servidor público en este caso no se le conoce, y a veces uno duda de la transparencia del caso, como no se le conoce o no se le puede ver uno no sabe lo que pasa con su título, puede demandar que se demore, puede ser que se califique antes de tiempo, que califiquen otro título, como lo califica.

¿Es decir usted considera que la función del registrador no es muy buena?

Bueno lo que pasa es que las calificaciones del registrador son automáticas, en vez de dar a conocer a la población lo que hace, dan a conocer los delitos o los fraudes que puede darse en el sistema, pero también se tiene que dar a conocer la función o las características que el registrador público pueda realizar a fin de que la población pueda tener en cuenta lo que el registrador hace, como califica, cual es su forma de calificar, entre otras cosas.



**Dr. Iván Carrión (2018):** El problema radica en que no se uniformiza ni implementa un criterio para la calificación, pese a que existe muchos antecedentes, consideramos que no puede ser muy amplio la libertad de criterio de un registrador, en cuanto su calificación se basa en documentos falsos.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** El Registrador no salvaguarda la transferencia de bienes inmuebles, puesto que su función es calificar los títulos venidos hacia el, por tal, su funcional al calificar es aceptar el título e inscribir si este no presenta problemas o hacer las observaciones correspondientes o en su defecto tachas a los títulos que ameriten.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** Bueno si he visto que los registradores si, bueno el 90 y tanto por ciento si registran debidamente, hay también malos elementos, pero son mínimos, porque ellos para ingresar tienen un concurso público tienen capacitaciones.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** Considero, de que la función del registrador no es idónea porque en primer lugar el plazo es mucho que viene hacer 7 días hábiles, y por otro lado las calificaciones del registrador son automáticas, en vez de dar a conocer a la población lo que hace, dan a conocer los delitos o los fraudes. Por tanto no me parece idónea en cuanto a la demora de calificar, y también he podido ir a registros públicos, muchas veces no se cumplen ese plazo como se establece en su reglamento, sino a veces es mucho más largo el proceso para la calificación del título.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** Si lo considero eficiente hasta ciertos puntos, ya que la población confía en registros públicos, de todas maneras debería seguir mejorando, ya que se ha podido ver que se ha generado fraudes inmobiliarios, documentos falsos. Pero si creo que ha mejorado para brindar seguridad jurídica.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** Si lo considero idóneo su función del registrador, ya que tiene sus plazos ordenados de acuerdo a ley, y ello conlleva a que tenga mucha eficiencia y cuidado en la hora de calificar un título, ya que de esa manera se evita problemas de manera inescrupulosas.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Si es el último filtro antes de la inscripción en el registro público de predios o propiedad inmueble, es quien evalúa si las transferencias de inmuebles sean estas por: compra-venta, donación, adjudicación, anticipo de legítima, dación en pago, tienen todos los requisitos que exige la formalidad.

## **PREGUNTA N°10:**

**¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?**

**Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Bueno en si los que generan el tráfico ilícito son las personas, obviamente que el sistema sea propicio para que ellos puedan vulnerar el sistema registral es evidente y es lo que adolece el sistema, por lo cual han existido últimamente modificaciones a las normas registrales, como también medios de defensa a fin de que se pueda proteger el sistema registral.

**Dr. Iván Carrión (2018):** No podríamos atribuirle la responsabilidad del tráfico ilícito al sistema de registro puesto que dicho sistema se limita a inscribir un testimonio que ya se presume ha pasado varios requisitos de formalidad, sino en todo caso simplificar la tramitación para la transferencia.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** Si, la falta de inscripción deviene en transferencias de bienes inmuebles bajo instrumentos privados, lo cual no garantiza la titularidad del bien adquirido. Esto implica un gran número de transacciones bajo esta modalidad, el sistema no impone de forma imperativa la transferencia de la propiedad con instrumentos públicos.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** Seguimos corrigiendo eso, no es que genera, lo que pasa es que como es, como te decía por ejemplo la presentación de las personas, está corregida por la verificación biométrica, la alerta registral, esos son mecanismos que han ido mejorando, también hay lo que son la movilización de predios, osea uno puede ir a registros públicos y hacer la movilización para que otra persona no me haga el fraude, las normas se hacen, hecha la ley hecha la trampa, mucha gente estudia que norma no regula bien y por ahí entran, entonces cuando hay los problemas recién los legisladores, los que hacen las normas, van poniendo seguros, para que no utilicen eso como medios ilícitos.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** No, porque lo que generan tráfico ilícito es la delincuencia, en mi opinión la sociedad misma crea filtro y están vulnerando la ley, y con ello se recae al tráfico ilícito inmobiliario.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** Nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, dentro del registro, no estaría generando tráfico ilícito, porque solo ello se ve en

reflejado en la delincuencia que ven la forma de filtrarse y violar la ley, ya que si bien es cierto en todo sistema siempre va a haber filtros en la cual desean violar la ley.

**Dr. Franás Viterbo (2018):** Si, ello es producto de la falta de inscripción de las propiedades inmuebles, y solo se materializan en documentos privados. De tal manera ello implica muchas transferencias con una mala informalidad y ello incurra a problemas ilícitos.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Considero que las transferencias de inmuebles que se hacen mediante minuta y escritura pública (compra-venta, donación, anticipo de legitima, dación en pago) o mediante cualquier instrumento protocolar (sucesión intestada, testamento) para luego en merito a estos hacer el respectivo traslado de dominio; le otorgan al acto jurídico una formalidad ad solemnitaten y seguridad jurídica al tráfico de bienes pero estamos hablando de inmuebles catastrados es decir con partida electrónica o código de predio mas no es así en los casos de inmuebles no matriculados donde no se puede acreditar el tracto sucesivo en la traslación de dominio de dichos inmuebles siendo susceptibles de estafa aquellos potenciales compradores. además es importante agregar que en la actualidad existe un control más exhaustivo con respecto al origen de los fondos, dicha información es remitida por las notarías a la unidad de inteligencia financiera con carácter de obligatoriedad, y con respecto al impuesto a la renta este se inserta en la escritura pública y en caso de estar inafecto se inserta la declaración jurada de no pago de impuesto, con respecto al pago de alcabala se deja constancia en la escritura de dicho pago o de su respectiva inafectación..

#### **PREGUNTA N°11:**

**Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Se puede mejorar vinculando la información vía virtual, que haya una interconexión con las notarías, también con el organismo de registro de identidad (RENIEC), en vez de estar descentralizando, tiene que centralizar con algunos convenios con todas las instituciones que se encuentren vinculadas a registros públicos, también se podría establecer oficinas de defensa a la persona, ya que no hay ello en registros públicos,

solo se ve el área de orientación, lo cual debería de hacer aquellas oficinas como lo hay en otras instituciones, ya que es la defensa de la persona y en este caso sería de su propiedad inmuebles o muebles.

**Dr. Iván Carrión (2018):** Principalmente estandarizar y unificar criterios de calificación incluso bajo responsabilidad del registrador, también minimizar los plazos de calificación y sistematizar el sistema de registro a nivel nacional a fin de que pueda ver sistema de registros públicos en ciudades con oficinas unificadas.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** A través de mecanismos alternativos y eficaces como los que se vienen implantando ahora como es el de Alerta y Bloqueo registral. Aun así fomentando a inscripción explicando los beneficios que esto genera.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** En mi opinión como dije anteriormente se ha habido mejoría se debería que implementar otros mecanismos adicionales, pero si siempre hay situaciones que van, ahora último ha habido los laudos arbitrales, antiguamente si se entregaban copias certificadas, y de ahí tenían que llevarlas a registros públicos, y también habían falsificaciones, entonces iban por ese detalle, ahora último han normado ya los laudos arbitrales, pero eso te da la realidad, hubo por ejemplo, creo que en la Oreyana, utilizaban los laudos arbitrales, para hacer las trafas, entonces cuando hay eso recién regulan, más funciones van de acuerdo a la problemática que vaya surgiendo no. Son soluciones que se toman a raíz de decisiones que se dan, y esas soluciones son lo que ellos implementan para reducir esas acciones de terceros.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** Realizando medidas que puedan brindar una eficiente seguridad jurídica, es decir que haya un sistema interconectado con las notarías de todos los departamentos, que se pueda crear capacitaciones para aquellas personas que no saben cómo realizar alguna compra y venta, o alguna tramitación legal, también que el Estado pueda priorizar más medidas efectivas para que las personas cumplan en inscribir sus propiedades inmuebles y de esta manera evitar conflictos de intereses.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** El mejoramiento sería canalizando proyectos de Ley, a través de los organismos autorizados, ya que se puede mejorar aquellas consecuencias negativas, también se podría mejorar mediante la capacitación a la población haciendo conocer sus derechos.

**Dr. Franas Viterbo (2018):** Brindando una seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, puesto que se encuentre dentro del registro, para que de esta manera eviten los problemas y sus derechos se encuentren respetados en nuestro sistema declarativo, y no se necesite convertir en un sistema constitutivo.

**Dr. Ivo Erik Belgio (2018):** Registros públicos no tiene responsabilidad de las consecuencias negativas a la que hace mención si no estas son producto de la falta de formalización de la propiedad la cual la otorga en el caso de Lima Cofopri, y en el Callao la municipalidad provincial del Callao, es decir Sunarp ofrece seguridad pero para quienes tienen inmuebles matriculados o catastrados.

#### **PREGUNTA N°12:**

**¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?**

#### **Respuestas:**

**Dr. Abraham Mejía (2018):** Que el Estado realice convenidos con diferentes instituciones, y también poder crear oficinas de defensa a la persona al administrado, convenio con el Poder Judicial, a fin de que capacite a las personas o brinden un servicio educativo a las personas que desconocen del Registro.

**Dr. Iván Carrión (2018):** El Estado estaría mejorando ello, con la implicancia de varios factores o entes como: Notarios, Abogados, Poder Judicial, Registros Públicos, Sunat, Municipalidades.

**Dra. Melissa San Martín (2018):** Debería cambiar a un sistema netamente constitutivo donde la inscripción de las transacciones sea obligatoria, esto ayudaría al Poder Judicial a tener menos procesos de fraude o mejor derecho de propiedad, tal como se da en algunos países latinoamericanos. El sistema constitutivo sería y la inscripción obligatoria sería de gran ayuda de proteger lo onerosamente adquirido.

**Dr. Edgardo Vega (2018):** Lo que podría mejorarse son las partes procedimentales, la parte procedimental netamente está referida a la parte notarial, la parte registral, entonces entre ellas deben conectarse, para que los registros salgan bien, tendrían que darle más en el aspecto de la transferencia electrónica, hoy en día son más que 30%, tendría que ampliar un poco más, mucho más, es el 30% porque así lo han establecido, las normas, pero hay muchos actos que se pueden inscribir electrónicamente, para ello tendrían que ampliar la

plataforma, porque no es un problema simplemente de ampliar, sino que ellos tienen que ampliar toda la cuestión tecnológica, y ampliar la obligatoriedad de estos, para que las notarías envíen no, estamos todos obligados a un 30% pero se puede enviar hasta 50%, pero no estamos obligados, eso es un proceso es poco a poco, con eso ya se puede mejorar la seguridad no.

**Dr. Julio Anhuaman (2018):** Definitivamente el Estado debería de visualizar todas las problemáticas que hoy en día se encuentran y poder comparar las ventajas que tiene el Sistema constitutivo como se establecen en otras legislaciones comparadas y poder aplicar ello para nuestro sistema consensual, ya que se ve reflejado como un sistema muy débil, que está atravesando muchos problemas en la actualidad.

**Dr. Alexis Ochoa (2018):** El Estado tiene que determinar que todos los bienes inmuebles se encuentren registrados, sin embargo ello se tomara décadas pero si se realiza ello, estaría brindándonos seguridad jurídica.

**Dr. Franás Viterbo (2018):** Se debe implementar mejores mecanismos para evitar las tercerías y el tráfico de terrenos, tanto en ámbito judicial y registros públicos.

**Dr. Ivo Erik Belogio (2018):** Ya existen mecanismos seguros y eficaces en materia de transferencia de inmuebles pero estos son ofrecidos por las notarías las cuales en su mayoría trabajan con inmuebles con antecedente registral, la mejora que puede ofrecer el estado es tratar de catastrar, registrar e inscribir esos títulos de propiedad en favor de esos poseedores que hasta la fecha no han podido regularizar su situación informal.

### **Conclusiones de las Entrevistas:**

**Pregunta N°1:** Se puede concluir que la mayoría de los entrevistados manifestaron que las problemáticas que surgen en el ámbito inmobiliario es debido a que las propiedades inmuebles no se encuentran debidamente registradas, ya que nuestro sistema consensual no exige de manera obligatoria de que estas sean registradas, mediante la inscripción registral, por otro lado uno de los entrevistados indicó que también surgen estas problemáticas debido al plazo excesivo al momento de la calificación de un título.

**Pregunta N°2:** Se puede concluir que todos los entrevistados indican de que nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles se encuentra perjudicado y débil, ya que no hay una adecuada transferencia de inmuebles tanto del transferente y el adquirente debido a que no aplican una formalidad jurídica de por medio.

**Pregunta N°3:** Se puede concluir que la mitad de los entrevistados indican de que el Estado no ha priorizado la seguridad jurídica, debido a que su legislación no exige de que las propiedades se encuentren inscritas y es por ello que estas se encuentren perjudicadas con delitos, fraudes, doble ventas, etc., pero por otro lado la otra mitad de los entrevistados indican de que el estado está otorgando medidas de seguridad en cuanto al sistema registral como es a alerta registral, la inmovilización de partidas, apoyando con créditos y también descentralizando oficinas, en diferentes sedes.

**Pregunta N°4:** Se puede concluir que todos los entrevistados manifiestan que las problemáticas que surgen en el ámbito judicial son las tercerías, otorgamiento de escritura pública, estafas, fraudes, etc., lo cual los procesos de esta índole tardan en resolver, es decir son lentos y engorrosos, debido a la carga procesal que en la actualidad existe en nuestro sistema judicial peruano.

**Pregunta N° 5:** Se puede concluir que todos los entrevistados manifiestan que las personas involucradas en este tipo de problemáticas que es la doble venta, fraude, suplantación de venta ya que hoy en día se ven reflejados en el ámbito judicial, se encuentran muy afectadas, ya que muchas de ellas pierden sus propiedades, debido a la demora del sistema judicial y también los gastos no solo por la economía sino también por el esfuerzo físico y la pérdida de tiempo, muchos de aquellos procesos se demoran hasta más de medio año, especifican los entrevistados.

**Pregunta N° 6:** Se puede concluir que la mitad de los entrevistados indican de que la normativa en procesos judiciales de tercería, no ha sido efectiva debido a la falta de regulación como proceso nuevo, ya que no son de forma de inmediata a la ahora de su presentación, es decir demora una gran parte de que se pronuncia el Juzgado de aquella índole correspondiente. Por otro lado, la otra mitad de entrevistados indican de que si ha sido efectiva la normativa en procesos de tercería porque con este tipo de proceso se ha ayudado mucho a los propietarios, debido a que se les da la certeza del Principio de buena fe.

**Pregunta N°7:** Se puede concluir que todos los entrevistados indican de que no ha sido efectiva la normativa en procesos de doble venta y fraude, debido a que en primer lugar no se encuentra estipulado de manera adecuada nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, ya que no exige de que aquellas propiedades se encuentra inscritas en el sistema registral, y por otro lado debido a la falta de formalidad de nuestro sistema registral ya que desde ahí recae las doble ventas que se derivan a fraudes inmobiliarios, con la participaciones de dos más acreedores.

**Pregunta N°8:** Se puede concluir que la mayoría de los entrevistados manifiestan que las problemáticas que existen en nuestro sistema registral es debido a las implicancias que generan inseguridad jurídica, ya que ello se ve reflejado a la falsificación de documentos, suplantación de identidad, concurrencia de acreedores, lo cual si bien es cierto existe la Ley N° 30313, pero de todas maneras no se ve reflejada la importancia de aquella Ley en nuestro país. Por otro lado unos dos entrevistados indicaron que no las problemáticas que surgen en el sistema registral, están siendo mejoradas, ya que se ha implementado más medidas de seguridad en SUNARP, pero que no es lo suficiente solo se podría decir que es un 30%.

**Pregunta N°9:** Se puede concluir que una mitad de los entrevistados manifiestan que si es eficaz la función del registrador público, ya que son personas con carencia profesional de tal manera su calificación es debidamente, aunque si bien es cierto incurren en alguno otros errores siendo mínimos. Por otro lado la otra mitad de los entrevistados indican de que no es eficiente la función del registrador público, ya que no salvaguarda la debida calificación, siendo aquellos que primero pueden calificar de una manera y después de otra manera y ello amerita a una confusión, y se emplean documentos falsos y escrupulosos.

**Pregunta N°10:** Se puede concluir que una mitad de los entrevistados indican que nuestro sistema registral si se encuentra generando tráfico ilícito inmobiliario debido a la falta de inscripción de los bienes inmuebles, ya que si bien es cierto no se exige aquella inscripción registral, lo cual estaría generando los fraudes inmobiliarios y afectaciones a nuestra sociedad. Por otro lado, la otra mitad de los entrevistados nos indica que no se genera tráfico ilícito inmobiliario por parte del sistema registral debido a que los que generan ello, son las mismas personas realizando actos ilícitos, y ellos mismos crean la delincuencia por sus propios actos.



**Pregunta N°11:** Se puede concluir que la mayoría de los entrevistados manifiestan que para mejorar las consecuencias negativas del sistema registral y sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, debe existir más alternativas adicionales, como la canalización de proyectos de Ley, así como también tener en cuenta las ventajas del Sistema constitutivo mediante la legislación comparada para que se eviten las problemáticas que hoy en día están perjudicando a la sociedad.

**Pregunta N°12:** Se puede concluir que todos los entrevistados manifiestan que el Estado debe mejorar el sistema de bienes inmuebles con la intervención de diferentes instituciones que se vean reflejados al derecho de propiedad, derecho registral derecho de identidad, también poder tener mayor intereses en cuanto a los bienes que se encuentran o no registrados correctamente, conforme a la formalidad.

### **3.2. Descripción de resultados de la técnica de análisis documental - jurisprudencial:**

La aplicación de la técnica de análisis documental – jurisprudencia. Respecto a 3 documentos que están basados en revista jurídica, resolución y casación, con un enfoque registral y judicial.

#### **Objetivo General:**

“Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”

#### **Ficha técnica**

**Revista Jurídica**

**Denominación: GACETA JURÍDICA- LA LEY**

**Tema : La Reforma Registral contra el Fraude Inmobiliario.**

**Autor:** Luis Aliaga Huaripata.

**Fecha de publicación** : 04.06.201

#### **Hechos relevantes:**

[...] El fraude inmobiliario, incorporando por primera vez la “oposición” en el procedimiento registral y la “cancelación administrativa” del asiento registral (el Reglamento General de los Registros Públicos ya la regulaba para otros supuestos) en casos de “suplantación de identidad” o “falsificación de documentos” notariales, consulares, judiciales, administrativos y arbitrales, además de modificar los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y los artículos 4, 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo del Notariado.

### **Análisis del caso:**

En mi opinión respecto a este párrafo, en primer lugar si bien es cierto nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, es un sistema consensual lo cual solo se expresa la voluntad de las partes para que el acreedor se convierta en propietario del bien inmueble que se adquiere, es decir no se necesita la formalidad del sistema registral que es la publicidad de lo que se adquiere, de tal manera más que admitir la debilidad del sistema registral, considero que el nuestro país, mediante el Estado debe sincerar la realidad en la lucha contra la falsificación de documentos en todas sus instituciones y disponer medidas para atacar el problema de raíz con el fortalecimiento de la Policía Nacional del Perú, el Ministerio Público, el Poder Judicial a efectos de que se evite el fraude inmobiliario.

Por tanto, para destacar esta problemática en el ámbito inmobiliario, es que no se debe ver el sistema registral como un ente aislado de nuestra sociedad, no olvidemos que los títulos presentados en Registros, por lo que el Estado en su conjunto no ha podido evitar la producción de documentos falsificados y no ha elaborado una verdadera política contra la falsificación de documentos.

Sin embargo, si bien es cierto estas problemáticas que recaen en nuestra sociedad como se mencionó, han ido mejorando, ya que la Sunarp ha establecido mecanismos de seguridad para evitar el ingreso de títulos falsos, como son el alerta registral y el Módulo de Sistema Notario, mediante la Ley N° 30313 que regula la oposición en la inscripción de un título, además también se implementó la inmovilización temporal de partidas, siendo un mecanismo con el que cuenta el propietario para impedir que se inscriban actos de disposición, carga o gravamen voluntarios, en tal sentido, ello está evitando la suplantación de identidad, ya que en nuestra actualidad, no encontramos ante aquellos problemas que son frecuentes.

En conclusión mediante aquellas medidas de solución, se busca impedir el fraude inmobiliario, más que todo referido a los actos voluntarios, lo cual la intención de la ley es buena pero las fórmulas planteadas no tanto, pues la reforma debilita el Registro y genera incertidumbre en el tráfico jurídico; lo que obligará al mercado a optar por el “seguro de títulos” o “seguro de titulación”, como alternativa para resarcir económicamente la eventual pérdida de la inversión inmobiliaria por causas de “suplantación de identidad” y

“falsificación de documentos” (muchas veces imposibles de detectar), al no ser suficientes en el nuevo contexto normativo la fe y la seguridad brindadas por el Registro.

Análisis que da comprobación al supuesto general de la presente investigación:

“Las problemáticas que se genera en el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario, se ve reflejado en la afectación del ámbito judicial y el ámbito registral, mediante el tráfico inmobiliario y la economía del país”.

De tal manera, dicha comprobación se identifican mediante los datos de la investigación, conformado por los antecedentes, que tiene relación con la tesis del autor Sacachipana “Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble y la seguridad jurídica través de la inscripción registral”, así como también con el marco teórico, en el cual se señala al derecho inmobiliario que está regulado dentro de ello el derecho registral, los principios registrales, la publicidad registral, la seguridad registral, además en el ámbito judicial, definiendo la evasión tributaria, el tráfico inmobiliario, etc.

### **Objetivo Especifico 1:**

“Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.”

### **Ficha técnica**

**CASACIÓN 3671-2014 VII PLENO CASATORIO.**

**Entidad: Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia**

<b>Materia</b>	<b>: Terceria de propiedad inmueble.</b>
<b>Interpuesto</b>	<b>: Miryan Ivone Clavijo, representada por Gloria Esther</b>
<b>Contra</b>	<b>: La Sentencia Quinta Sala Civil de Corte Suprema.</b>
<b>Fecha de publicación</b>	<b>: 05-11-2013</b>

### **Hechos relevantes:**

“[...] La Sala de mérito interpreta de manera errada la mencionada norma del artículo 2012 ° del Código Civil, por cuanto al haber operado la transferencia según lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, al tercerista le asiste oponer su derecho, siempre y cuando haya sido inscrito su título en el Registro de Propiedad Inmueble”.

### **Análisis del caso:**

En mi opinión, la quinta sala civil al declarar sentencia, mediante el caso de tercería, indicando solo la protección del Artículo 949 del Código civil, mas no tomar importancia el artículo 2012 y artículo 2013 del Código Civil, estaría vulnerando los principios registrales que se encuentran en la base normativa de la ley registral, es decir el Reglamento General de Registros Públicos, ya que el fin de aquellos principios es brindar la seguridad jurídica a la sociedad, para evitar conflicto de interés entre el transferente y el adquirente.

Cabe resaltar, que los magistrados integrantes de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, mantienen la posición del Sistema francés consensualista, lo cual la propiedad de bienes inmuebles se realicen mediante la transacción de la posesión, entonces no se tiene en cuenta a que nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles pueda tener la reforma registral, es decir ser de carácter obligatorio, optando un sistema alemán, en la medida en que para los fines de transmisión de propiedad se exija la inscripción registral.

A modo de conclusión, no se le dio mayor importancia a los principios que respondan a la inscripción registral, esto es, el principio de publicidad material (mediante el cual se presume que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones), el principio de legitimación (por el cual el contenido de la inscripción se presume cierto) y el principio de prioridad registral (mediante el cual la preferencia de los derechos lo otorga el registro) a los que hay que acudir para solucionar estos conflictos, pues ello permite la circulación de bienes y la que brinda a los terceros y al Estado los respaldos necesarios para realizar los negocios jurídicos que se deban efectuar en la vida en relación.

Análisis que da comprobación al supuesto específico primero de la presente investigación: “Las problemáticas que se genera en el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial, se determina por la existencia de la sobre carga procesal, que se ve reflejado en fraudes, doble ventas, tercerías, desalojos, otorgamiento de escritura pública, etc, produciendo que los procesos sean engorrosos y lentos”.

De tal manera, dicha comprobación se determina mediante los datos de la investigación, conformado por el marco teórico señalados por los autores Lino, Barrón, Hinostroza, definen las problemáticas que se presentan en el sistema judicial, en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles, estos el tráfico inmobiliario, concurrencia de acreedores, y tercería, lo cual aquellos autores nos definen cada una de aquellas problemáticas señaladas y de qué manera pueden ser afectadas para los individuos y la sociedad.

### **Objetivo Especifico 2:**

“Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.”

#### **Ficha técnica**

**Resolución N°314-2013-SUNARP/SN**

**Entidad: Superintendencia Nacional de los Registros Público.**

**Tema :”Regulación del procedimiento para la inmovilización temporal de partidas.”**

**Autor** : Mario Solari Zerpa (Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

**Fecha de publicación** : 25-11-2013

#### **Hechos relevantes:**

“[...] La seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuentes que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente.

#### **Análisis del caso:**

En mi opinión SUNARP, ha buscado implementar un mecanismo de seguridad adicional, denominado inmovilización de partidas que tiene por objeto , cerrar parcial y

temporalmente la partida referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, a fin de resguardar los derechos inscritos.

Sin embargo, a dicha situación, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir el correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto a su partida, a fin de que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.

A fin de que estas medidas actualmente están implicando un esfuerzo significativo de SUNARP, en la lucha frontal contra los grupos de delincuentes, sin embargo, se debe resaltar que no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de los títulos falsos o fraudulentos, los cuales algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores Públicos, debido a la alta calidad de falsificación, situación que coadyuva en que no se puede distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

En conclusión, para dar una eficaz y segura solución, es implementar las medidas, causando una plena seguridad jurídica a las personas, es decir tener un buen porcentaje, en cuanto a la implementación de un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial.

Análisis que da comprobación al supuesto específico segundo de la presente investigación: “Las problemáticas que se genera en el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral, se establece por la inseguridad jurídica mediante la falta de formalidad al cumplimiento del sistema registral, debido a que la ley no exige de manera obligatoria la inscripción registral para las transferencias de propiedad de bienes inmuebles”.

De tal manera, dicha comprobación se establece mediante los datos de la investigación, conformado por el marco teórico señalados por los autores Gonzales y Roca, definiendo que es el derecho registral, sus funciones y características conforme a la ley, así como

también los principios registrales señaladas por el Reglamento General de Registros Públicos, siendo aquellos primordiales para el sistema registral.

#### **IV. DISCUSIÓN.**

En presente capítulo se analizará y discutirá los diferentes hallazgos observados en la sección precedente en donde se aplicaron la guía de entrevistas y el análisis documental de documentos con la finalidad de contrastarlo con cada uno de los objetivos propuestos de la investigación y de esta forma también con la información recopilada en cada sección del trabajo ya sea antecedentes, marco teórico y por último corroborar si corresponden o no a los supuestos jurídicos contenidos en el capítulo de método.

**Con relación al objetivo general:**

Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

- La investigación ha demostrado que en nuestra actualidad las problemáticas que surgen en el ámbito inmobiliario es debido a que los bienes inmuebles no se encuentran debidamente registrados, y surgen también por el motivo de que el sistema registral no acredita seguridad jurídica, tal y como se observa en el resultado de las entrevistas como gran parte de los entrevistados nos indican, por tanto se tiene que tener en cuenta las consecuencias que se establece en el marco teórico que es el fraude inmobiliario, concurrencia de acreedores, doble venta, tercería, delitos, etc.
- En mérito a lo señalado nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles es consensual, lo cual tan solo se necesita la voluntad o acuerdo de la partes para que el acreedor sea propietario del bien inmueble, tal y como se



encuentra en nuestro marco teórico citando al artículo 949 del código civil, por tanto, también se ve reflejado en los resultados de la entrevista como un sistema lleno de problemas, débil y afectado para la población.

- Así también podemos observar que uno de los antecedentes Nacionales descritos en el presente trabajo, se busca la seguridad jurídica en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles (Ramos 2015), lo cual en el resultado de la entrevista, nos manifiestan una mitad que el estado no brinda seguridad jurídica, debido a que nuestra legislación no exige de que las propiedades inmuebles sean debidamente registradas y también por la falta de implementación de medidas que eviten los problemas ya que hoy día se encuentran perjudicando a los individuos, por otro lado la otra mitad de los entrevistados indican de que el estado está priorizando la seguridad jurídica creando estrategias o instrumentos de seguridad pero que no es un 100%, y que debe ir mejorando, sin embargo en el marco teórico citado por el autor (Cáceres 1998) del presente trabajo nos dice que la seguridad jurídica a través de nuestro ordenamiento jurídico tiene como fin proteger los derechos fundamentales de los individuos.

Estos hallazgos descritos en líneas arriba han sido recopilados mediante información de los trabajos previos, marco teórico y los resultados, lo cual se van podido identificar aquellas problemáticas del ámbito inmobiliario, por la falta de regulación de nuestros sistema consensual, a través de nuestro código civil artículo 949 y a través de falta de seguridad por parte del sistema registral, ya que si bien es cierto se están vulnerando los derechos de los individuos, siendo estos encontrándose en procesos registrales y procesos judiciales, por los problemas que se presentan acerca del derecho por mayor propiedad y la informalidad registral.

De acuerdo a los objetivos específicos propuestos tenemos:

**Objetivo Especifico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de transferencia de bienes inmuebles en el ámbito judicial.**

- Para un número de entrevistados consideran que las problemáticas de propiedades inmuebles que se encuentran en el ámbito judicial, es en mérito a la carga procesal que hasta en nuestra actualidad no se viene regulando ello, lo cual hace que los procesos de tercería, delitos, etc., se encuentren lentos y engorrosos, sin embargo

en nuestro marco teórico por los autores (Lino 2015) (Gonzales 2004) Y (Hinoztroza 2008), que los principales problemas derivados del actual sistema de transferencia de bienes inmuebles se ven reflejados en aquellos procesos judiciales, por tanto no deberían ser lentos o tediosos sino dar una solución eficaz para que muchas personas no se encuentren vulneradas de su derecho de propiedad.

- Además, todos los entrevistados consideran que los procesos judiciales perjudican de manera total a las personas y no tan solo en su derecho de propiedad sino que también es el tiempo y los gastos económicos que tienen que realizar, sin embargo en nuestro marco teórico se indica a través de nuestra Constitución Política (1993), los derechos fundamentales que tiene una persona y que estos deben ser respetados, más que todo el derecho de propiedad, y ellos deben ser atendidos por organismos rectores, para que se pueda usar, gozar, enajenar, disfrutar, ya que son el fin supremo del Estado.
- Así también, tal y como nos manifiestan en el resultado de la entrevista, una mitad de los entrevistados indican que el proceso de tercería no ha sido efectiva ya que tarda resolver esta clase de procesos, y la otra parte de entrevistados indica que si ha sido efectiva la normativa en procesos de tercerías, ya que muchas veces se ha podido defender de esta manera su derecho de propiedad de las personas, aplicando el principio de buena fe frente a la oponibilidad de terceros, además ello también se establece en el marco teórico el principio de fe pública registral, protege al tercero registral, ya que aquella inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o resolución o rescisión del acto que los origina, sobre la base de aquellos citando al (Reglamento General de Registros Públicos 126-2012), así como también se indica en el marco teórico, acerca de la tercería es decir que busca detener cualquier proceso de venta de un bien hasta que se resuelva la controversia con el tercerista (Gonzales 2004).
- Por otro lado, en la presente investigación podemos observar que todos los entrevistados nos indican que la normativa no protege a los procesos de fraude inmobiliario, y doble venta, debido a que no se exige que las propiedades se encuentren inscritas y a la falta de informalidad registral que existe, y que los juzgados no califican adecuadamente casos de esta índoles, sin embargo en nuestro marco teórico nos dice que se debe respetar el Principio de publicidad y el Principio

de Legitimación según nuestro código civil, ya que tiene el fin de publicitar el derecho de propiedad, y dar la legitimación al titular registral.

Estos hallazgos descritos en líneas arriba han sido recopilados mediante información de los trabajos previos, marco teórico y los resultados, lo cual se van podido determinar aquellas problemáticas del ámbito judicial, por la falta la carga procesal que hace que los procesos sean engorrosos y lentos, por la falta de uniformidad y regulación por parte de la legislación y el sistema judicial, ya que no se tiene los derechos que se encuentran vulnerando a los individuos, y a la afectación a la inversión económica.

**Objetivo Especifico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

- En la presente investigación, conforme a los resultados de las entrevistas estas problemáticas surgen debido a las implicancias que surgen en nuestro sistema registral, ya que ello se ve reflejado a la falsificación de documentos, suplantación de identidad, concurrencia de acreedores, siendo problemáticas que hoy en día surgen sucesivamente en el sistema registral. Por otro lado unos dos entrevistados indicaron que no las problemáticas que surgen en el sistema registral, están siendo mejoradas, ya que se ha implementado más medidas de seguridad en SUNARP, pero que no es lo suficiente solo se podría decir que es un 30%. Por otro lado en los trabajos previos citando al autor (Sacachipana 2017), busca la solucionar las implicancias del sistema de transferencia de propiedad a través de la seguridad jurídica, de tal manera, en el marco teórico de presente trabajo se indica los principios registrales, lo cual nos indica que deben ser respetados para que no se incurra a ninguna informalidad, así como también se señala la seguridad en el derecho registral que garantiza su eficacia a través de efecto erga omnes, siendo la cognoscibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidades en el derecho (Amoros 1998).
- Así como se ha podido observar en el resultado de la entrevista que una parte de lo entrevistado indican de que la función del registrador no ha sido eficiente, ya que muchas veces demora en calificar o también que califica de una manera y después de otra manera lo cual ello con lleva a un confusión a los individuos y se crean la

falsificación de los títulos, por otro lado la otra parte de los entrevistados indican de que ha sido eficiente la calificación de los registrados ya que son personas capacitadas, por tanto ello también se ve relacionado con los antecedentes que se encuentran en este proyecto de investigación en cuanto a la seguridad jurídica que se debe estar reflejado por el sistema registral (Ramos 2015), ya que si bien es cierto en nuestro marco teórico definimos las características y formalidades que deben ser cumplidas por nuestro sistema registral citando al Tribunal registral.

- Por otro lado en la presente investigación conforme al marco teórico nos define que el tráfico inmobiliario sucede cuando se realiza una venta de una propiedad sin el respaldo normativo necesario y se vulnera nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles y el sistema registral (Lino 2015), sin embargo de acuerdo a los resultados de la entrevista la mayoría de los entrevistados nos indican que el tráfico inmobiliario no es producto del sistema de registro, sino que es parte de los mismo individuos que filtran el sistema para crear los delitos que se sumergen en nuestro país.
- En merito a lo señalado, conforme al análisis documental de la resolución registral conforme a la regulación del procedimiento para la inmovilización temporal de partidas, es brindar medidas para que nuestro sistema no se encuentre vulnerado y esa manera poder dar una eficaz y segura solución, es implementar las medidas, causando una plena seguridad jurídica a las personas, es decir tener un buen porcentaje, en cuanto a la implementación de un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial, cabe resaltar que los resultados de la entrevista la gran parte de los entrevistados también dan conocer que falta más medidas de seguridad para que se pueda evitar estos problemas que intervienen a conflictos de intereses y que aquellas medidas sean aplicadas a un 100 % por el bien de nuestra sociedad.
- Finalmente, en la presente investigación se ha determinado de que el Estado es pieza fundamental para su intervención con mayor interés, ya que es aquel quien regula nuestras legislaciones, también el respeto de nuestros derechos

fundamentales y quien nos protege nuestros derechos, por tanto conforme al análisis documental se debe dar a cabo la reforma del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, para mejorar las problemáticas que se encuentran a travesadas en nuestros sistema registral y en el sistema judicial, con el fin de poder mejorar la inseguridad jurídica y la vulneración del derecho de propiedad a través de las problemáticas que se encuentran en nuestra actualidad.

Estos hallazgos descritos en líneas arriba han sido recopilados mediante información de los trabajos previos, marco teórico y los resultados, análisis documental, lo cual se van podido establecer aquellas problemáticas del ámbito registral, por la falta de informalidad registral es decir falta del cumplimiento de la legislación de sistema registral y que esta no exija de que sean inscribibles las propiedades inmueble.

De tal manera intervienen las problemáticas entre los mismos vendedores y compradores por tampoco conocer la formalidad de la legislación o que esta le cause incertidumbre jurídica.

## **V. CONCLUSIONES**

**PRIMERO:**

Con respecto a nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, llegamos a la siguiente conclusión como primer punto que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consensus de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al Registro y, por último que sea un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad, configurando al objetivo general del presente trabajo.

**SEGUNDO:**

Respecto a las problemáticas que se encuentra en el sistema judicial, en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles surgen a raíz de la falta de regulación de nuestra legislación peruana genera incertidumbre, ya que nos encontramos con la mayor parte de problemas como doble venta, tercería, otorgamiento de escritura pública etc y aquellas problemáticas se demoran en ser resultas por los Juzgados correspondientes, es decir estos procesos en vez de brindarnos una solución justa y eficaz, se encuentran lentos y engorrosos debido a la gran carga procesal que tiene nuestro sistema judicial. Por otro lado,

es necesario señalar que la jurisprudencia y la doctrina generan posiciones contradictorias en el juzgador al momento de resolver un caso de esta índole, lo que muestra evidentemente que hace falta una regulación que esté acorde a nuestra realidad, configurando a nuestro objetivo específico número uno del presente trabajo.

### **TERCERO:**

Las implicancias de desvirtuar los registros públicos a través de las sentencias contradictorias que emite el poder judicial genera inseguridad jurídica por parte de la población, que ve en los registros públicos, el medio idóneo para una protección frente a la interferencia o ataques de terceros, lo cual si no se opone el bien que se adquirió por lo visto en registros, paralizaría las inscripciones, fomentando la informalidad, de tal manera estancando el tráfico de bienes inmuebles, con relación a nuestro objetivo específico número uno del presente trabajo.

### **CUARTO:**

Respecto a la proposición de medidas para contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble que genere mayor, decimos que existe una eminente necesidad de establecer Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral. Es necesario tener un sistema registral constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorga presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios, pues como está estipulado en nuestro ordenamiento jurídico actual, aquellos que adquieren de quien aparece con derecho para hacerlo en los registros públicos, y no inscriben su derecho, corren el riesgo de que el primero vuelva a contratar con un tercero sobre el mismo derecho, con relación a nuestro objetivo específico número dos del presente trabajo.



## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERO:**

Con respecto a la conclusión número uno, se recomienda a los expertos especializados en el ámbito inmobiliario realizar un estudio más profundo acerca de las desventajas que trae consigo el sistema peruano actual de transmisión de la propiedad inmueble, para los adquirentes que no han realizado la inscripción de sus títulos traslativos de propiedad. Dando especial importancia a la inseguridad jurídica generada a partir del riesgo de perder el derecho de propiedad válidamente adquirido, por no haberlo inscrito en el Registro. Y analizando los motivos más recurrentes de la omisión registral por parte de los acreedores.

**SEGUNDO:**

Con respecto a la conclusión número uno, se recomienda al poder legislativo establecer un registro de carácter constitutivo de derechos puesto que así es mayor la seguridad jurídica. Para ello, resulta recomendable y necesaria la modificación de los artículos 949 ° y 1529° del Código Civil, por tanto se recomienda tomar todas las medidas necesarias para poder adoptar un registro de carácter constitutivo de derechos, esto implica trabajar en temas de catastro y habilitación urbanas de la mano con institución como COFOPRI, entre otros

**TERCERO:**

Con respecto a la conclusión número dos, se recomienda al Estado la elaboración de lineamientos generales que reconozcan expresamente, cuando menos, la formalidad probatoria en el contrato de compraventa, a efectos de generalizar la inscripción facultativa y de este modo aumentar la seguridad jurídica de los adquirentes, disminuyendo el riesgo de confusión que podría estar generando la solución actual a la concurrencia de acreedores, contenida en el artículo 1135° del Código Civil, así como otras problemáticas como fraude inmobiliario, doble venta, tercería etc., que se atraviesan en nuestro país,

#### **CUARTO:**

Con respecto a la conclusión número cuatro, se recomienda a Registros Públicos realizar campañas de sensibilización sobre la necesidad de la inscripción registral de los derechos de propiedad inmueble, dando un especial tratamiento a los riesgos existentes en una concurrencia de acreedores y su funcionamiento, toda vez que el nivel de desconocimiento de estos temas es elevado, lo cual, sumado al carácter facultativo del registro, aumenta la inseguridad jurídica para los adquirentes de bienes inmuebles mediante Compraventa

#### **QUINTO:**

Con respecto a la conclusión número cuatro, se recomienda a la Población, antes de realizar la compraventa de alguna propiedad inmueble tener mucha diligencia de cómo se encuentra el bien que se va adquirir, es decir realizar el estudio de la partida electrónica, ficha o tomo, también realizar la lectura de títulos archivados, en Registros Públicos, para la transferencia del bien inmueble, lo cual ello conlleva a que se obtenga la mayor seguridad jurídica y tranquilidad, además nos da a conocer si el bien inmueble que se va adquirir no ha sido comprado por dos o más personas distintas al titular.

## **VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**

## **BIBLIOGRAFÍA TEMÁTICAS:**

Arroyave, M. (2014).”*La Fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*”, Guatemala: Landivar.

Avendaño Valdez, Jorge. “*Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad*”. En: VV.AA. ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil? Pág. 169.

Bullard Gonzáles, Alfredo. *Derecho y economía: Análisis económico de las instituciones legales*. Edit.: Palestra. Ed.: 2°. Lima. 2006

Carreto, J. (2014). “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario”, Guatemala: Landivar.

Carneiro, J. (1988). *Derecho Notarial*, (2° ed), Lima: Editora y Distribuidora EDINAF.

De Trazegnies, Fernando. “75 años de la Facultad Derecho”. Discurso de Orden pronunciado el 29 de abril de 1994 en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

De Trazegnies, Fernando. “75 años de la Facultad Derecho”. Discurso de Orden pronunciado el 29 de abril de 1994 en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

De la Rita, R. (1982), *Esquemas sobre la valoración actual del Derecho Hipotecario*. Revista crítica del Derecho.

Díaz, M. (2009). “*Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico Guatemalteco*”. Guatemala: San Carlos.

Diez-Picazo, L. (1977). *Sistema de Derecho Civil, Volumen III*, (6° ed.), España: Tecnos.

Chico, J & Ortiz, J. (2000). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, (4° ed), Madrid Marcial Pons ediciones jurídicas y sociales.

Chavez, J. (2013). “Principales características de sistema jurídico legal actual de transmisión de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú”, Lima: Universidad Privada del Norte.

Che, L. (2016). “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia inmuebles”, Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.

González Barrón, Gunther. *Derechos reales*. Ed.: 2°. Jurista 2005. Pág. 807.

- Leyva De Leyva, J. (1989). *Planteamiento general de los Registros Públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos*, España: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- Lino, L. (2015). “ El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza seguridad jurídica”, Trujillo: : Universidad Privada Antenor Orrego.
- Manzano, A. & Manzano, M. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Mejía, J. (2013). “Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios Naguanagua y San Diego”, Venezuela: Paéz.
- Mejorada, M. (2011). *La nueva fe pública registral*. Lima: Dialogo con la Jurisprudencia registral sobre el título archivado, Lima: Gaceta Jurídica.
- Moisse, L. (2004). *La publicidad registral*, (4° ed.) Lima: Palestra editores.
- Ninamanco, F. (2013). *Poderes de representación*. Gaceta Jurídica, Lima.
- Oliva, A. (1995). *Retorno a los principios hipotecarios*, Madrid Pons Ediciones Jurídicas.
- Ramos, M. (2015). “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, Puno: Universidad Andina Nestor Caceres Vasquez.

Roca, R. (1995). *Derecho Hipotecario*. Bosch casa editorial, Barcelona, Tomo I.

Pau, A. (2001). *Esbozo de una teoría general de la oponibilidad en la publicidad registral*, Madrid CRPME.

Sacachipana, E. (2017). “*Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*”. Puno: Universidad Nacional Altiplano.

Sacco R & Cateriana, R. (2000). *Posseso*, Milán: Giuffre editores.

Soria, M. (2012). *Registros Públicos-los contratos con publicidad*, Lima: Jurista Editores.

Tarazona, F. (2014) *Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil*, Lima: Estudios Críticos sobre el Código Civil Gaceta Jurídica.

Torres Vásquez, A. (2007) *Acto jurídico*, (3° ed.), Lima: IDEMSA.

Villavicencio, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*, Lima: Jurista Editores.

## **BIBLIOGRAFÍA METODOLÓGICAS**

Azar, G & Silar, M. (2006). *Metodología de la investigación y técnicas para la elaboración de tesis*. Madrid: Hispania.



- Cortes, M. e Iglesias, M. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. México: Universidad Autónoma del Carmen.
- Cotrina, P. (2012). *Referencias Estilo APA*. Lima. Universidad Cesar Vallejo. De Fátima, E. & Agustín, M. (2005). *¿Cómo redactar un informe científico?* 1º. Ed. Lambayeque, Perú: Facultad de Ciencias Histórico Sociales y Educación.
- Giraldo, A. & Giraldo, M (1999). *Metodología y Técnica de la Investigación Socio Juridicial*. Santafé de Bogotá: LEGIS Editores.
- Hernández (2014). *Metodología de la investigación científica* (6ºed.). Perú: ESUP
- Klimovsky, G. (1997). *Desventuras del conocimiento científico*. Argentina: A-Z Editora.
- Marroquín, R. (2012). *Matriz operacional de la variable y matriz de consistencia. (Diapositivas)*. Perú: Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle.
- Ramos, C. (2014). *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima: Grijley.
- Romero, J. (2011). *Pasos de la Investigación Científica*. (1º ed.). Lima: Corporación Grafica Aliaga S.A.C
- Salgado, A. (2007). *Investigación cualitativa: Diseños, evaluación del rigor metodológico y retos*. Lima: Universidad San Martín de Porres.

Sánchez, H.; Reyes, C. (1996). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima: Mantaro.

Salvador, H. (2005). *¿Cómo hacer una tesis?* México: LIMUSA.

Schmelkes, C. (1988). *Manual para la presentación de Anteproyectos e Informes de Investigación*. Oxford: Oxford University Press.

Ramos, C. (2014). *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima: Grijley.

Romero, J. (2011). *Pasos de la Investigación Científica*. (1° ed.). Lima: Corporación Grafica Aliaga S.A.C.

Salgado, A. (2007). *Investigación cualitativa: Diseños, evaluación del rigor metodológico y retos*. Lima: Universidad San Martín de Porres.

Sánchez, H.; Reyes, C. (1996). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima: Mantaro.

Salvador, H. (2005). *¿Cómo hacer una tesis?* México: LIMUSA.

Schmelkes, C. (1988). *Manual para la presentación de Anteproyectos e Informes de Investigación*. Oxford: Oxford University Press.

Sierra, R. (2003). *Tesis doctorales y trabajos de investigación científica*. Madrid.

Zelayarán, M. (2002). *Metodología de la investigación jurídica*. Lima: Ediciones Jurídicas.



## **VIII. ANEXOS**


**ANEXO 1  
INSTRUMENTO**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>TITULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION</b>	Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario
<b>PROBLEMAS GENERAL</b>	¿Cuáles son las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad inmueble en el ámbito inmobiliario?
<b>PROBLEMAS ESPECIFICO</b>	¿Cuáles son las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad inmueble según el ámbito judicial? ¿Cuáles son las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad inmueble según el ámbito registral?
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.
<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>	Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.  Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.
<b>SUPUESTO JURIDICO GENERAL</b>	Las problemáticas que genera el sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles se ve afectado al ámbito judicial y registral, mediante el tráfico inmobiliario y la economía del país.

<p><b>SUPUESTO JURIDICO ESPECIFICO</b></p>	<p><b>Primer Supuesto Específico</b></p> <p>Las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial se determina por la existencia de la sobre carga procesal, que se ve afectado en fraudes, doble ventas, tercerías, otorgamiento de escritura pública, etc, produciendo que los procesos sean engorrosos y lentos.</p> <p><b>Segundo Supuesto Específico</b></p> <p>Las problemáticas que se genera en el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral, se establece por la inseguridad jurídica mediante la falta de formalidad al cumplimiento del sistema registral, debido a que la ley no exige de manera obligatoria la inscripción registral para las transferencias de propiedad de bienes inmuebles.</p>
<p><b>DISEÑO DEL ESTUDIO</b></p>	<p>Enfoque: Cualitativa.</p> <p>Tipo de investigación: Básica.</p> <p>Diseño de investigación: Teoría fundamentada.</p> <p>Nivel de investigación: Explorativa.</p>
<p><b>CATEGORÍAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles.</li> <li>- Ámbito inmobiliario</li> </ul>
<p><b>SUBCATEGORÍAS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema Consensual</li> <li>- Sistema Constitutivo</li> <li>- Judicial</li> <li>- Registral</li> </ul>

Figura N° 1

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: ROQUE GUTIERREZ NILDA SEGUNDA

1.2. Cargo e institución donde labora: UCV - LIMA NORTE

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de evaluación

1.4. Autor(A) de Instrumento: Alicia Masul, c. c. c. Zavalata

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

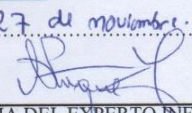
CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :** 95 %


Lima, 27 de noviembre del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 17960596 Telf.: 949158851

Primera validación de instrumento. Fuente: Experto

Figura N° 2

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: morales Cauti, Julio Cesar

1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de entrevista

1.4. Autor(A) de Instrumento: Alicia Marisol Castro Zavalita

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

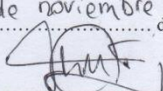
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI  
 NO

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

**95 %**

Lima, 25 de noviembre del 2015




FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41342162 Telf.: 998199984

Segunda validación de instrumento. Fuente: Experto



Figura N° 3

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

I.1. Apellidos y Nombres: *Oliver Medina José Oval*

I.2. Cargo e institución donde labora: *Docente U.C.V.*

I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Ficha de entrevista*

I.4. Autor(A) de Instrumento: *Alma Hilda Cepo Zavaleta*

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

99 %

Lima, *25* / *Noviembre* del 201*7*

*[Firma]*

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *4418125* Telf.: *990031193*

Tercera validación de instrumento. Fuente: Experto

**ANEXO 02.  
Instrumento**

**Guía de entrevista**

**Título:** Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

**Entrevistado:**

**Cargo / profesión / grado académico:**

**Institución:**

---

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

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

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

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

**Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.**

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

.....  
.....

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

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

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

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

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

**Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.**

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

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

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

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

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

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

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

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

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

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

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

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

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

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

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

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

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

**Cierre:**

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

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

15. ¿Qué desearía agregar?

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

.....  
**Alicia Marisol Castro Zavaleta**

.....  
**Entrevistado**

**ANEXO 4.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**PRIMERA ENTREVISTA**

Instrumento

Ficha de entrevista

Título: Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Entrevistado: *Julio A. Anhorran Lino*

Cargo / profesión / grado académico: *Abogado de lo Procuradoría de la Municipalidad de San Martín de Porres*

Institución: *Municipalidad de San Martín de Porres*

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

*A lo largo de mi trayectoria profesional llevo trabajando años en las municipalidades del cono norte, actualmente en la Municipalidad de San Martín de Porres en el área de Procesos Urbanos como Promotor, siendo además, como de Derecho más que todo de Derecho Inmobiliario.*

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

*Desde mi perspectiva las problemáticas que se encuentran son otras de que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles y el sistema registral en el ámbito inmobiliario, están denominados por ser consensual, es decir que no existe la debida inscripción del bien inmueble, pero que está en evidente con una adecuada formalidad desde la legislación, y es que de esta manera se afecta la problemática que se encuentra que todo a nuestro sector.*

Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

*En mi opinión las problemáticas surgen porque las propiedades inmuebles no se encuentran debidamente registradas, ya que si bien es cierto en nuestro código civil Artículo 949, solo nos indica que por solo el acuerdo voluntario de las partes, se estaría generando la titularidad de ser propietario, lo cual a los nos con lleva a que las personas no registren*

de forma obligatoria su compraventa. Por tanto, estaría conllevando al ámbito inmobiliario en conflictos de interés tanto registral, notarial, judicial, y de tal manera afectando la inversión económica del país.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?
- Considero que actualmente se encuentra cogida diversos problemas que afectan a los adquirentes, debido a que no se encuentran informados respecto a cómo se debe realizar una compra y venta, o cómo debe ser el procedimiento legal, lo cual muchos de los adquirentes solo se basan a documentos privados en solo expresar el acuerdo mutuo a ambas partes, más no a una formalidad, es decir, de que el bien inmueble adquirido se encuentre registrado, sin embargo, desde allí nos encontramos a que nuestros sistemas de transferencia de propiedad de bienes inmuebles se encuentre débil y con afectaciones.

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?
- En mi opinión, en primer lugar el Estado no brinda algún establecimiento u oficinas capacitadas para que todas las poblaciones, compuestas por diferentes departamentos de nuestra región conozcan sus derechos, ya que muchas de ellas son vulneradas, lo cual no brinda una seguridad jurídica. Por otro lado en cuanto a la seguridad jurídica de los propietarios inmuebles, tampoco la brinda ya que si bien es cierto muchas personas son engañadas mediante estafas o suplantaciones de identidad, fraudes, en cuanto a la compra y venta de bienes inmuebles, y ello en merito a que no conocen sus derechos.

**Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.**

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

En opinión aquellas problemáticas en el ámbito judicial, recaen por la lamentable carga procesal que existe en nuestro país, ya que ello hace que los procesos sean lentos o engorrosos, y tardan en resolverse, por ejemplo en demoras de tercerías, en doble venta, en otorgamiento de escritura pública, estos procesos que se encuentran en litis y deben ser resueltos, tardan de forma excesiva, es por ello que se sugiere que haya alguna anotación de demora, o un mejor funcionamiento ante el juzgado para que este tipo de problemas ya no sean lentos.



7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

Las personas involucradas en este tipo de procesos judiciales están siendo afectadas y ya que si bien es cierto a veces no se prueba la buena fe de la persona que si adueña de aquella manera sino al contrario se perjudica, también por otro lado de que este tipo de procesos son muy lentos por la carga procesal. De tal manera ello debe de mejorar de forma obligatoria, ya que muchas personas se perjudican mucho más porque si o si pierden la propiedad por sistema judicial que se demora de forma absurda en resolver un caso de esta índole.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

No he visto efectiva la normativa, como lo mencione anteriormente estos procesos están siendo lentos y engorrosos, ya que perjudican más a las personas que se encuentran involucradas en estos casos.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

No he visto efectiva la normativa, como lo mencione anteriormente estos procesos están siendo lentos y engorrosos, ya que perjudican más a las personas que se encuentran involucradas en estos casos.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

En mi opinión aquellas problemáticas registrales, se establecen cuando se están integrando documentos falsos y muchas veces los registrados lo califican como inscritos, siendo

aquella libertad no perteneciente al verdadero propietario es por ello que desde ahí viene la doble venta que se convierte en fraude inmobiliario, también que muchos de los predios birtomanos no se encuentran inscrito es decir que existe la informalidad registral, es decir no se cumple con el procedimiento de nuestra legislación.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

No, porque lo que genera tráfico ilícito a la transferencia es la delincuencia en mi opinión la sociedad misma crea fraude y está ultrando la ley, y con ello se resaca al tráfico ilícito inmobiliario.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Considero que la función del registrador no es idónea porque en primer lugar el plazo es mucho que viene hacer 7 días hábiles, y por otro lado las calificaciones del registrador son automáticas, en vez de dar a conocer la población lo que hace, dan a conocer los delitos o los fraudes. Por tanto no me parece idónea en cuanto a lo de moro en calificar y también puede ir a registros públicos, muchas veces no se cumple ese plazo como se establece en su reglamento, sino que es mucho más largo el proceso para la calificación del título.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Realizando medidas que pueden brindar una eficiente seguridad jurídica, es decir que haya un sistema interconectado con los notarios de todos los departamentos, que se pueda crear reparticiones para aquellas personas que no saben cómo realizar alguna compra y venta, o alguna transmisión legal, también que el Estado pueda priorizar más medidas efectivas para que las personas cumplan en inscribir sus propiedades inmuebles, de este manera evitar con-  
flictos de intereses.

Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

Definitivamente el Estado debería de visualizar todas las problemáticas que hoy en día se encuentran y poder comparar las ventajas que tiene el sistema consuetudinario como se establecen en otras legislaciones comparadas y poder optar por ello pero nuestro sistema consensual ya que se ve reflejado como un sistema muy débil que está atravesando muchos problemas en la actualidad.

15. ¿Qué desearía agregar?

En mi opinión, se debería realizar la solución legal en la concurrencia de acciones y los principios de inmutabilidad y oponibilidad real, tener conisa registral jurídica para el comprador que tiene diligencia a inscribir el título y no ende a su dueño real adquirido.

Alicia Marisol Castro Zavaleta

Julio A. Anhuaman Lino  
ABOGADO  
CALL. 7645  
Julio A. Anhuaman Lino  
ABOGADO  
CALL. 7645

Entrevistado

**ANEXO 5.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**SEGUNDA ENTREVISTA**

Instrumento

Ficha de entrevista

**Título:** Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

**Entrevistado:** Edgardo Vega Vega

**Cargo / profesión / grado académico:** Notario Público

**Institución:** NOTARIA VEGA VEGA

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

MP labor profesional Notario Público de la Notaría  
Vega Vega.

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

En mi opinión, aquellas problemáticas que se encuentran  
generando en el ámbito inmobiliario, se encuentran a través  
de lo gasto de trámites usales, inculca a la compra y venta  
y a lo inculca de los bienes inmuebles e también porque  
muchos pueblos no han cumplido con el proceso de  
Habilitación Urbana, de tal manera se encuentran perjudicados  
y a que a lo que se ha de que se encuentra el caso en Notaría Pública,  
pueden haber de que también el mismo inmueble que vendido a otro persona.

**Objetivo general:** Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

En mi opinión, uno de las problemáticas que se encuentran como  
notario, vienen surgiendo por acciones y derechos, ya que en la zona  
del centro norte muchos predios no han cumplido con el proceso de habilitación  
urbana, es decir no han realizado trámites municipales en cuanto a las  
platas y veredas, lo cual han realizado ventas de porciones de lotes  
y de esa manera va a registros públicos y se asocia a ello, el problema  
surge cuando las personas quieren tener sus documentos (títulos) para su  
independización, no lo podían realizar, porque necesitan hacer ese proceso de  
habilitación urbana desde un principio, de tal manera se encuentran perjudicados  
ya que el que debería realizarlo antes de vender el bien inmueble  
es el vendedor (transferente) siendo su obligación entregar saneados la  
propiedad inmueble, y no perjudicar al comprador (adquiriente).

Por lo tanto las personas que me conocen muchas veces confunden que por tener su escritura pública, con asiento en registro, ya están siendo propietarios sucesores de un bien inmueble que se le transfiere, lo cual esto solo es potencial, que no tiene la certeza legal de que al espacio físico que está ocupando en la que se encuentra registrado, ellos realmente solo a que se encuentre registrado.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

Considero que se encuentra perjudicado, en ello también se encuentran los inmobiliarios, ya que como indique anteriormente me se realiza una adecuada transferencia al adquirente, es decir, no se le entrega el bien inmueble sin ninguna perjudicación en cuanto a su formalidad para que pueda ser registrada, ya que no existe la habilitación urbanística. Si bien es cierto un procedimiento formalizado lo realizan las grandes empresas como Gas Natural y Montaña, Aptec, Movera, Intersport, o haciendo la venta del bien inmueble conforme a las formalidades estipuladas en nuestra legislación.

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

El Estado a nivel regional lo que ha realizado es fortalecer Registros Públicos, para que los trámites sean un poco más expeditivos, reducir los tiempos en cuanto a la realización del documento, también ha descentralizado los oficinas registrales, ahora se encuentran en diferentes zonas, y también operando los créditos en cuanto a la vivienda que es un bien del bien pagadero, por ejemplo, te inscribes al programa de vivienda, entonces te firman con un comprador, pero cuando y cuando lo cumplen, para que se cumpla el requisito de pagar el bien, y en cuanto también en la seguridad jurídica aportada al estado con la oferta registral, para que de forma inmediata también la persona pueda saber quién es esa persona que está registrando un mismo inmueble.

**Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.**

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

Las problemáticas que hay en día he podido observar en el ámbito judicial, es que hay muchos casos de amplexión de venta y de posesión, ya que viene de raíz con el fraude inmobiliario, es decir hay personas que van lentos a las personas y han que le propiedad son precisas y al caso de los bonos personas, a la hora de comenzar de abitar, lo cual ello llega al tema registral, desde el último caso como aquel que no sona nada, lo cual es el que está protegido registralmente, entonces la persona tiene pocas posibilidades de recuperar el bien que fue vendido.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

En mi opinión, he podido observar con el caso de Notario que tengo, que las personas se encuentran muy perjudicadas en cuanto a la implementación de vales, el asunto es que cuando se realiza vales personas o personas hacen que el sistema que adquiere la propiedad se encuentre por sí mismo resistiendo, salvo que demuestre que la última persona que obtuvo de buena fe, y tiene protección litigiosa cuando con los anteriores.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

En la Notaria no he podido verificar este tipo de problemática que es la tercería, lo cual a través de los antecedentes que he podido ver en los casos que he manejado, considero que si está siendo efectiva la normativa, y a su vez está acorde a la legislación, tal vez dentro de un año o dos, pero sí son buenos resultados, así como el caso antes.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

NO lo he podido verificar la normativa de ambas problemáticas, ya que al momento estoy trabajando en una sociedad, y esto es a raíz de la falta de formalidad o la falta de registro un bien inmueble adquirido.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

A nivel registral, he ido mejorando para la actualización, hay en mi caso, otros más problemas que pueden ser, más informaciones que puedo pedir, por ejemplo, si tienes una oficina para poder informarse, así como sobre este sistema que está funcionando, pero que no se puede la información, en eso he mejorado, después también he mejorado en el tema de las presentaciones electrónicas.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

Bueno si lo visto que los registradores si, bueno el 90% si registran debidamente hay también casos de errores pero son mínimos, porque ellos por lo general tienen un control público si para ser certificados.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Seguimos considerando no, no es que se genera lo que pasa es que como es por ejemplo la presentación de los papeles, este sistema por la vertiginosa de la burocracia, la falta de registros, los son mecanismos que han sido mejorando, también hay lo que son la movilidad de bienes, eso uno puede ir a registros públicos y hacer la inscripción pero que otra persona no hace el trámite, los datos se hacen, hecho la ley hace lo tiempo, mucho gente que como no quiere bien y por ahí están.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

En mi opinión como dije anteriormente se ha estado mejorando por parte de registros públicos, se debería que implementen otros mecanismos adicionales, por ejemplo las decisiones que van, ahora último he notado la falta de arbitral, anteriormente se veían cosas arbitrarias y de ahí también que llevamos a registros públicos y también he notado algunas cosas, entonces para ser de él, ahora último han notado y a los laudos arbitrales son decisiones que se toman a raíz de decisiones que se dan, y esas decisiones son las que ellas implementan para reducir las acciones de tráfico.

Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

Lo que podría mejorarse son la parte procedimental, la parte  
procedimental realmente solo se guarda a la parte material,  
la parte registral entonces entre ellos deben contarse  
para que los registros salgan bien, también que desde más  
en el aspecto de la transferencia de bienes inmuebles en cuanto  
a transferencia electrónica, hay en día un más a la fecha  
que implica un poco más, pero hay mucho más cosas que  
se pueden incorporar electrónicamente.

15. ¿Qué desearía agregar?

Estoy de acuerdo con el actual sistema de transferencia  
de propiedad de bienes inmuebles regulado por el sistema  
comercial, ya que solo es la voluntad de ambas partes,  
no existe más el derecho a la propiedad  
siendo un derecho patrimonial para las personas, ya que el  
sistema comercial para otras legislaciones es únicamente  
abstracción

Alicia Marisol Castro Zavaleta

Entrevistado





**ANEXO 6.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**TERCERA ENTREVISTA**

Instrumento

Ficha de entrevista

Título: Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Entrevistado: Abraham Emilio Mejía De Melo.

Cargo / profesión / grado académico: Procurador Municipal especializado en Prácticas Inmobiliarias

Institución: Municipalidad San Martín de Porres.

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

A lo largo profesional llevo trabajando años en la municipalidad de San Martín de Porres primero como abogado en la oficina de Procuraduría, viendo diferentes ramas de Derecho, luego pasando al área de abogado adjunto especializada en Derecho civil, en cuanto a temas judiciales y temas Inmobiliarios.

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

Lo entiendo aquella problemática del sistema de transferencia de bienes inmuebles, que genera en problemas viéndose ante un sistema decisorio, ya que aquel sistema no existe la obligatoriedad registral para la formalidad de un bien inmueble, siendo así podemos ver problemas en la vía judicial y en la vía registral, entre los problemas que generan dicho bien inmueble.

Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

Tenemos diversas problemáticas en el sentido de lo dicho, ya que hay gente que manipula un trata de voluntad, el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, o el sistema registral, mediante falsificaciones, también en documentos simulados, entre otros, a fin de darle o recibir

a ese acto jurídico de alguna seguridad jurídica, la que  
corresponsable contra los delitos, contra la de pública. Se  
podría decir que se produce fraude inmobiliario que es lo  
que está en todo momento, ya que últimamente los registros públicos  
han puesto otras medidas.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

Considero que actualmente me da inseguridad a la  
inscripción o regulación de la propiedad, lo cual depende en  
la informalidad de la misma, hay una conciencia latente  
de gusto de última registro y de inscripción para  
obtener la seguridad jurídica del patrimonio.

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

El Estado brinda las facilidades como la creación de  
Registro de Propiedad a través de SUNARP, por lo tanto,  
es una institución del Estado al alcance de la población  
que debería ver en ello, ya que no está realizando acciones  
muy benéficas por que puede mejorar y lo ideal sería  
para nuestra sociedad obtener seguridad jurídica.

Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

Actualmente, parecemos ver gran cantidad de procesos judiciales  
respecto a algún derecho de propiedad y los mismos  
llegan al órgano judicial con muchos formalismos,  
de lo cual los juzgados se valen para que una vez  
en posesión de la propiedad la transición bajo la Fe  
pública registral.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

Con una gran actividad empresarial judicial, es decir, como ayuda a los registros por impedir con frecuencia lo adquirido y ante un eventual problema se ayuda al poder judicial a fin de defender su derecho. Siendo así, eso mismo ha en gran medida lo que ocasiona la inestabilidad jurídica de lo adquirido perdiendo el tráfico jurídico patrimonial.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

Buena aquí en la Municipalidad de San Martín de Porres me toman procesos de tercería, sin embargo han llegado procesos en el cual han abusado del beneficio de la tercería al municipalidad y han incorporado algunos principales con esto es algunos trabajadores de la empresa.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

En mi opinión no ha sido efectiva la normativa, ya que para evitar ante de todo una doble venta o algún tipo de fraude, existen temas que se ven en los procesos de propiedad, en este caso lo que venimos realizando, que se decida más el caso judicial, el caso civil, obviamente si se ven un fraude, se hace investigación de voluntad o sea una actividad del caso, que conviene que los procesos se den por personas de conocimiento, con mejores muy detalladas, es decir muy sencillas y otros que se preparen medidas.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

A comparación con los demás sistemas registrales que hay en la administración nuestro sistema es muy lento y es menor que permite algunas deficiencias, por lo tanto, los problemas.

que aun se presenta es la doble inscripción de un bien inmueble por lo cual SONSOP ya utiliza incorporando algunos mecanismos de matricación como "Alta Registral".

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

Bueno al BIM al caso el registrador público se tiene una función esencial dentro del registro porque es el que codifica y escribe los títulos que uno presenta.

Si bien es cierto la función que cumple el registrador se ve afectada o menoscabada, porque a su vez se genera o a su vez el público en este caso me refiero a que como una especie de intermediario del caso, como así de como bien a me refiero puede ver, uno no sabe lo que pasa con su título, puede demandar que se demone, puede ser que colisione entre de tiempos.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Bueno en sí los que generan el tráfico ilícito son los errores, obviamente que el sistema de registro para que ellos puedan vulnerar el sistema registral es evidente y es lo que afecta al sistema, por lo cual han existido adicionalmente modificaciones de los mismos registrales, como también medidas de defensa a BIM de que se puede proteger el sistema registral.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Se puede mejorar vinculando la información vía virtual, que haya una interconexión con los matricados, también con el organismo de registro de identidad (RENIEC), en vez de estar descentralizado, tiene que centralizarse con algunos convenios con toda las instituciones que se vinculan vinculadas a registros públicos, también se podría mejorar oficinas de defensa a la persona, ya que me voy más en registros públicos, solo se ve el caso de orientar, lo cual debería de haber aquellos oficinas como lo he en otras instituciones.

Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

Que el Estado realice convenios con algunos intermediarios y también pueda crear oficinas de diploma a la persona al administrador, convenio con el Poder Judicial, agencias de que capacite a las personas o brindar un servicio educativo a las personas que desconocen del Registro

15. ¿Qué desearía agregar?

Después de haberse con los presentes realizados, recomendaría de que se brinde mejores mecanismos de protección y para que se evite las problemáticas que son de la zona con respecto al sistema de transferencia de bienes inmuebles y el sistema Registral, ya que se dice es cierto con documentos como aquellos sistemas de registros, es decir que se encuentran dentro, me refiero de que se cumple la finalidad Registral,

Alicia Marisol Castro Zavaleta

Entrevistado

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES  
Abraham Emilio Mejía De Meik  
PROCURADOR PUBLICO MUNICIPAL AJUNTO  
AROGADO Reg. C.A.L. 45476

**ANEXO 7.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**CUARTA ENTREVISTA**

Instrumento

Ficha de entrevista

Título: Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Entrevistado: Melisso San Martín Brocero

Cargo / profesión / grado académico: Asesor Jurídico de Registros Públicos

Institución: SUNARP

INTRODUCCIÓN

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

Abogada con amplia experiencia en la rama de Derecho Civil y Inmobiliario, actualmente me encuentro laborando en el área legal de Registros Públicos.

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

La problemática que genera nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, es que lo mismo es comercial, lo que implica que la inscripción en los registros públicos no sea obligatoria dejando muchas oportunidades en la informalidad.

Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

Las problemáticas surgen desde el hecho de que una propiedad no se encuentre debidamente registrada implica que disminuya el tráfico jurídico patrimonial, puesto que para que en el ámbito inmobiliario esto fluya a través del tráfico una buena manera es su inscripción oportuna.

lo cual, cuando ello, aumenta el valor de las mismas.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

Considero que se encuentra anteriormente muy absoluto y muy dejado de lado, teniendo en cuenta que nosotros somos un sistema meramente declarativa, sin embargo eso debería cambiar, bajo mi opinión, por los muchos ya expuestas de fraude, la simulación, los delitos, no evidencias una garantía para el comprador o la persona que se pretenda beneficiar de un bien inmueble.

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Considero que últimamente ha habido muchos cambios no, poniendo barrera a los registros, poniendo en este caso habito registral, en el cual un propietario se puede inscribir y también si es que encasa a quien esta actuando o cometiendo un acto jurídico en tu predio, que te avise por correo electrónico y una inmediatamente temas medidas correspondientes, también tengo entendido que hay la inmatriculación de la partida, a fin de que una la pueda ante un notario público y ante registros públicos.

Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

En mi opinión el problema más fuerte en el ámbito judicial es el sistema del modo o la forma de inscripción, en donde acento que estamos hablando frente a una autoridad, que es un juez que ordena inmediatamente la inscripción, sin embargo hay registradores que tratan de contradecir o dudar o cuestionar la decisión del juez y no cumple esa labor y trata mediante los lazos o documentación pertinente al jurado, a fin de que cumpla con ordenar o como quiere la inscripción cuando la decisión ya está dada.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

En mi opinión se sienten ~~des~~ por el sistema no, porque ingresar a un proceso judicial indica un gasto, no solo económico sino de esfuerzo físico, piensan que los abogados lo están teniendo también, porque yo tendría que hacer algo si mi predio ~~esto de repente~~ o de repente porque tendría que yo acudir a otra instancia, a hacer valer mi acreencia, como que el sistema se va a dar o se va a beneficiar por lo que es más rápido o quizás la persona común lo describe como <sup>cielo</sup>.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

En mi opinión, en este caso tomamos que la persona que quiere estar a favor de esa tercería, a veces se ~~semeten~~ otros que están fuera de la esfera del poder judicial, con la finalidad que con tercero se inscribe a favor de una persona, a veces se coluden con operadores, auxiliares de justicia en este caso, especialistas y secretarías, se pasan la voz y al fin de lograr que esa tercería se inscribe a favor de algunas personas en vez de esa jerarquía o se da prioridad a los principales beneficiarios que en este caso pueden ser o alguien que tenga juicio de alimentos.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

Al respecto nuestro sistema cuenta con la preferencia en la adquisición, lo que quiere decir es que si un sujeto adquiere primero la propiedad y luego el transfere lo vende a otro sujeto, este se tiene preferencia ante el segundo bajo el mismo primero en el tiempo primero en el derecho, así, para poder oponer la propiedad adquirida, es importante y necesario la inscripción en los registros correspondientes, ahí radica la importancia de inscribir la propiedad después de adquirida.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

Las problemáticas se originan mediante la gente que ~~se~~ <sup>pulosa</sup> ingresa a títulos falsificados y recurren a arbitrajes de provincia, el registrador los debe por vehículos y al



Final afectaba el derecho de propiedad en este caso de los bienes inmuebles, que es lo que más busca el sujeto que compra fraudulento, es lo que más busca, porque le da más rentabilidad.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

El registrador no salvaguarda la transferencia de bienes inmuebles, puesto que su función es calificar los títulos venidos hacia el portal, su función al calificar es aceptar el título o inscribir si este no presenta problema o hacer las observaciones correspondientes o en su defecto tachar los títulos que ameritan.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Si, la falta de inscripción obviene en transferencias de bienes inmuebles bajo instrumentos privados, lo cual no garantiza la titularidad del bien adquirido. Esto implica un gran número de transacciones bajo esta modalidad, el sistema no impone de forma imperativa la transferencia de la propiedad con instrumentos públicos.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

A través de mecanismos alternativos y en casos como los que se vienen implementando ahora como es el de Alerta y Bloqueo registral. Así fomentando a inscripción explicando los beneficios que esto genera.

Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

Debería cambiar a un sistema notalmente constitutivo donde la inscripción de las transacciones sea obligatoria, esto ayudaría al Poder judicial a tener menos procesos de fraude o mejor derecho de propiedad, tal como se da en algunos países latinoamericanos. El sistema constitutivo sería y la inscripción obligatoria sería de gran ayuda de proteger lo onerosamente adquirido.

15. ¿Qué desearía agregar?

La importancia de la inscripción respecto en varios puntos no solamente en lo referente en la realidad jurídica, de este punto que asistga el tráfico jurídico patrimonial, a través de instrumentos públicos notariales, lo cual sería beneficioso no solo en las particulares sino también al Estado. Aunado a ello un bien inmueble debidamente inscrito su valor y al no estar inscrito y obtener preferencia es posible su operación "de sa omni".

Alicia Marisol Castro Zavaleta

Entrevistado

MELISSA SAN MARTIN BRONCANO  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. N° 46856

**ANEXO 8.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**QUINTA ENTREVISTA**

**Instrumento**

**Ficha de entrevista**

Título: Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Entrevistado: IUD ERK BELCISO

Cargo / profesión / grado académico: Abogado de la Notaría Roxana Luz Reyes

Institución: Notaría Roxana Luz Reyes  
TEIIO

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

Actualmente me desempeño como abogado de la Notaría Roxana Luz Reyes Teiio, lo cual anteriormente me desempeñé como abogado y oficial de cumplimiento en la Notaría Francisco Wilfredo Cardenas, desde octubre de 2014. También laboré como abogado en el área de rindes en la Municipalidad del Rimac.

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

Los problemas más recurrentes son la falta de conciliación de la propiedad inmueble con la falta de modernización de los medios, es decir no tener partida Electrónica, cartón de pasajes, ficha ni todo, por tanto es difícil tener la certeza de quien es el último propietario y resulta más difícil realizar un traspaso subvivo, es decir el encadenamiento de los sucesos traslaticios de dominio. De ahí el problema con el tráfico de bienes, debe tener el grado de materia contractual que a través de un contrato que es conocido como escritura.

Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

El sistema de transferencia de bienes inmuebles que se realiza mediante minuta y escritura pública, y que además cuenta con antecedente registral, es decir partida electrónica, realiza el pasaje, ficha ni todo, es seguro para además goza de publicidad que le brinda el registro público mediante SUNARP. Pero no es posible garantizar la seguridad jurídica o inmobiliaria.

que no se encuentran matriculados y que algunos no cuentan con los matfz. es en terrenos esozos donde se dan la mayor cantidad de fraudes.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

Considero que está regulado mediante Resoluciones de Intendencia de registro de Deudas, Reglamento de Intenciones de pudes, mediante Directivas del Registro de Deudas, Registro de Catastro de Infraestructura y Servicios Públicos, También normas vinculadas a catastro, finalmente también por Nuevo Código Civil

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

El Estado protege la seguridad jurídica al otorgar títulos de propiedad y mantener estos medios de propiedad inmueble contemporáneo y así haber más seguro el tráfico jurídico de bienes inmuebles.

Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

Los mayores problemas que se presentan en el ámbito judicial por causa de transferencia de bienes inmuebles son:

- Tenencia
- Doble venta
- Título Suplido
- Demanda de otorgamiento de escritura Pública y en algunos casos juicios por responsabilidad civil contractual respecto a negociaciones de otorgamiento respecto a las particiones cuando estas no son recíprocas, pero que se pueden dar en algunos casos.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

Las personas se encuentran perjudicadas por estas LMO no debe realizarse la formalización de la propiedad de bienes inmuebles con la inscripción del bien, es decir que se asiente con partida electrónica, código de matriz, ficha o todo para poder acreditar el título matricado, es decir lo caderno de transacciones de dominio que se registran en cada mundo de dominio de dicho inmueble.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

Es importante para los procesos debe ser claro para que se conozca el derecho que dice Tercería que todo no es justicia.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

Todo mismo es importante pero el problema no es la misma, es que se demora en los procesos judiciales.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

El sistema registral que tenemos es bueno, pero debe ser mejorado al acceso a todos los propietarios de inmuebles el registro de matriz se requiere la formalización.

de la propiedad inmueble solo así se podría contar con la respectiva planta de electrónica, cuyos antecedentes registrados quedan firmados y hacen más seguro el tráfico jurídico de bienes.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

Es el último control antes de la inscripción en el Registro Público de bienes o de propiedad inmueble, es quien verifica si los transaccionados de bienes inmuebles han sido por: compra-venta, donación, adjudicación, anticipo de legítima, dación de pago, tienen todos los requisitos que exige la ley.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Considero que los transacciones de bienes inmuebles que se hacen mediante fraude y evasión Pública (compra-venta, donación, anticipo de legítima, dación de pago) o mediante evasión fraudulenta por acciones (fraude, intencional, intencional) por lo que en cuanto a esto, hace el respectivo traslado de dominio y le otorgan el acto jurídico que genera el DD. Se garantiza y seguridad jurídica al tráfico de bienes por ende la planta de inmuebles católicas, es decir contra planta electrónica o contra de planta más allá de eso así en los casos de inmuebles no motivados.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Registros Públicos no tienen responsabilidad de las consecuencias negativas a lo que se hace acciones si no antes son producto de la falta de homologación de la propiedad lo cual se otorga en el caso de Hme (CEPFI) y en el caso la municipalidad Provincial de Callao, es decir SUNARP que registra pero para bienes inmuebles católicas o católicas.

Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

Ya están existiendo algunos mecanismos nuevos y eficaces en materia de transferencia de inmuebles pero estos son aplicados por los notarios los cuales en sus mayores trabajos con inmuebles con matrícula registral la misma que puede ofrecer el Estado es través de catastro, registro e inscripción los títulos de propiedad en base de sus posesiones que hasta la fecha no han podido regularizar su situación legalmente.

15. ¿Qué desearía agregar?

Que el Estado quien tiene que hacer normas y mecanismos para la regularidad jurídica pero para todo hacer que aquellos mecanismos que ya existen sean viables, seguros y efectivos en beneficio de aquellos que así no pueden regularizar la situación legal de sus predios.

Alicia Marisol Castro Zavaleta

Entrevistado

CAL 66756

**ANEXO 9.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**SEXTA ENTREVISTA**

instrumento

**Ficha de entrevista**

Título: Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Entrevistado: *Luis Alexis Acha Chavez.*

Cargo / profesión / grado académico: *Abogado especialista en Derecho Inmobiliario*

Institución: *Universidad Cesar Vallejo*

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

*Mi labor en la trayectoria profesional, primero la Asesoría legal al Estado, he trabajado en Municipalidades, en Sistema Judicial y asimismo Docente Universitario en las universidades y también me encuentro litigando.*

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

*La problemática actualmente radica en que no se tiene en cuenta al sistema Registral, en cuanto al ámbito de propiedad inmueble, de aquella manera no hay seguridad jurídica hacia la persona que es compradora para que pueda adquirir el bien inmueble, siendo este sistema de transferencia inmueble comercial, es decir, solo se realiza el caso de voluntaria, pero en propiedad.*

**Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.**

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

*Las problemáticas radican en que no todas las inmuebles se encuentran registradas, ya que tampoco existe una legislación legal de que sean registradas, lo cual ello genera muchos problemas en cuanto a eso y a través de ello mucha inseguridad hacia el adquirente llamado comprador, porque no existe conocimiento quien es propietario del bien que se va adquirir.*



ya que el sistema registral debe tener en cuenta lo que dice el documento y ello debe ser una vez sin embargo esto va de la mano con los matricados un trabajo en conjunto con el ámbito registral, lo cual es más de un tema incluso a los países que son mejor de todo o tengan algún desarrollo y de ese modo se realicen documentos modificados.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

En primer lugar, me encuentro con un sistema consummatorio, que me dice que tan solo basta un bien inmueble, hay materia al comprador, es decir todo el mundo de voluntades.

Desde mi opinión este sistema regulado en nuestra Constitución jurídica es rápido y eficaz, pero también trae en sí mismo problemáticas, ya que me exige al comprador registrar su inmueble, por otro lado hay un tema por más derecho de propiedad, en caso de consumo de acuerdo es decir que se refiere al acuerdo que haya resultado mismo el inmueble, y en caso no haya un documento registral, se realiza mediante fecho oral.

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

En mi opinión, el Estado me ha protegido la seguridad jurídica, ya que se ha protegido más el derecho de propiedad, lo dice en caso de transferencias de da propiedad al propietario y me al comprador, es decir a la persona que es actual propietario me se le brinda seguridad jurídica ya que me se le exige de que registre su propiedad o pueda realizar el estado de diligencia de título, para que registre su compraventa.

Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

En mi opinión, es que en el ámbito judicial el sistema de transferencia de inmuebles, los juicios son los largos, los más largos, costosos me son obligatoria, son operativos es decir al momento de adquirir un derecho de propiedad es un juicio, pero luego que la persona que no demandó que me ha despedido de la propiedad en pleno me se juicio de venta lo me pide a un juicio, por otro lado que se ve a un juicio me se para recuperar el inmueble, ya que el comprador demandado vendió a un tercero.

En mi opinión, se debería mejorar que debería encontrarse la amoción de demanda, para evitar estos juicios en vano.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

Estos problemas que involucran a las personas en procesos judiciales, como en algunos casos, Tercería, es porque, en el registro aparece el propietario de un bien inmueble, y luego este propietario vende el bien a otra persona, lo cual no registra esa persona su compra, o sea, no registra el acta notarial que le vendió el bien, tiene dudas de tal manera el dueño registral, cuando siendo afectado a. Por otro lado, la doble venta se produce cuando la propiedad no se registra de forma inmediata, y el fraude se produce muchas veces en los registros públicos.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

La normativa se ha sido efectiva en teoría, y por que ayudado mucho a los propietarios afectados, que no tienen modo que van con dudas a problemas notariales, sin embargo, ítem a poder sus inmuebles, por el tema de Tercería, y a veces los compradores no tienen la certeza de que el Estado no haya intervenido con la legislación o con el catastro municipal.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

La normativa no ha sido efectiva en este tipo de problemáticas en cuanto a la doble venta y fraude, ya que hay mucho tráfico de terrenos que se van a diario, sobre todo en los asentamientos humanos.

En mi opinión he visto que mejora por esta postura judicial, y que ello también sean engorrosas y lentas.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

Las problemáticas que se genera en el ámbito registral, es el control de la propiedad, de quien es el vendedor registral, en cuanto a la generación de documentos,

Porque el demandante puede vender el inmueble de o más veces, y sería muy difícil de rastrear el inmueble.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

Se lo considero eficiente hasta date punto, ya que la actividad consiste en registrar publico de todas maneras tiene que registrar, ya que se puede ver que ha sido firmado inmovilizado, documentos básicos, etc. para si algo que ha sucedido para brindar seguridad jurídica.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, dentro del registro, me entalia generando tráfico ilícito inmobiliario, porque ello genera los documentos que van a ser de falsificar y violar la ley. En todo sistema siempre va un grupo en el cual desobedece la ley.

Lo que opino es que la sociedad misma sufre efectos tanto vulnerando la ley y con ello viene al tráfico ilícito inmobiliario.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Buena, el mejoramiento debe consistir en la actualización de la ley, a través de los organismos administrativos, donde se puede mejorar algunas consecuencias negativas.

También se puede mejorar mediante la capacitación a la población, hacer conocer sus derechos.

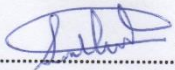
Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

El Estado tiene que determinar de que todos los  
procedimientos de bienes inmuebles de manera registrada,  
de un tema de cada uno se realiza uno, entonces  
ordenancia de seguridad jurídica.

15. ¿Qué desearía agregar?

Opino a todo lo presentado por parte de la entrevistada,  
es que el sistema actual me es el problema, sino que  
la legislación de la transferencia de inmuebles, que permitan  
muchos métodos de transferencia, y me acdo la registral,  
y también que me hag una data que determine de  
todas las transferencias de propiedades inmuebles, y me acdo  
debería de mejorar la legislación, sino que el Estado sea  
participar de ello.



Alicia Marisol Castro Zavaleta



Entrevistado

CAL 46981

**ANEXO 10.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**SÉPTIMA ENTREVISTA**

Instrumento

Ficha de entrevista

Título: Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

Entrevistado: *Franco Urbano Angeles*

Cargo / profesión / grado académico: *Asesor Inmobiliario*

Institución: *Inmobiliaria S.A.C*

INTRODUCCIÓN

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

*ABOGADO INDEPENDIENTE en la actualidad, conformado  
Asesor a una empresa inmobiliaria, ejerce el cargo de  
Asistente del reglamento público, en SUNAT, ejerce el cargo  
de promotor en la Municipalidad de los Andes.*

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

*A mi parecer para efectuar una transferencia de un  
inmueble se tienen que cumplir requisitos y pagar de  
tasas y derechos de trámite los cuales están dem  
puento que en dicho trámite no existen generaci  
su compra y venta informal de los inmuebles y  
tráfico de bienes.*

Objetivo general: Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

*- respeto a la territorialidad  
- independencia de inmuebles  
- respeto a grande Inmobiliaria  
- respeto a Doble venta  
- respeto a falsificación de documentos.*

Y que estos tipos de problemáticas se encuentran presentando  
mucho tiempo de tramitación de bienes inmuebles y a  
la instancia tanto pública y privada de ambos casos.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

- Que respecto a los registros de los inmuebles  
está bien que no cumplen ciertos requisitos y  
que se debe de implementar más requisitos ya  
aplicados para hacer registros de un inmueble  
lo que debe de implementarse procedimientos  
para resolver los asuntos de los conductos  
de inmuebles.

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

no se está de alta registral pero no  
está ningún mecanismo para el judicial  
que permita afectar a orden la mejor  
propiedad de un inmueble lo que requiere ser  
implementado.

Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

En mi opinión, en la actualidad podemos observar que  
estamos afectados a una gran cantidad de problemas judiciales  
respecto a la transferencia de propiedad inmuebles y a  
la tramitación registral y que dentro de ello nos encontramos  
con delitos, fraudes, inhabilitación de identidad,  
etc. De tal manera para resolver un caso de esta  
índole nuestro sistema judicial tarda en resolverse debido  
a casos paralelos que se suman, lo cual se recomienda  
que se trabaje más en función a estos casos y de  
esta manera están más encargados de intentos que se generen  
entre el tramitación y adquisitivo.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

en primer lugar pienso que consiste al respecto para el caso de venta de bienes inmuebles, en el hecho de que una persona y a veces durante un tiempo, incluso hay personas que tienen bienes de los cuales durante un tiempo se formen bienes para personas exponiendo muchos de sus bienes, no dejando implementar un mecanismo de solución antes de que sea nula.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

no lo es debido porque en algunos casos, de los importantes, esto puede afectar

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

no es efectiva, solo se decide quien es el verdadero propietario conforme a que tiene la fecha más antigua de adquisición y puede haber en esta transferencia otro asunto o error.

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

ninguna, a excepción de la ley de oposición al ámbito registral en casos de habilitación sucesoria o suplantación de identidad etc.

justificación alguna.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

Si considero eficiente su función del registrador público ya que tiene sus plenos ordenados de acuerdo a ley, y ello con el fin a que se tenga mucha fidelidad y cuidado en la hora de calificar un título, ya que de ese modo se evita problemas de mano inmoviliaria.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

Si, ello es producto de la falta de inscripción de los documentos inmuebles y solo se materializan en muchos transacciones con una mala información y de ello se ocasiona a problemas ilícitos.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

al brindar una seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, ya que se garantiza dentro del registro o inscripción con el fin, sin embargo, de evitar el fraude en cuanto a los bienes que se otorgan que en el Perú el libro registro es declarativo.



Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

- se debe implementar mejor sistema para evitar la burocracia y trámites de terreno lento en el ámbito judicial y de registro público.

15. ¿Qué desearía agregar?

- Se recomienda de que el Estado tenga más en cuenta en materia de sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, y otros de tipo brindar seguridad jurídica en sus procedimientos de la que otorgan una propiedad inmueble.

Alicia Marisol Castro Zavaleta

Francis Sotelo Toledo Angulo  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 52787

Entrevistado

**ANEXO 12.**  
**Transcripción de entrevistas**  
**OCTAVA ENTREVISTA**

**ANEXO 02.**  
**Instrumento**

**Ficha de entrevista**

**Título:** Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

**Entrevistado:**

**Cargo / profesión / grado académico:** Asesor legal Corporativo - Abogado -

**Institución:** ABOGADOS & EMPRESAS SAC

Asesor

**INTRODUCCIÓN**

1. ¿Cuál ha sido su labor a lo largo de su trayectoria profesional?

Asesor legal Empresarial y Corporativo, lo que implica  
elaborar estrategias de defensa ante la problemática en  
el campo civil y societario principalmente de las  
diversas Empresas que asesoro, desarrollando una  
política de prevención a fin de evitar contingencias  
legales.

2. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que genera el actual sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, desde su perspectiva por la labor que desempeña?

El problema es complejo y se inicia por el hecho de que  
no contamos aun en nuestro país con un saneamiento  
físico legal de predios o inmuebles, ello dificulta que  
las transferencias de bienes inmuebles sean "seguras" o  
eficientes, pues al no estar registrado un inmueble permite  
que las personas que actúan de mala fe puedan suscribir  
más de un contrato, perjudicando a las adquirentes de buena fe.

**Objetivo general:** Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

3. Desde su experiencia ¿Considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito Inmobiliario?

En principio el excesivo plazo o formalismo para  
la inscripción de un bien inmueble ya que demora  
07 días hábiles en calificar, otro de los inconvenientes  
actuales es la diversificación de pagar por algunos

montos, vale decir el alcabala se paga ante la Municipalidad Provincial, la Renta ante SUNAT, si bien son las entidades facultadas, empero debe existir un sistema pago unificado.

4. ¿De qué manera considera Ud. el actual sistema que regula la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?

Muy poco práctico, ya que está sujeta a formalidades burocráticas (Escritura Pública) además de ello que son los propios notarios, los que en la actualidad son las únicas facultados para la presentación de las partes, debería de simplificarse la tramitación con formalidades tales como las de garantía mobiliaria (que manejan los notarios).

5. ¿En qué medida considera Ud. que el Estado ha protegido la seguridad jurídica respecto de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

La seguridad jurídica aun adolece de errores y ella depende de varios factores y acorde a cada caso, por ejemplo las ventas con poderes no existe un sistema unificado que permita o garantice a un 100% una seguridad. Incluso las instituciones encargadas de la formalización de bienes son excesivamente burocráticas.

**Objetivo específico 1: Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.**

6. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito judicial?

En principio la excesiva carga judicial impide muchas veces que se obtenga un resultado oportuno y conveniente para los justiciables y en caso sencillos como otorgamiento de escritura pública (para títulos inmuebles) y consolidar la transferencia no protocolizadas, es un hecho que el tiempo que toma a un juzgado resolver ello es excesivo.

7. Desde su experiencia ¿Cómo Ud. entiende la problemática que atraviesan las personas involucradas en procesos judiciales por temas de tercería, doble venta y fraude en el Perú?

La tercería atraviesa un problema desde la presentación del escrito ya que el propio sistema del Poder Judicial lo tramita como expediente nuevo y no permite entrar al proceso principal ocasionando demora absurda. La doble venta obedece principalmente a que la mayoría de inmuebles no están saneados, lo que conlleva a un fraude, por ello urge implementar un sistema unificado para registrar con la celeridad.

8. Desde su experiencia ¿En qué medida ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre tercería en el Perú?

Los efectos, si bien la ley lo señala, muchas veces no son inmediatos, ya que al ser tramitado como proceso nuevo debe ser derivado al juzgado donde se ventila el proceso principal y ello implica una demora, que no tiene mayor asidero legal.

9. Desde su experiencia ¿En qué ha sido efectiva la normativa que regula los procesos de judiciales sobre doble venta y fraude en el Perú?

Los procesos penales son tanto o más recordados dentro del sistema judicial y las penas no son muy elevadas lo que permite muchas veces que los delitos prescriban. Además

**Objetivo específico 2: Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.**

10. ¿Cuáles considera Ud. que son las problemáticas que genera el actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito registral?

La problemática inicial es el excesivo plazo en calificación de títulos y, muchas veces los criterios distintos de calificación que tiene cada Registrador.

11. ¿Considera Ud. que la función del registrador público ha sido eficiente a efectos de salvaguardar la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles?

El problema radica en que no se uniformiza ni implementa un criterio para la calificación, pese a que existe muchas antecedentes, consideramos que no puede ser muy amplia la libertad de criterio de un registrador, por cuanto su calificación se basa en documentos físicos.

12. ¿Considera Ud. que nuestro sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles genera tráfico ilícito inmobiliario? ¿Por qué?

No podríamos atribuir la responsabilidad del tráfico ilícito al sistema de Registro puesto que dicho sistema se limita a inscribir un testamento que ya se presume a pasada varias requisitos de formalidad. En todo caso debemos simplificar la tramitación para la transferencia.

13. Desde su experiencia ¿De qué manera los registros públicos pueden mejorar las consecuencias negativas que genera nuestro actual sistema de registro de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

- Principalmente estandarizar y unificar criterios de calificación, incluso bajo responsabilidad del Registrador.
- Minimizar los plazos de calificación.
- Sistematizar el sistema de Registro a Nivel Nacional a fin de que si bien puede haber Registros Públicos en ciudades estas oficinas deben tener todo unificado.

Cierre:

14. ¿Cómo considera Ud. el Estado podría mejorar el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú?

Definitivamente que sí, pero no es o no implica un solo campo sino concurren varios factores o entes como: las Notarías, Abogados, Poder Judicial, Registros Públicos, SUNAT y las Municipalidades.

15. ¿Qué desearía agregar?

En cuanto a los requisitos de la transferencia vemos que la Municipalidad juega un papel muy importante porque expide los HRE-Py (sin los cuales no se hacen las transferencias por escritura) y es por ello que se debe optimizar el sistema de Registro de Contribuyente de la Municipalidad, ya que incluso hay duplicidad

.....  
Alicia Marisol Castro Zavaleta

  
.....  
NANANTIO CARRION TAPIA  
ABOGADO  
REG. CAL. N° 09106  
.....

Entrevistado

**ANEXO 13.  
Instrumento**

**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

**Título: “Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”**

**Ficha técnica**  
**Resolución:**  
**Entidad:**

**Tema :**  
**Autor :**  
**Fecha de publicación :**  
**Pronunciamiento :**

**OBJETIVO ESPECIFICO 1:**

--

ITEM	SI	NO
	<b>X</b>	

**ANÁLISIS:**

## ANEXO 14.

### GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL LLENA

**Título:** “Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”

**Ficha técnica**  
**Revista Jurídica**  
**Denominación: GACETA JURÍDICA- LA LEY**

**Tema** : La Reforma Registral contra el Fraude Inmobiliario.  
**Autor** : Luis Aliaga Huaripata.  
**Fecha de publicación** : 04.06.2015  
**Recuperado de** : <http://laley.pe/not/2523/la-reforma-registral-contra-el->

#### OBJETIVO GENERAL:

“Identificar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”

ITEM	SI	NO
“[...] El fraude inmobiliario, incorporando por primera vez la “oposición” en el procedimiento registral y la “cancelación administrativa” del asiento registral (el Reglamento General de los Registros Públicos ya la regulaba para otros supuestos) en casos de “suplantación de identidad” o “falsificación de documentos” notariales, consulares, judiciales, administrativos y arbitrales, además de modificar los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y los artículos 4, 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo del Notariado	X	

#### ANALISIS:

En mi opinión respecto a este párrafo, en primer lugar si bien es cierto nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, es un sistema consensual lo cual solo se expresa la voluntad de las partes para que el acreedor se convierta en propietario del bien inmueble que se adquiere, es decir no se necesita la formalidad del sistema registral que es la publicidad de lo que se adquiere, de tal manera más que admitir la debilidad del sistema



registral, considero que el nuestro país, mediante el Estado debe sincerar la realidad en la lucha contra la falsificación de documentos en todas sus instituciones y disponer medidas para atacar el problema de raíz con el fortalecimiento de la Policía Nacional del Perú, el Ministerio Público, el Poder Judicial a efectos de que se evite el fraude inmobiliario.

Por tanto, para destacar esta problemática en el ámbito inmobiliario, es que no se debe ver el sistema registral como un ente aislado de nuestra sociedad, no olvidemos que los títulos presentados en Registros, por lo que el Estado en su conjunto no ha podido evitar la producción de documentos falsificados y no ha elaborado una verdadera política contra la falsificación de documentos.

Sin embargo, si bien es cierto estas problemáticas que recaen en nuestra sociedad como se mencionó, han ido mejorando, ya que la Sunarp ha establecido mecanismos de seguridad para evitar el ingreso de títulos falsos, como son el alerta registral y el Módulo de Sistema Notario, mediante la Ley N° 30313 que regula la oposición en la inscripción de un título, además también se implementó la inmovilización temporal de partidas, siendo un mecanismo con el que cuenta el propietario para impedir que se inscriban actos de disposición, carga o gravamen voluntarios, en tal sentido, ello está evitando la suplantación de identidad, ya que en nuestra actualidad, no encontramos ante aquellos problemas que son frecuentes.

En conclusión mediante aquellas medidas de solución, se busca impedir el fraude inmobiliario, más que todo referido a los actos voluntarios, lo cual la intención de la ley es buena pero las fórmulas planteadas no tanto, pues la reforma debilita el Registro y genera incertidumbre en el tráfico jurídico; lo que obligará al mercado a optar por el “seguro de títulos” o “seguro de titulación”, como alternativa para resarcir económicamente la eventual pérdida de la inversión inmobiliaria por causas de “suplantación de identidad” y “falsificación de documentos” (muchas veces imposibles de detectar), al no ser suficientes en el nuevo contexto normativo la fe y la seguridad brindadas por el Registro.

RECUPERADO:<http://laley.pe/not/2523/la-reforma-registral-contr-el-fraude-inmobiliario/>

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL LLENA

**Título:** “Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”

### **Ficha técnica**

**Resolución N°314-2013-SUNARP/SN**

**Entidad: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

**Tema** :”Regulación del procedimiento para la inmovilización temporal de partidas.”

**Autor** : Mario Solari Zerpa (Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

**Fecha de publicación** : 25-11-2013

**Pronunciamento** : **Superintendente Nacional de los Registros Públicos**

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1:**

“Establecer las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito registral.”

<b>ITEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
“[...] La seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuentes que presentan documentación documentada falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente.	<b>X</b>	

### **ANALISIS:**

En mi opinión SUNARP, ha buscado implementar un mecanismo de seguridad adicional, denominado inmovilización de partidas que tiene por objeto , cerrar parcial y temporalmente la partida referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, a fin de resguardar los derechos inscritos.

Sin embargo, a dicha situación, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir el correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto a su partida, a fin de que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.

A fin de que estas medidas actualmente están implicando un esfuerzo significativo de SUNARP, en la lucha frontal contra los grupos de delincuentes, sin embargo, se debe resaltar que no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de los títulos falsos o fraudulentos, los cuales algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores Públicos, debido a la alta calidad de falsificación, situación que coadyuva en que no se puede distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

En conclusión, para dar una eficaz y segura solución, es implementar las medidas, causando una plena seguridad jurídica a las personas, es decir tener un buen porcentaje, en cuanto a la implementación de un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin de que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial.

RECUPERADO DE: <http://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-el-texto-unico-ordenado-del-reglamento-general-de-resolucion-n-314-2013-sunarpsn-1019136-1/>

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL LLENA

**Título:** “Análisis de la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”

### **Ficha técnica**

**CASACIÓN 3671-2014 VII PLENO CASATORIO.**

**Entidad:** Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia

**Materia** : Terceria de propiedad inmueble.

**Interpuesto** : Miryan Ivone Clavijo, representada por Gloria

**Esther**

**Contra** : La Sentencia Quinta Sala Civil de Corte Suprema.

**Fecha de publicación** : 05-11-2013

**Pronunciamiento** : Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia

### OBJETIVO ESPECIFICO 1:

“Determinar las problemáticas que genera el sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles según el ámbito judicial.”

<b>ITEM</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
“[...] La Sala de mérito interpreta de manera errada la mencionada norma del artículo 2012 ° del Código Civil , por cuanto al haber operado la transferencia según lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, al tercerista le asiste oponer su derecho, siempre y cuando haya sido inscrito su título en el Registro de Propiedad Inmueble.	<b>X</b>	

### **ANALISIS:**

En mi opinión, la quinta sala civil al declarar sentencia, mediante el caso de tercera, indicando solo la protección del Artículo 949 del Código civil, mas no tomar importancia el artículo 2012 y artículo 2013 del Código Civil, estaría vulnerando los principios registrales que se encuentran en la base normativa de la ley registral, es decir el Reglamento General de Registros Públicos, ya que el fin de aquellos principios es brindar la seguridad jurídica a la sociedad, para evitar conflicto de interés entre el transferente y el adquirente.

Cabe resaltar, que los magistrados integrantes de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, mantienen la posición del Sistema francés consensualista, lo cual la propiedad de bienes inmuebles se realicen mediante la transacción de la posesión, entonces no se tiene en cuenta a que nuestro sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles pueda tener la reforma registral, es decir ser de carácter obligatorio, optando un sistema alemán, en la medida en que para los fines de transmisión de propiedad se exija la inscripción registral.

A modo de conclusión, no se le dio mayor importancia a los principios que respondan a la inscripción registral, esto es, el principio de publicidad material (mediante el cual se presume que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones), el principio de legitimación (por el cual el contenido de la inscripción se presume cierto) y el principio de prioridad registral (mediante el cual la preferencia de los derechos lo otorga el registro) a los que hay que acudir para solucionar estos conflictos, pues ello permite la circulación de bienes y la que brinda a los terceros y al Estado los respaldos necesarios para realizar los negocios jurídicos que se deban efectuar en la vida en relación.

Recuperado:<http://www.elperuano.com.pe/normaselperuano/2015/06/20/1253288-1.html>

Figura N° 4

ACETA JURIDICA Registrarse - Iniciar sesión Martes, 26 de junio de 2018

LA LEY EL ÁNGULO LEGAL DE LA NOTICIA

Al día Noticia Legal Informes Tribunales Análisis Opinión LaLey.tv N

-Editorial | -Penal | Civil | Constitucional | Laboral | Otras materias

Soluciones Inmobiliarias centenario

Luis Aliaga Huaripata Jueves, 4 de junio de 2015 | Leída 4549 veces

CAUSA VS. CONSECUENCIA

## La reforma registral contra el fraude inmobiliario

Enviar por email Me gusta 838 Twiffear G+

Recientemente, se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley N° 30313 que busca “prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica”, tales como el fraude inmobiliario, incorporando por primera vez la “oposición” en el procedimiento registral y la “cancelación administrativa” del asiento registral (el Reglamento General de los Registros Públicos ya la regulaba para otros supuestos) en casos de “suplantación de identidad” o “falsificación de documentos” notariales, consulares, judiciales, administrativos y arbitrales, además de modificar los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y los artículos 4, 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo del Notariado.



El fraude inmobiliario, qué duda cabe, es un “nudo gordiano” social complejo que compromete a todos los sectores y exige, por tanto, una solución integral. Ello pasa por definir (o redefinir) si la protección que emana del principio de fe pública registral - consagrado en el artículo 2014 del Código Civil y piedra angular de nuestro sistema registral - alcanza a las adquisiciones derivadas de “suplantación de identidad” y “falsificación de documentos”. Esto, conforme a la posición tradicional (que equipara vicios a la “falta la manifestación de voluntad del agente” como causal de nulidad no advertida por el tercer adquirente, quien solo perderá protección si se prueba judicialmente su mala fe o la falta de los demás requisitos legales); into por el tercer

¿Y el tráfico jurídico? Nadie podría estar en contra de la protección y defensa de los propietarios víctimas del fraude inmobiliario y del combate (y sanción) de las mafias que lo propician, pero la solución debería ser —reiteramos—, integral, lo que incluye el fortalecimiento de la función registral y la mejora de los mecanismos de acceso de documentos al Registro.

Sin embargo, visto el problema desde el otro lado de la relación jurídica, es decir, desde los terceros adquirentes, la solución propuesta por la ley resulta insuficiente. En efecto, a diferencia de la “falsificación de documentos”, que exige ampliar el ámbito del “estudio de títulos” más allá del Registro, es decir, a las autoridades que presuntamente expidieron o emitieron el documento inscrito para verificar su autenticidad (lo que implica el “cuestionamiento” sistemático de los asientos registrales y de su presunción de exactitud y validez), ¿cómo podría el tercer adquirente advertir, aun con la mayor diligencia posible, que en alguna de las relaciones jurídicas previas existió “suplantación de identidad”?

Creo que la ley, más que encarecer el “estudio de títulos” (que en la práctica siempre excedía a los “títulos archivados”, a fin de asegurar la inversión y la viabilidad de los proyectos inmobiliarios) afecta el tráfico jurídico, al equiparar innecesariamente a todos los terceros adquirentes, como si todos derivaran de

La intención de la ley es buena pero las fórmulas planteadas no tanto, pues la reforma debilita el Registro y genera incertidumbre en el tráco jurídico; lo que obligará al mercado a optar por el “seguro de títulos” o “seguro de titulación” (*title insurance*), como alternativa para resarcir económicamente la eventual pérdida de la inversión inmobiliaria por causas de “suplantación de identidad” y “falsificación de documentos” (muchas veces imposibles de detectar), al no ser suficientes en el nuevo contexto normativo la fe y la seguridad brindadas por el Registro.

La reforma registral contra el fraude inmobiliario. Recuperado de: <http://laley.pe/not/2523/la-reforma-registral-contra-el-fraude-inmobiliario/>

Figura N° 5

El Peruano  
Martes 26 de noviembre de 2013

**NORMAS LEGALES**

507737

---

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

**Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueban la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios"**

**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
N° 314-2013-SUNARP/SN**

Lima, 25 de noviembre de 2013

Visto, el Informe N° 030-2013-SUNARP-DTR, y el proyecto de resolución elevados por la Dirección Técnica Registral, así como el Memorándum N°602-2013-SUNARP-OGAJ emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y el Memorándum N°1308-2013-SUNARP-OGTI emitido por la Oficina General de Tecnologías de la Información; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, siendo la misión de la SUNARP otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, a dichos efectos, debe brindar a la ciudadanía facilidades y mecanismos a fin de proteger los derechos patrimoniales adquiridos;

Que, la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente;

Que, la SUNARP, ha buscado implementar un mecanismo de seguridad adicional, denominado inmovilización de partidas que tiene por objetivo, cerrar parcial y temporalmente la partida registral referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, a fin de resguardar los derechos inscritos;

Que, para una debida aplicación de la norma a expedirse, es necesario modificar el artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, el Consejo Directivo de la SUNARP, en su sesión de fecha 21 de noviembre del 2013, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, acordó, por unanimidad, aprobar la Directiva que regula el procedimiento de inmovilización de partidas registrales aplicable en una primera etapa para el Registro de Predios, autorizó a su vez para que el Superintendente Nacional pueda ampliar directamente la aplicación de la presente Directiva a otros Registros en forma progresiva, así como emitir lineamientos sobre dicha norma;

Contando con la visación de la Secretaría General, Oficina General de Asesoría Jurídica y Dirección Técnica Registral de la Sede Central;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.-**  
Modificar el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos de acuerdo a la siguiente redacción:

"f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los Registradores efectúen las consultas en el marco de la

**Artículo Segundo.-** Aprobar la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.

**Artículo Tercero.-** Lo dispuesto en la presente Directiva entrará en vigencia a los 20 días hábiles siguientes a su publicación.

**Artículo Cuarto.-** La Oficina General de Tecnologías de la Información de la Sede Central de la SUNARP en coordinación con las Áreas de Informática de las Zonas Registrales, efectuarán, antes de la entrada en vigencia de la Directiva aprobada por la presente Resolución, las modificaciones o adecuaciones permanentes al Sistema Informático Registral y elaborarán los programas necesarios, en el plazo de 15 días hábiles de emitida la presente Resolución, a fin que cada una de las Oficinas Registrales cumpla con las disposiciones de la presente directiva.

Regístrese, comuníquese y publíquese

**MARIO SOLARI ZERPA**  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

Resolución del superintendente nacional de los Registros Públicos N° 314-2013.

Figura N° 6

2022 del Código Civil, con criterios distintos y hasta contradictorios, referidos a si debe o no primar o imponerse la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, tal como se evidencia del análisis de las Casaciones números: 3262-2001-Lima; 2472-2001-Lima; 1253-2002-Ica; 3194-2002-Arequipa; 2103-2006-Lima; 909-2008-Arequipa; 3687-2009-Cusco; 5532-2009-Lambayeque; 720-2011-Lima; 2429-2000-Lima; 403-2001-Piura; 333-2003-Lambayeque; 448-2010-Arequipa; 117-2011-Lima; 5135-2009-Callao, entre otras, en las que no se verifica que existan criterios de interpretación uniforme ni consenso respecto al conflicto antes mencionado;

**Cuarto.-** Que, el presente caso se trata de un proceso de tercería de propiedad, en el que el tema materia de casación implica dilucidar si un derecho de propiedad no inscrito debe o no imponerse frente a un embargo inscrito de fecha posterior, cosa que necesariamente presupone establecer los alcances de lo prescrito en la última parte del artículo 2022 del Código Civil; en consecuencia, resulta necesario establecer pautas interpretativas con efectos vinculantes, para las decisiones que en el futuro adopten los órganos jurisdiccionales del país sobre el mismo tema; por lo tanto, es imperioso convocar a un Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 400 del Código Procesal Civil; en concordancia con lo establecido en el artículo 141 de la Constitución Política del Estado, y el artículo 32°, inciso a), del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Estando a lo expuesto y en atención a la trascendencia e importancia de los plenos casatorios, **se resuelve: DEJAR SIN EFECTO** la fecha de vista de la causa fijada para el día 25 de junio del presente año; y **CONVOCAR** a los integrantes de las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República para el Pleno Casatorio que se realizará el día 17 de julio del año en curso, a horas 10:00 a.m., en la Sala de Juramentos, ubicada en el segundo piso del Palacio Nacional de Justicia, ingreso principal sito en Av. Paseo de la República s/n Lima; en consecuencia:

**FIJARON** el mismo día y hora para la vista de la causa en audiencia pública para resolverse sobre el fondo de la casación, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 391 del Código Procesal Civil y el tercer párrafo del artículo 400 del mismo cuerpo normativo; **DISPUSIERON** la notificación a las partes con la presente resolución; **ORDENARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; notificándose.-

SS.

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

1253288-1

modificada por otro precedente ; **Tercero.-** Que, entre los diversos expedientes elevados en casación ante este Supremo Tribunal, se ha advertido que, de forma continua y reiterada, los diversos órganos jurisdiccionales del país, incluidas las salas civiles de este Supremo Tribunal, que se avocan al conocimiento de procesos de tercería de propiedad, están resolviendo, específicamente en lo concerniente a la aplicación de la última parte del artículo



## Casación N° 3671-2014

la Corte Suprema de Justicia de la República para el Pleno Casatorio a realizarse el día 17 de julio de 2015

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 3671-2014**

**LIMA**

**TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Lima, once de junio del dos mil quince.-

**AUTOS Y VISTOS; Y ATENDIENDO:** Primero.- Que, conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, acorde con la doctrina clásica. De ese modo, nuestro ordenamiento procesal reconoce expresamente como fines o funciones principales de dicho recurso a la nomofiláctica, aunada a la función uniformadora de la jurisprudencia; pues no sólo es necesario controlar la correcta interpretación y aplicación de la norma jurídica al caso concreto, sino que debe salvaguardarse el interés general dando certidumbre e igualdad en la aplicación o interpretación del derecho, con miras a su unidad y racionalidad. Ambas funciones tienen el mismo fundamento, esto es, el de propender a la seguridad jurídica a través de la simplificación de los diversos criterios de interpretación realizados por los órganos jurisdiccionales;

**Segundo.-**

Que, con el fin de coadyuvar al cumplimiento de los fines nomofilácticos y uniformadores, nuestra norma procesal ha dotado a la sede casatoria de una herramienta que permite establecer líneas jurisprudenciales predecibles para la solución de causas similares. Así tenemos que el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364, establece que la Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya precedente judicial, la misma que se tomará en mayoría absoluta de los asistentes al Pleno Casatorio y vinculará a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea

Yo, **Joe Oriol Olaya Medina**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

**“Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.”**, del estudiante **ALICIA MARISOL, CASTRO ZAVALETA**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **26%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 09 de Julio de 2018



Firma

**Joe Oriol Olaya Medina**

DNI: *44258125*

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------

tudio

Alicia Marisol Castro Zavaleta análisis de la problemática del sistema



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Análisis de la problemática del sistema de la transacción de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA

Alicia Marisol Castro Zavaleta

ASESORES

Dra. Nilda Yolanda Roque Gutierrez

Dr. Joe Onof Olvera Medina

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CIVIL

LIMA-PERÚ

2018 I

Resumen de coincidencias

26 %

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en inglés (Beta)

Coincidencias

- 1 Entregado a Universidad... Trabajo del estudiante 14 %
- 2 repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet 6 %
- 3 repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet 2 %
- 4 www.parthenon.pe Fuente de Internet 1 %
- 5 Entregado a Pontificia ... Trabajo del estudiante <1 %
- 6 Entregado a Universidad... <1 %

Número de palabras: 8497

Text-only Report High Resolution



**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS  
EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV**

Código : F08-PP-PR-02.02  
Versión : 09  
Fecha : 23-03-2018  
Página : 1 de 1

Yo Alicia Marina Castro Zavala, identificado con DNI N° 76926155,  
egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la  
Universidad César Vallejo, autorizo (  ) , No autorizo (  ) la divulgación y  
comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado  
"Análisis de la problemática del Sistema de transacción  
de bienes inmuebles en el ambiente inmobiliario" en el Repositorio Institucional de la UCV  
(<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822,  
Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

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

FIRMA

DNI: 76926155

FECHA: 03 de Junio del 2019



Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	---------------------------------



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POREL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE  
LA ESCUELA DE DERECHO

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

**ALICIA MARISOL CASTRO ZAVALA**

INFORME TITULADO:

**ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL SISTEMA DE  
TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN  
EL ÁMBITO INMOBILIARIO**

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 10 DE JULIO DE 2018

NOTA O MENCIÓN: 15



FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN  
MAGDA GELINHA MEJIA BARTOLO