



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes  
inmuebles, en el distrito de Ate**

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

**AUTORA**

Johanna Milagros Echegaray Orihuela

**ASESOR**

Mg. Ángel La Torre Guerrero

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Civil

**LIMA- PERÚ**

**2017**

Página del jurado

---

Dr. Giuseppe Morales Cauti

---

Mg. Ángel La Torre Guerrero

---

Mg. Nilda Yolanda Roque Gutierrez

### **Dedicatoria**

A mis padres, a mi familia por haberme apoyado incondicionalmente para poder lograr la elaboración de la presente investigación

### **Agradecimiento**

A la Universidad César Vallejo por haberme brindado los recursos necesarios para el logro de la misma, y al Magister Ángel La Torre Guerrero por las enseñanzas brindadas

### **Declaratoria de autenticidad**

Yo, Echegaray Orihuela Johanna Milagros, identificada con DNI. N° 72795032, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de la Escuela Académica Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

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

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

Lima, julio de 2017

---

Johanna Milagros Echegaray Orihuela  
D.N.I. N° 72795032

## **Presentación**

Señores miembros del jurado:

El presente trabajo de investigación titulado “Naturaleza del derecho de inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate” tiene como propósito desarrollar su problemática, planteándose como objetivo analizar el derecho de inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate.

Así cumpliendo con el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, en el primer capítulo llamado introducción se verá desarrollado la aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas al tema, la formulación del problema, sus objetivos y sus supuestos jurídicos.

En el segundo capítulo denominado método se analizará todo lo concerniente a la metodología empleada, al tipo de investigación, la población, muestra y el instrumento a utilizar para su interpretación de resultados.

Asimismo, en el tercer capítulo llamado resultados es donde luego de la aplicación de los instrumentos se interpretarán lo que se obtenga para posteriormente ahondar en el capítulo de discusión, conclusiones y recomendaciones.

La autora.

## Índice

	Pág.
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de tablas	ix
Índice de figuras	x
<b>RESUMEN</b>	xi
<b>ABSTRACT</b>	xii
<b>I. INTRODUCCION</b>	13
Aproximación temática	14
Trabajos previos	15
Teorías relacionadas al tema	16
Formulación del problema de investigación	38
Justificación del estudio	39
Objetivos	40
Supuestos jurídicos	41
<b>II. MÉTODO</b>	42
2.1. Tipo de investigación	43
2.2. Diseño de la investigación	43
2.3. Categorías	44
2.4. Caracterización de sujetos	44
2.5. Muestra de estudio	45
2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	46
2.7. Métodos de análisis de datos	46

2.8. Aspectos éticos	47
<b>III. RESULTADOS</b>	48
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	56
<b>V. CONCLUSIONES</b>	62
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	64
<b>VII. REFERENCIAS</b>	66
<b>ANEXOS</b>	75
Anexo 1: Matriz de consistencia	76
Anexo 2: Guía de Entrevista	80
Anexo 3 : Cuestionario	82
Anexo 4 – A: Validación de instrumento: Entrevista	83
Anexo 4 – B: Validación de Instrumento: Entrevista	84
Anexo 4 – C: Validación de Instrumento: Entrevista	85
Anexo 5 – A: Validación de Instrumento: Cuestionario	86
Anexo 5 – B: Validación de Instrumento: Cuestionario	87
Anexo 5 – C: Validación de Instrumento: Cuestionario	88
Anexo 6: Fichas de Entrevista	89
Anexo 7: Encuestas	113
ANEXO 8: Contrato Privado de compraventa	133

## Índice de tablas

Tabla 1: Porcentaje de personas que conocen la función del Notario Publico en la primera etapa del distrito de Ate	52
Tabla 2: Porcentaje de persona que conocen la función de los Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate	53
Tabla 3: Porcentaje de personas que consideran importante la inscripción de su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate	53
Tabla 4: Porcentaje de personas que consideran protegido su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate	54
Tabla 5: Porcentaje de personas que considera la demora de la habilitación urbana como razón de la dificultad de inscripción en Registros Públicos en la primera etapa en el distrito de Ate	55

## Índice de figuras

Figura 1: Porcentaje de personas que conocen la función del Notario Público en la primera etapa del distrito de Ate	52
Figura 2: Porcentaje de persona que conocen la función de los Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate	53
Figura 3: Porcentaje de personas que consideran importante la inscripción de su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate	54
Figura 4: Porcentaje de personas que consideran protegido su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate	54
Figura 5: Porcentaje de personas que considera la demora de la habilitación urbana como razón de la dificultad de inscripción en Registros Públicos en la primera etapa en el distrito de Ate	55

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado "Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate" ha sido realizado en base a la realidad actual y las deficiencias encontradas. Es por ello que a través de un enfoque cualitativo de tipo básico se realizó entrevistas a fin de analizar los diferentes ámbitos que lo atañen, todo ello para identificar si verdaderamente el derecho de inscripción constitutivo es realmente el que erradicaría y minimizaría las diferentes falencias encontradas actualmente, además de desarrollar un cuestionario a los ciudadanos de Ate, con el fin de interpretar el motivo por el cual no inscriben su derecho de compraventa en los Registros Públicos. Luego de haber obtenido diferentes resultados, está comprobado que es a través de la inscripción en los Registros Públicos, es decir a través del derecho de inscripción de constitutivo que podrá obtener mayor seguridad jurídica, además de tener en cuenta que en los casos que pueda ser imposible su inscripción se tendrá en cuenta un contrato privado con fecha cierta.

**Palabras claves:** Derecho de inscripción constitutiva, derecho de inscripción declarativa, doble venta, seguridad jurídica.

## ABSTRACT

The present research work entitled "Nature of the right to the registration of the sale of real estate in the district of Ate" has been made based on the current reality and the deficiencies found. That is why, through a qualitative approach basic type interviews were conducted in order to analyze the different areas that concern it, all this to identify if the right of constitutive registration is really the one that would eradicate and minimize the various shortcomings currently found, in addition to developing a questionnaire to the citizens of Ate , in order to interpret the reason why they do not register their right of purchase and sale in the Public Registries. After having obtained different results, it is proven that it is through the registration in the Public Registries, that is to say, through the right of registration of constitutive that can obtain greater legal certainty, besides taking into account that in the cases that can be impossible to inscribe it will take into account a private contract with certain date.

**Key words:** Right of constitutive registration, right of declarative registration, double sale, legal security.

## **I. INTRODUCCION**

## **Aproximación temática**

Como se sabe a nivel mundial en doctrina existen 3 grandes sistemas registrales: el constitutivo (perfeccionamiento con la inscripción), el declarativo y el sustantivo, los cuales se explicaran más adelante.

Con respecto al ámbito internacional se puede mencionar a manera de ejemplo tres países que cuentan con un sistema o un derecho de inscripción declarativo como es el caso de Chile donde afirman que al tener el principio de voluntariedad de la inscripción genera un conflicto con el principio de registración pues este último se entiende que se encuentra referido a la eficacia de la inscripción en el registro (Mohor, 2003). Ahora con respecto a México señalan que si bien su inscripción no es obligatoria, ello no quiere decir que a plenitud pueda ser oponible a terceros, ya que ello solo ocurrirá en caso sea inscrito El derecho registral en Mexico, s/f). Por ultimo en caso de España aunque subsiste de la misma manera en contratos de compraventa, el registrador es quien decide otorgar seguridad jurídica solo a quienes inscriban en los registros públicos, quebrantando de esta manera el derecho de inscripción declarativa (Jiménez, s.f.).

El Perú cuenta con un derecho de inscripción declarativo donde se entiende que con la sola enajenación del bien se encuentra perfeccionado el derecho a la propiedad, sin embargo analizando las características con las que cuenta se obtiene lo siguiente que el de oponibilidad frente a terceros no se puede cumplir cabalmente por la falta de publicidad en los Registros Públicos, por otro lado es evidente que al ser declarativo, queda a potestad del comprador de inscribirlo o no en registros públicos, deviniendo de ahí el problema, pues al ser potestativo y no obligatorio muchas veces las personas se quedan solo con el acuerdo entre partes, sin realizar su inscripción arriesgándose a que se den innumerables situaciones entre ellas el fraude inmobiliario donde se primará al tercero de buena fe quien adquirió revisando lo encontrado en la SUNARP o en caso de doble venta donde también se primará al que inscribió primero.

Los problemas antes descritos se pueden atribuir a una inestabilidad en cuanto al tipo de sistema o derecho que se maneja en caso de bienes inmuebles, se entiende que se ejecuta la declarativa, pero nuestra realidad nos demuestra que esta no basta para evitar los diferentes acontecimientos que aun subsisten, además que con la sola enajenación del bien, no se puede hablar de publicidad y por lo tanto de seguridad jurídica.

En caso no se llegue a dar una solución continuarán los mismos problemas de doble venta donde ese tercero de buena será quien prime ante el comprador que solo se quedó con el acuerdo entre partes, teniendo este último en el mejor de los casos una indemnización. Infiriendo que la sola enajenación del bien no puede ser considerado oponible erga omnes.

Debido al problema existente se sugiere que debe regir un sistema o derecho de inscripción de carácter constitutivo de manera que un contrato de compraventa se perfeccione con su inscripción cumpliéndose así todas las características de la "propiedad" y oponiéndose frente a terceros.

¿Derecho constitutivo o derecho declarativo? ¿Realmente existe oponibilidad frente a terceros con la sola enajenación del bien?

## **Trabajos previos**

### **Tesis nacionales:**

Miguel (2014). *La ineficacia en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema registral peruano*, que plantea como objetivo general determinar si es eficaz el sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. Cuyo enfoque es cualitativo de tipo no experimental y de diseño transversal exploratorio. Que tiene como población a la SUNARP de la zona registral IX – Sede Lima y como muestra 30 abogados entre los son asistentes registrales de la zona registral N° IX – sede Lima y abogados del área legal de notarios. Además tiene como principal hallazgo que adoptar un sistema registral constitutivo sería un trabajo

muy difícil por no tener al 100% el sistema catastral nacional. El autor tiene como principal conclusión que el sistema de transferencia de propiedad inmueble debe de ser un sistema constitutivo para brindar seguridad jurídica a los contratantes, terceros y a la sociedad.

Lino (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. Que plantea como objetivo general Determinar de qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014. Que tiene un enfoque cualitativo, de alcance causal cuyo diseño optado por el autor es el de la teoría fundamentada, teniendo como principal conclusión que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica.

#### **Tesis internacionales:**

Medrano (2010). *Análisis de los efectos jurídico registrales de la inscripción inmobiliaria en Nicaragua a partir de la entrada en vigencia de la ley general de registros, ley 698*. Que plantea como objetivo general conocer los efectos jurídicos registrales que trae consigo la ley general de registros, ley 698 en lo relativo a la inscripción inmobiliaria, a partir de su entrada en vigencia, contando con un enfoque cualitativo, y teniendo como principal conclusión que en Nicaragua nos encontramos ante un problema de falta de coordinación en lo relativo a las interpretaciones de las leyes, desde los mismos legisladores y juristas, ahora menos de la sociedad. La falta de prudencia de quienes aprueban las leyes de nuestro país causa un estado de caos y de emergencia jurídica, sin necesidad de haberlo.

#### **Teorías relacionadas al tema**

## **Derecho de inscripción en el Perú**

Antes de abordar el tema principal, se brindará información sobre algunos puntos que se encuentran conexos al mismo.

**Hecho jurídico.** Se señala que toma esta cualidad, ya que el Derecho la tipifica, y la configura como un supuesto más dentro del ordenamiento jurídico, de manera que dejará de ser simplemente un hecho para formar parte del Derecho (Torres, 2012, p. 29).

A su vez mencionan que el hecho desde un sentido amplio cuenta con varios sinonimos como acontecimientos, sucesos que ocurren propiamente en la realidad, Al respecto este autor va mas aya pues indica que para que un hecho forme parte del derecho debe cumplir con un requisito que aquella situación permita cambiar una realidad preexistente, generando a su vez nuevos supuestos (Vial, 2006, p. 12).

Desde otro sentido el hecho juridico se le busca un sinonimo, catalogándosele como supuesto juridico el cual contendrá a su vez una consecuencia juridica (Vidal , 2007, p. 31).

Se desprende de los autores que estos hechos juridicos seran tomados de acuerdo a los diferentes acontecimientos que sucedan en la actualidad, de manera que conforme surjan nuevas situaciones, los hechos juridicos o supuestos irán reemplazándose.

**Acto jurídico.** El codigo civil señala e su articulo 140° una breve definición del mismo, indicandolo como aquella manifestación donde se podrán realizar diferentes acciones entre ellas las de modificar, crear o extinguir una relación entre ambas partes (Jurista Editores, 2016).

Contradiciendo lo señalado en el Código Civil, doctrinalmente se menciona que no debe equipararse el acto jurídico con la manifestación de voluntad, pues debería conceptualizarse como un negocio jurídico (Vidal, 2007, p. 41).

Sin embargo al encontrarse la doctrina dividida mencionan que si es parte del acto jurídico la manifestación de voluntad, es más la señalan como una sola, donde lo establecido entre las partes producirá efectos jurídicos entre ellos (Vial, 2006, p. 26, 27).

De manera que quedándose con lo señalado en el párrafo anterior, se puede decir que el acto jurídico forma parte de un hecho producido en la realidad con relevancia jurídica, donde a través del acuerdo entre partes se establecerá un acuerdo (manifestación de voluntad), en donde dependiendo al tipo de acto que se realice causará efectos jurídicos al momento de la realización del acto o con posterioridad a este.

### **Estructura del acto jurídico.**

Elementos esenciales. Señala Stolfi (como se citó en Vial, 2006, p. 31, párr. 4) son aquellos necesarios dentro de un acto jurídico, es decir sin su preexistencia no se podría configurar ni se podría señalar que dicho hecho es un acto jurídico.

Acorde a ello se señala el término de imprescindible y definitorio para su existencia en el ordenamiento jurídico, haciendo la aclaración que a no todos los actos jurídicos les corresponderá los elementos esenciales pues dependerá de su origen (Vidal, 2007, p. 83).

Entonces se puede resumir como aquellos inmersos dentro del acto jurídico, siendo importantes para su realización y para la producción de sus efectos.

Elementos naturales. Se indica que estos no necesitan encontrarse dentro del acto jurídico pues devienen de la ley, y considerarlos sería caer en redundancia en el derecho, pues ya forma en sí, parte del todo (Vial, 2006, p. 34).

De igual manera se señala como aquella incorporación de parte de derecho objetivo, sin tener en cuenta si las partes lo tomaron en cuenta dentro de su acuerdo entre partes, pues estos son inherentes al mismo (Vidal , 2007, p. 84).

Se entiende que las partes no lo señalan dentro de su contrato, pues según la naturaleza con la que cuente, se incorporarán en cada tipo de contrato.

Elementos accidentales. Es aquella permisibilidad o libertad otorgada en base a la autonomía de la voluntad para que puedan incorporar dentro su acto jurídico, todo ello sin quebrantar lo señalado en la ley (Vial, 2006, 35).

Acorde a ello señalan que no pueden encontrarse prohibidas por ley, agregando además que en donde se puede dar son en los contratos modales (Vidal , 2007, p. 85).

**Derecho.** Es de conocimiento que este concepto es muy amplio porque tiene diferentes concepciones, es por ello que para el desarrollo del presente trabajo, se analizará desde una óptica de facultades que posee la persona.

Se dice que son las facultades o permisos con las que cuenta un individuo, para explotarlos, pero sabiendo que su vez poseen un límite ya que al contar todos con derechos, estas deben manejarse de tal manera que los derechos de uno terminaran donde empiecen los derechos de otra persona. (Kant, s.f.)

Siguiendo esa misma línea señala Suarez (como se citó en Lalanne, 2012, p.103, párr. 2), que el derecho al tener una concepción moralista permite que el individuo pueda estar autorizado para desarrollarse en base a los principios normativos que vendrían a ser la base de lo permisible.

Por último se adiciona que el derecho es un instrumento que al contener diferentes concepciones como sociales o normativas son la que determinan la forma de desarrollo de una sociedad (Marcelo, s.f., p. 343).

Sintetizando lo señalado líneas arriba se entiende que el derecho cuenta con variadas acepciones, que darán a su vez conceptos diferentes, pero que si los englobamos se aprecia el vínculo con la sociedad donde estos últimos tendrán libre disposición de esas facultades las cuales estarán normadas, pero respetando a su vez las facultades de otro individuo.

**Inscripción.** Es complicado poder obtener una definición de este término es por ello que al remitirse a un libro de consulta se encuentra como una acción de inscribir; es más, en líneas posteriores señala como parte de una anotación (Real Academia Española, 2014)

A partir de ello se puede observar la relación con los Registros Públicos que es la entidad encargada de anotar en la partida correspondiente las inscripciones que se produzcan en base al tráfico jurídico.

**Derecho de inscripción en el Perú.** Se puede inferir en base a lo antes señalado, que es aquella potestad que se le otorga al individuo de inscribir su título o derecho en los Registros Públicos.

**Clases de derechos de inscripción.** A nivel doctrinal existen sistemas o derechos de inscripción que forman parte de los actos jurídicos, los cuales generan y se diferencian en la obligatoriedad de la inscripción y el momento de perfeccionamiento del mismo. Es por ello que se debe mencionar los dos derechos de inscripción reconocidos en nuestro país.

*Derecho de inscripción declarativo.* Este proviene del antecedente del Código Civil de Napoleón en donde conforme se menciona, el mismo da como único requisito el acuerdo y/o manifestación de voluntad de las partes, no partiendo ni siendo necesaria su inscripción para su perfeccionamiento. (Escobar, s.f., p. 7)

A su vez Escobar (s.f.) menciona que es imposible que pueda generar oposición frente a terceros debido a su falta de publicidad en registros públicos en caso de compraventa de bienes inmuebles (p. 7)

Adicionalmente a ello se señala que dicho consentimiento de una u otra manera termina reemplazando a la tradición, de manera que se termina creando una confusión entre los conceptos de vender con la de enajenación.(Vidal, s/f, p.12)

Con respecto a este se puede añadir que según las características señaladas pertenece al sistema Francés, puesto que no es necesaria su inscripción para la producción de sus efectos, es tan solo con lo señalado en el art. 949 que se adquiere ciertas facultades, encontrándose entre ellos el de oposición frente a terceros; asemejándose como mencionamos líneas arriba con la sola obligación de enajenar, siendo ello desde su punto de vista errado.

*Derecho de inscripción constitutivo.* Por otro lado, cuenta con el sistema alemán el cual proviene del Código Civil Alemán de 1986, el cual es considerado uno de los sistemas más perfectos, por las características que posee.

Es por ello que según Ramón (como se citó en Escobar, s.f., p.10, párr. 5) este vendría a ser de carácter constitutivo pues, el acuerdo real dado entre las partes y su inscripción son vitales para que dicho acto jurídico sea considerado válido.

Concordante con lo anteriormente mencionado, se señala que efectivamente este sistema necesita su inscripción para su perfeccionamiento en caso de propiedades inmuebles. (Vidal, s.f., p. 14)

De igual manera para Rimascca (2015) indica que no admite que dicho derecho exista sin haber sido previamente inscrito en Registro, teniendo como ejemplo el acto jurídico de la hipoteca (p.103)

Podemos inferir que este sistema tiene su diferenciación con el sistema Francés, pues cuenta con un derecho de inscripción constitutivo, el cual coadyuva a un mejor registro de las transferencias realizadas, y a un mayor tráfico jurídico. Teniendo como efecto principal la oponibilidad frente a terceros, ya que se encuentra publicitado, teniendo todos el deber de conocerlos y reconocerlos.

Es importante resaltar lo dicho por Díez Picazo (como se citó en Rimascca, 2015, p. 103, párr. 4) que:

Aquí estamos en presencia de una inscripción registral que no se limita exclusivamente a publicar una mutación jurídico real ya producida, sino que coopera a ella de modo que sin inscripción no tiene lugar.

### **Analisis del derecho de inscripción constitutivo y el derecho de inscripción declarativo.**

Conforme a los conceptos señalados anteriormente existen varias discrepancias en nuestro país con respecto a su operacionalización, todo ello producto de los diferentes efectos que producen cada uno de ellos.

Sin embargo por los argumentos que a continuación se mencionarán se considera al derecho de inscripción constitutivo como un sistema más completo y seguro con respecto a la compraventa de bienes inmuebles.

Es por ello que Adrogué, Villaro, y Bidart (como se citó en Garcia, R. y Frontini, A., 2006, p.75, párr. 4 ) señalan que al ser la característica principal de la compraventa aquella oponibilidad frente a terceros, es solo a través de la inscripción que podrá ser convalidada, ya que solo la compraventa podrá causar efectos jurídicos a taves de la misma.

Es claro que al abordar el tema de la oponibilidad al ser la misma una atribución del derecho de propiedad nos tendríamos que remitir al artículo 923° del Código Civil ya que este conceptualiza el derecho de propiedad como un poder jurídico,

interpretandose que es éste el unico derecho real que cuenta con absolutamente todas las atribuciones que el emanan.

Si se ampararia bajo este concepto para reivindicar el derecho de propiedad, éste no podria convalidarse ya que al señalar la oponibilidad, necesariamente tendria que estar su derecho inscrito en Registros Publicos, pues es la unica manera que los demás puedan tener conocimiento de la existencia de su derecho.

Asimismo en la Casación N°3588-2000 conceptualizan el derecho de propiedad como uno de carácter exclusivo reiterando de esta manera la importancia de la puublicidad para su oponibilidad frente a terceros.

Acorde con lo anteriormente señalado Beliver (como se citó en Garcia, R. y Frontini, A., 2006, p.71, párr. 7) concuerda que al encontrarse en los registros publicos los asientos serán mucho mas definidos y claros.

En nuestro pais se entiende que contamos con un derecho de inscripción declarativo, otorgando la facultad a las partes de decidir a traves de la libertad contractual y la libertad de contratar todo lo concerniente a sus intereses con respecto a la compraventa.

Es por ello que al desconocer la importancia de la seguridad juridica que obtendrian a traves de su inscripción en Registros Publicos, solo consideran conveniente su contrato privado, ya que según el Codigo Civil en su articulo 949° “ la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario” lo cual si cuenta con sustento, pero no puede lograr la seguridad juridica que el comprador necesita.

A modo de evidencia con respecto a la oponibilidad Gonzales (2011), señala que el derecho de inscripción declarativo, su adquisición no podra considerarse oponible frente a terceros, debido a la falta de seguridad juridica, contando con el peligro de perder su propiedad (p. 443).

Por otro lado Avendaño (como se citó en Gonzalez, 2011, p.469, párr.5) indica que el tema de la obligatoriedad viene a ser importante debido al alto índice de fraudes, los cuales a su vez acarrearán el tema de concurrencia de acreedores anteriormente señalados (p. 469).

Con respecto a lo señalado, se debe tomar en cuenta los beneficios que trae consigo el sistema de inscripción constitutivo ya que erradicaría el gran problema de la llamada “doble venta” donde a nivel judicial y en base a lo señalado en el artículo 1135° “se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior [...]” es como deben de resolver, así mismo al erradicarlo a través del funcionamiento de este sistema, coadyuvará a la minimización de la carga procesal.

Asimismo, Castillo (2010), considera importante el tema de la obligatoriedad de la inscripción, señalando que en el año 1925 hubo una propuesta planteada por la sesión de Comisión, sin embargo es evidente que por la falta de concertación y falta de acuerdo no pudo hacerse efectiva (p. 97).

Se ve reflejado entonces que en un momento dado existió la intención de reformar a través de la obligatoriedad de la inscripción, debido además al ser un sistema muy completo

Llevando el tema a la importancia del tráfico jurídico, se podría mencionar que la misma podría desarrollarse con más énfasis, y si podría causar efectos en la economía de nuestro país.

Todo ello debido a que constantemente se veía el movimiento económico, a través en este caso de la inscripción en Registros Públicos. Acorde a ello De Soto (2000) señala que el “capital” guarda una gran importancia ya que no solo se debe considerar como el dinero en sí, sino la verdadera esencia que puede contener, es decir todo lo que puede englobar.

Es por ello que él considera que uno de los pilares es la propiedad, pero aquella propiedad que coadyuvará al movimiento económico, entendiéndose la misma como la que se encuentra inscrita, sin embargo señala que los países en desarrollo aun no toman en cuenta ésta vital importancia y el crecimiento que podrían lograr a través de ella.

Haciendo un análisis de lo dicho por Hernando de Soto, se puede inferir que en nuestro país lo que debe existir son más facilidades con respecto en muchos casos en la habilitación urbana y acceso a los registros públicos, además de implementarlo como obligatorio para ver de manera más clara los movimientos económicos.

**Sistema Registral.** Tiene como concepto el ser un “conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado” (Derecho Registral y Notarial, s.f. p. 14).

Por otro lado se menciona que esta constituido para dar una organización sólida y estable, tener en cuenta los efectos que se producen del mismo y la protección que se le otorga al tercero de buena fe con respecto a publicidad que ostentan dichas inscripciones (Atilio, 1994, p. 17)

Como su mismo nombre lo dice es todo un sistema que engloba todo el procedimiento, la forma de proceder para llegar a un fin, que es la inscripción con el objetivo de generar publicidad y seguridad jurídica.

**Principios Registrales.** Se sabe que los principios son la base y directriz que guían a un buen desarrollo, considerando que nuestro Código Civil señala como principios los siguientes: el Principio de legalidad y rogación, principio de publicidad, principio de legitimación, principio de buena fe pública registral, principio de tracto sucesivo, principio de prioridad y el principio de

impenetrabilidad es por ello que a continuación se señalara los principios del derecho registral (Jurista Editores, 2016)

***Principios de legalidad y rogación.*** Se evalúa que este acorde a ley y que cumpla con los requisitos mínimos, además de evaluar cual es la solicitud de la parte interesada (Jurista Editores, 2016).

Bajo esa misma línea François (s.f.) señala que la rogación integra tanto la voluntad de registrabilidad y la presentación del título, motivo de dicha voluntad, teniendo en cuenta que dicho título debe ser cognoscible de poder ser registrado (p. 3).

A manera de resumen se puede señalar que es con la rogación que inicia el procedimiento administrativo especial, presentando de manera simultánea un título, el cual será motivo de análisis por parte del registrador.

***Principio de publicidad.*** Se refiere que al encontrarse inscrito un título toda persona tiene conocimiento de ello, es más se puede hablar de dos tipos de publicidad material y formal (Jurista Editores, 2016).

De la misma manera Amado (2011) señala que es a través de este principio que se puede cumplir el rol de la seguridad jurídica encontrándose inmerso la seguridad dinámica y la seguridad estática; siendo la publicidad la que manifieste a través del acceso a la información la situación de cada partida registral (pp. 1, 2)

Entendiendo de esa manera que la publicidad es la que permitirá el buen desarrollo del tráfico jurídico, pues al obtener los usuarios información veraz a través de registros públicos, podrán realizar diferentes actos, entre ellos el de compraventa.

*Principio de legitimación.* Señala que cuenta con la presunción de veracidad acerca del título y de su contenido, de manera que actuará conforme a los efectos de una inscripción (Jurista Editores, 2016)

Acorde a ello se señala que el fin de la SUNARP es otorgar a los títulos la presunción de veracidad, es decir que se encuentran acorde a ley, es más se indica posibles situaciones que van en contra de este principio: “a. Nulidad, falsedad o error en el asiento. b. Nulidad, falsedad o defecto del título. c. Falta de conformidad de la inscripción con el título. d. Existencia de títulos posteriores que lo hayan modificado. e. Extinción del derecho inscrito”. (Derecho Registral y Notarial, s.f.).

Se debe de entender la importancia de este principio pues conforme no exista inexactitud en el asiento de la partida registral, permitirá que exista una mayor circulación y no afectará al tráfico jurídico.

*Principio de buena fe pública registral.* Se entiende que conforme al tráfico jurídico, bastará con que el tercero actúe de acuerdo a ley, revisando el asiento de inscripción y título archivado. Todo ello mientras no se pruebe que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (Jurista Editores, 2016).

Se indican a su vez ciertos requisitos para que se cumpla el rol del tercero de buena fe (Derecho Registral y Notarial, s.f.):

- a) Debe existir un acto o un derecho inscrito que contenga una causa de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución, que publicita la existencia de facultades dispositivas para el transferente de un derecho.
- b) Un tercero, respecto a la relación jurídica que da lugar al acto o derecho inscrito, adquiere un derecho mediante un acto plenamente válido.
- c) La adquisición del tercero se efectúa a título oneroso.
- d) No debe constar en el Registro las causas que determinan la invalidez o ineficacia del acto o derecho inscrito.

- e) El tercero debe proceder con buena fe.
- f) El tercero debe inscribir su derecho en el Registro correspondiente.

*Principio de tracto sucesivo.* Se debe entender que cada inscripción que se de dentro de una misma partida registral debe de seguir una secuencia, es decir que se encuentren relacionadas (Jurista Editores, 2016).

Asimismo se señala que:

El historial jurídico de cada asiento inmatriculado, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio [...] y que figuren con plena continuidad ininterrumpida [...], el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. (Derecho Registral y Notarial, s.f.).

Se puede inferir que debe existir compatibilidad entre los asientos registrales del mismo rubro, como ejemplo se tiene el caso de una compraventa donde A le transfiere su propiedad a B, de manera que si C desea comprar la propiedad a B, el registrador corroborará que es B el ultimo propietario para que sea inscribible.

*Principio de prioridad.* En pocas palabras se puede decir que quien inscribe primero tendrá seguridad jurídica frente a quien no lo inscribió o intento inscribirlo con posterioridad (Jurista Editores, 2016).

Como bien se señala el principio de prioridad consiste en quien es primero en el tiempo será primero en el derecho, es decir es este quien podrá oponerse frente a quienes lo realicen con posterioridad (Torres, s.f.) .

Se entiende que quien inscribe, es quien obtendrá seguridad jurídica, incluso frente a quienes solo realizaron un contrato privado pues al no estar inscritos, y no contar con publicidad de dicho acto, no son merecidos de contar con dicha seguridad, todo ello con el fin de lograr un mayor tráfico jurídico.

*Principio de impenetrabilidad.* Debido a la secuencia que debe existir entre una inscripción y otra, no puede inscribirse un título incompatible (Jurista Editores, 2016).

Este principio es llamado también como principio de prioridad excluyente, pues en caso de conflicto entre dos presentaciones de título se tomará en cuenta el primero, en donde se declare válido para su inscripción, el segundo quedará tachado (Derecho Registral y Notarial, s.f.)

Se debe tener en cuenta que para que opere la condición antes descrita, dichos títulos deben formar parte de un mismo rubro, por ejemplo que ambas pretendan inscribir una transferencia de bien inmueble.

### **Derecho comparado**

El sistema registral ha ido evolucionando y reestructurándose a través de los años, todo ello en base a los avances y desarrollo de cada civilización, teniendo siempre presente lo que actualmente se llama principio de publicidad.

Es así que en las culturas de Israel, al realizar un contrato de compraventa, lo hacían en las plazas del pueblo, de forma que todos tenían conocimiento sobre dicho acto.

De igual manera los Asirios comunicaban tres veces al mes sobre dicho acto a través de los heraldos (oficiales de armas encargados de llevar la información), esperando que alguien se pronunciara sobre el mismo, de no haberse pronunciado se entendía que no existía persona que se oponiera a dicho acto, firmando entonces las partes un edicto, el cual formalizaba el contrato de compraventa. Con respecto a los heraldos, se puede encontrar una similitud con las publicaciones que actualmente se hacen a través de los diferentes diarios de mayor circulación para poner en conocimiento sobre un acto jurídico.

Cabe aclarar que en todo este proceso de evolución, lo que siempre se tomó en cuenta es la tradición, es decir la entrega del bien al nuevo propietario, pues de esta manera, éste último obtenía la posesión.

**Argentina.** En líneas generales se señala que doctrinalmente no existe una uniformidad con respecto al derecho de inscripción que opera en dicho país, todo ello por la confusión que se crea a causa de lo señalado en el artículo 2505° del Código Civil Argentino, el cual menciona:

"La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas "

Pues existen diversos juristas que consideran se encuentra irrestrictamente referido a la oponibilidad frente a terceros, es decir como una condición para la oponibilidad, pero que ello no afecta ni altera la transferencia del bien inmueble a través de un contrato privado, ya que este por sí solo es considerado como un acto jurídico. Es entonces donde lo señalan como un sistema de inscripción declarativo.

Sin embargo existe parte de la doctrina que considera a dicho artículo como parte integrante de un todo, es decir que sin su inscripción en Registros Públicos, dicho acto jurídico no podrá generar efectos jurídicos y por lo tanto no podría considerarse como una transferencia de propiedad. Entendiéndose a la misma como un derecho de inscripción constitutiva.

Con respecto a las posiciones antes mencionadas, se puede observar la importancia del principio de publicidad, ya que el mismo se encuentra inmerso al señalar la oponibilidad frente a terceros y la obligatoriedad de su inscripción en Registros Públicos. Ahora con respecto al derecho de inscripción que opera en dicho país, se llega a la conclusión considerando las atribuciones del derecho de propiedad que este solo producirá efectos con su inscripción en los registros públicos, pues de esa manera garantizará la tutela de su derecho.

**Inglaterra.** Con respecto a dicho país, se encontrará que se han aplicado ambos sistemas registrales, es así que en el año 1862 empezó a operar el derecho de inscripción declarativo (voluntario) donde lo que se preveía era el tema del derecho privado, la voluntad de las partes.

Sin embargo conforme señala Rouff y Roper, (como se citó en Martínez, p. 3, párr. 3, s.f.) este no logró alcanzar la eficacia necesaria dentro del derecho, generando su fracaso, debido al problema en casos de inmatriculación, pues este solicitaba una serie de requisitos para acreditar el título, además de señalar que al ser el procedimiento muy complejo, y la inscripción voluntaria, no existían incentivos para que los ciudadanos llevaran sus derechos al registro.

### **Compraventa de bienes inmuebles en el Perú**

**Compraventa.** La compraventa para que sea considerada como tal debe ser de carácter oneroso, en donde el vendedor tiene la obligación de dar el bien al comprador, a cambio del pago del precio (Jurista Editores, 2016).

Por otro lado se señala que dicho contrato es bilateral, ya que cuenta con dos partes (vendedor y comprador), teniendo a su vez obligaciones acorde a la posición que tengan dentro del contrato, quedando de esta forma perfeccionado. (Shippritt, 2011)

En conclusión se puede definir como aquella enajenación ya sea sobre un bien mueble o inmueble, donde el vendedor cederá su derecho de propiedad el cual engloba a su vez el de oposición frente a terceros, de manera que el comprador tendrá derecho a la reivindicación.

**Bienes inmuebles.** Cuando se habla de bienes inmuebles debemos señalar algunas características que poseen las mismas, como su perdurabilidad en el tiempo y sobre todo el que no son trasladables de un lugar a otro,

En base a ello se le cataloga a las casas, edificios, terrenos y similares que contengan la característica de poder ser movilizable de un lugar a otro (Real Academia Española, 2014).

**Compraventa de bienes inmuebles en el Perú.** Según se señala en el Código Civil es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero (Jurista Editores, 2016).

## **Derecho de Propiedad**

**Concepto.** Es definida en la doctrina como aquellas atribuciones u dominio que se puede tener sobre una cosa. Llevándolo al campo de los bienes inmuebles se podría decir que es el derecho que ostenta sobre un bien inmueble o mueble (Mendoza, s.f.).

Por otro lado se señala que la misma según el vocablo romano es:

[...] Dominio – de dominium, vocablo a su vez derivado de dominus, que vino de aprovecharse domus– como el derecho de usar el objeto singular sobre el que se ejerce (uti), de de sus frutos (frui) y de hacer con la cosa misma lo que al dueño plazca (abuti) en cuanto alguna de estas facultades no esté limitada por ley que determine motivos tocantes con el interés general o por servidumbre voluntaria negativa. (p.45).

Con respecto a ambas conceptualizaciones se puede definir como aquella legitimidad que tendrá determinada persona frente a un bien, en este caso el de bien inmueble, generando diversas facultades que ostentará el actual propietario.

**Atribuciones.** Se sabe que al referirnos al derecho de propiedad, se debe tener en cuenta las atribuciones que se encuentran señaladas en el Código Civil en su artículo 923°.

*Usar.* En base a lo que se señala en terminos generales se le puede definir como aquella cosa que se utiliza para algo (Real Academia Española, 2014).

Ya en un ámbito más específico según Rivero (como se citó en Rodriguez y Concepción, 2011, p.9, párr. 6) menciona como aquella facultad que se tiene al tener el dominio, de utilizarla teniendo en cuenta las características que posee por su naturaleza, respetado los límites que provengan de las normas legales.

Se puede interpretar que el atributo de usar el bien hace referencia al derecho de posesión, pues se está utilizando y explotando dicho bien, pudiendo darse a través de casa – habitación u otras modalidades teniendo en cuenta sus características.

*Disfrutar.* De la misma forma Rivero (como se citó en Rodriguez y Concepción, 2011, p.9, párr.7) señala que es obtener ganancias o frutos producto de la explotación del bien inmueble, especificando que no necesariamente se da producto de bienes de tu propiedad sino a través de un bien ajeno.

Se sigue la misma línea ya que se señala como aquella acción de “percibir o gozar los productos y utilidades de algo”. (Real Academia Española, 2014). En base a ello se puede dar como ejemplo el dar en arrendamiento el bien inmueble, de tal manera que el propietario obtendrá ingresos del mismo.

Por otro lado como se menciona, al poder ceder dicho atributo, puede darse el caso mencionado anteriormente donde es posible obtener frutos de un bien que no es de su propiedad, como es el caso del derecho de usufructo.

*Disponer.* Con respecto a esta atribución se debe entender como aquella facultad que tiene el propietario de poder arrendar, usufructuar, vender entre otras disposiciones con respecto al bien, ya que cuenta con un título que lo ampara y lo faculta.

Conforme a ello se dice que es la acción de abstención o relego de la cosa, pues lo que pretende el propietario es deshacerse del bien, todo ello a través de un acto de disposición, indicando que el abandonarlo o destruirlo esta dentro de las facultades que ostenta el propietario sobre dicho bien (Vidal, s.f.).

*Revindicar.* Para Vidal este no es propiamente un atributo pues este derecho se ejecutará cuando el titular de la propiedad no cuente con la posesión o dominio del bien, siendo para dicho autor de carácter persecutorio, considerandose que el derecho de propiedad es el unico en el que sumergen los demás derechos relacionados a la propiedad (s.f.).

Si bien el Código Civil señala en su artículo 927° que dicha acción no prescribe con el tiempo, cuenta con una excepción que es cuando un tercero obtuvo la propiedad por prescripción (Jurista Editores, 2016).

Se debe entender que la reivindicación está ligada a la recuperación del bien perdido por alguna razón, ya sea producto de una invasión a causa de un abandono, o por un fraude inmobiliario donde se vulneró su derecho de propiedad.

**Características.** El derecho de propiedad además de contar con ciertas atribuciones cuenta también con las siguientes características:

*Exclusividad.* Dice Rivero que es su titular quien ostenta en sí mismo todas las facultades y atribuciones con respecto al bien, de manera ilimitada, ya que frente a los demás derechos, es el derecho de propiedad el más completo (como se citó en Rodríguez y Concepción , 2011, p.10, párr.12).

Además se señala que al ser absoluto posee dos alcances: el primero de ser de libre disposición pues ejecuta todas sus facultades y el segundo de contar con un poder soberano ya que puede ejecutar todas sus atribuciones (Orrego, 2015, p.4).

Asimismo señala Gayo (como se citó en Bustamante, s.f., p. 87, párr. 2) que es esta característica la que sumeje a las demás contenidas en el derecho de propiedad y que es en el derecho romano que se la denominaba como “ plena in re potestas” de forma que llegaba a existir una confusión entre el derecho que se ostentaba con el bien inmueble.

Se puede inferir la amplia gama de facultades que posee el titular de este derecho, aunque si bien se menciona el carácter ilimitado se debe tener en cuenta que ello no es del todo cierto ya que debe regirse en base a las normas, como es el caso de la reivindicación que aunque no es prescriptible, ello no operará si es que un tercero obtuvo el bien a través de una prescripción adquisitiva.

*Exclusividad.* Se encuentra relacionado con el derecho de oponibilidad frente a terceros, ya que lo que pretende es garantizar la seguridad jurídica del actual propietario ante personas que pretendan colocarse en su lugar usurpando todos sus atributos (Huanca, 2013).

Debemos entender que Peña Guzman (como se citó en Morales, s.f.) esta característica esta basada en que los atributos no se acogen de manera compartida, como es el caso del condominio, sino que se centran en una sola persona, teniendo esta última todo el dominio sobre el bien inmueble

Se infiere que este protege al actual propietario ante terceros que quieran obtener beneficios como el derecho de posesión de dicha propiedad inmueble, de manera que debido al título obtenido el propietario podrá hacer prevalecer dicho derecho.

*Transferibilidad.* Se entiende que es la potestad con la cuenta el propietario de poder ceder a través de las diferentes modalidades su derecho de propiedad ya sea íntegramente o a través del derecho de uso, usufructo, entre otras, de manera que este último será quien cuente con las atribuciones que le corresponden.

**Seguridad jurídica.** Se indica como una percepción de tranquilidad que se le da en este caso al propietario, con respecto al bien que posee, materializándose en las normas que contiene el ordenamiento jurídico (Gallego, 2012).

Por otro lado se recalca que solo existirá dicha seguridad en un país democrático de derecho, sin autoritarismos, de manera que el poder no se centrara arbitrariamente. Es por ello que objetivamente se pretende otorgar seguridad jurídica a toda la población (De Pomar, s.f.).

Se debe inferir que su función principal función es proteger y brindar seguridad al titular del derecho de propiedad, todo ello a través de las leyes con las que cuenta el ordenamiento, viéndose inmerso el derecho de exclusividad con la que cuenta dicho propietario.

**Estática.** Se refiere Cueto Rúa (como se citó en Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías, s.f.) a la seguridad que ostenta el legítimo propietario por sobre el bien inmueble una vez cumplido con los lineamientos básicos, de manera que frente a un tercero, su derecho no se vera vulnerado ya que es reconocido por el sistema jurídico (p. 2, parr. 2).

De la misma manera se señala que sin autorización del titular actual del bien se podrán realizar actos con respecto al mismo, ya que es el legítimo propietario el único autorizado para ello por las atribuciones con las que cuenta (Gonzales, s.f.)

Entonces se debe tener en cuenta, el respaldo y protección que tendrá el nuevo adquirente frente a terceros, ello siempre y cuando hubiese realizado la inscripción de su derecho de propiedad en los registros públicos.

**Dinámica.** Llamada también la del tráfico jurídico, donde brinda seguridad a aquellas transacciones que se hayan realizado respetado los pasos básicos, siendo entre ellos el de revisar los antecedentes en los registros públicos y el título

archivado, es por ello que en caso del tercero de buena fe, al haber tenido en cuenta los aspectos señalados se le toma en cuenta frente al legítimo propietario (Gonzales, s.f.).

En base a esa misma línea se dice que el Estado prioriza antes que todo, las transacciones que se generaron para obtener el derecho de propiedad, sin tomar en cuenta muchas veces al propietario anterior, todo ello con el fin de que económicamente siga circulando (Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías, s.f.)

Se entiende entonces que para la seguridad dinámica, lo importante es el tráfico jurídico, dando mayor prioridad al tercero de buena fe, pues de no considerarse a este último, ocasionaría que la población no confíe y deje de realizar actos jurídicos, estatizando el movimiento económico.

### **Inseguridad jurídica**

***¿Qué es la inseguridad jurídica?*** En base a lo señalado en el apartado anterior se menciona a la inseguridad jurídica como aquella falta de protección por parte del Estado hacia uno o varios sujetos, dándose de diferentes formas, todo ello con el fin muchas veces de priorizar el tráfico jurídico o la economía del país, vulnerando en muchos de los casos derechos que son fundamentales e importantes para el sujeto de derecho.

### ***Actos que configuran inseguridad jurídica.***

*Doble venta.* Debemos entender que se encuentra inmerso dentro de las modalidades de la inseguridad jurídica donde A cuenta con un inmueble inscrito en registros públicos, dándolo en venta a un sujeto B a través de solo un contrato privado, de manera que A utilizando su argucia decide volver a vender el bien a C, de manera que al este último acercarse a Registros Públicos observara que es A quien seguirá figurando como propietario quedando B desprotegido de su derecho.

Según el ordenamiento jurídico peruano lo que se debe prevalecer es el tráfico jurídico, y que este tercero de buena quien adquirió la propiedad no se vea perjudicado.

Vemos entonces como no basta con realizar un mero contrato entre partes, pues serán solo ellos quienes tendrán conocimiento sobre el mismo, ya que no será publicitado y no contará con la debida protección por parte del Estado.

*Fraude inmobiliario.* Este se desarrolla de diferente manera y es donde más se visualiza la falta de protección por parte del Estado, pues lo que ocurre es que a través de las modalidades de suplantación y falsificación de documentos se pretende sorprender a las diferentes entidades ya sea Notarias o Registros Públicos, señalándose propietarios del bien inmueble, el cual será materia de venta, es más se llega a realizar dicho acto jurídico quedando el legítimo propietario despojado de su bien inmueble.

De manera que este lo único por lo que podrá luchar según nuestra ley es por una indemnización sin tener ya lugar a recuperar su bien.

### **Formulación del problema de investigación**

Es considerada como aquella descripción de lo que se pretende estudiar y obtener resultados dentro de un contexto amplio (Balliache, 2015)

En el presente trabajo de investigación se formuló el siguiente problema general:

Problema general:

¿Cuál es la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate?

Asimismo se formularon las siguientes problemas específicos:

Problema específico 1:

¿Es el derecho de inscripción constitutiva es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate?

Problema específico 2:

¿Es el derecho de inscripción declarativa es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate?

Problema específico 3:

¿Por qué los usuarios del distrito de Ate no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos?

### **Justificación del estudio**

**Pertinencia.** El presente trabajo de investigación servirá para resolver de manera indirecta el problema propuesto ya que cuenta con los parámetros establecidos y coadyuvará a que se considere como probable solución la propuesta en líneas anteriores.

**Valor teórico.** Cuenta con un aporte de carácter trascendental ya que al ser una posible solución el contar con un sistema constitutivo en la inscripción de compraventa de bienes inmuebles evitará que se realicen ciertas anomalías como la doble venta perjudicando al primer comprador o citándolo de manera general como fraudes inmobiliarios.

**Utilidad metodológica.** Para poder obtener resultados con alto grado de confiabilidad, se desarrollará a través del instrumento de guía de observación, donde se realizará conforme a la técnica de la observación.

De manera que el uso de este tipo de metodología permitirá que diferentes investigadores puedan desarrollar de manera más sencilla y práctica.

**Relevancia.** A nivel social permitirá un mejor acercamiento con la sociedad, ya que tendrán una mejor precisión con respecto a los contratos de compraventa,

De la misma manera en el aspecto económico generará un mayor tráfico jurídico, teniendo a su vez de manera más definida nuestro ordenamiento jurídico, ya que no existirá contradicción entre la normatividad.

## **Objetivos**

Se entiende como parte esencial dentro del problema, ya que existe debido a la existencia del problema, generando que el investigador pueda plantear de manera objetiva lo que desea lograr con dicha investigación (Flores, s.f.).

En el presente trabajo de investigación se formuló el siguiente objetivo general:

### **Objetivo general:**

Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate

Asimismo se formularon los siguientes objetivos específicos:

#### **Objetivo específico 1**

Analizar si el derecho de inscripción constitutiva es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate

#### **Objetivo específico 2:**

Analizar si el derecho de inscripción declarativa es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate

#### **Objetivo específico 3:**

Analizar por qué los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos.

## **Supuestos jurídicos**

Llamada también como hipótesis en el enfoque cuantitativo, el cual busca dar una posible respuesta en base al problema planteado (Bustamante D., s.f.)

En el presente trabajo de investigación se formuló el siguiente supuesto general:

### **Supuesto jurídico general**

El derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate debería tener un carácter constitutivo

Asimismo se formularon los siguientes supuestos específicos

Supuesto jurídico 1:

El derecho de inscripción constitutiva es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate.

Supuesto jurídico 2:

El derecho de inscripción declarativa no es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate

Supuesto jurídico 3:

Los usuarios no inscriben su contrato de compraventa por falta de recursos económico

## II. MÉTODO

## **2.1. Tipo de investigación**

La metodología de tipo básica no busca resolver problemas de manera inmediata o directa, sino se da a través del tiempo aplicándolos a largo plazo al ámbito social. (Tam, Vera, Oliveros, 2008). Nuestra investigación es de tipo básica pues no se realizará ni se analizará a través de un estudio de trabajo de campo, sino será netamente doctrinal y jurisprudencial.

### **Enfoque de la investigación**

El enfoque cualitativo pretende describir y desarrollar de manera subjetiva ciertos fenómenos, que lo ayudaran a generar una interpretación de lo particular a lo general (Hernandez, Fernandez y Baptista, 2014, p.376). Es un enfoque cualitativo porque se cuenta con categorías que no se encuentran sujetas a medición, teniendo a su vez un objetivo orientado a analizar. Es adecuado para nuestro trabajo de investigación pues el desarrollo que se realizará sera interpretativo.

### **Alcance de la investigación.**

El alcance explicativo se encuentra más centrado en el análisis de lo estudiado, es decir del porqué de su existencia o del porqué de la problemática (Hernández *et al.*, 2014, p. 95). El alcance de nuestro trabajo de investigación será explicativo, ya que a nivel jurisprudencial analizaremos nuestras categorizaciones.

## **2.2. Diseño de la investigación**

La teoría fundamentada está basada en el análisis de lo particular a lo general en donde lo hallado servirá como dato para llegar a una respuesta u conclusión. (Hernandez *et al*, 2014). De manera que conforme a los objetivos planteados se utilizará el de teoría fundamentada.

### 2.3. Categorías

Categoría 1. Derecho de inscripción en el Perú.

Se puede inferir en base a lo antes señalado, que es aquella potestad que se le otorga al individuo de inscribir su título o derecho en los Registros Públicos.

Subcategorías

- *Derecho de inscripción declarativo.*
- *Derecho de inscripción constitutivo*

Categoría 2. Compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

Según se señala en el Código Civil es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero (Jurista Editores, 2016).

Subcategorías

Derecho de Propiedad

Exclusividad

Seguridad Jurídica

*Dinámica*

*Estática*

### 2.4. Caracterización de sujetos

Es aquella descripción básica, que se realiza de los especialistas quienes serán los entrevistados, los cuales para el presente trabajo de investigación estará conformado por abogados especialistas en Derecho Civil y Notarios.

<b>ESPECIALISTAS</b>			
<b>NOTARIOS</b>			
<b>N°</b>	<b>ENTREVISTADO</b>	<b>CARGO</b>	<b>ENTIDAD DONDE LABORA</b>
1	Oscar Eduardo Gonzalez Uria	Notario Público	Notaría
2	Edward Clarke de la Puente	Notario Publico	Notaría
<b>ABOGADOS</b>			
3	Pamela Sandoval Apac	Abogada	Notaria
4	Ericka Marquez Baca	Abogada	Notaría
5	Paul EcheGARAY Changra	Abogado	Estudio Jurídico EcheGARAY
6	Elvia Canorio Pariona	Abogada	Poder Judicial
7	Isabel Luz Torres Orihuela	Abogada de Supervisión	Estudio Juridico
8	Jhon Franklyn Obregón	Abogado asociado	Estudio Jurídico Yrigoyen y Asociados

## **2.5. Muestra de estudio**

### **La población**

Se habla de un aspecto general donde su propósito es que los resultados obtenidos puedan ser generalizados y externalizarse en toda la población motivo de estudio

La población estará formada por todos los Notarios del distrito Notarial de Lima

La población estará conformada por todos los abogados especializados en Derecho Civil de Lima

La población estará conformada por todos los ciudadanos de la Primera Etapa de la Residencial Pariachi del distrito de Ate.

#### **La muestra**

La muestra será de dos Notarios del distrito Notarial de Lima

La muestra será de seis abogados de Lima

La muestra será de veinte ciudadanos del distrito de Ate

## **2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

### **Técnica**

Entrevista. Se dice que la entrevista, se diferencia de una conversación normal que contiene un propósito, que es el de obtener información, teniendo cada parte un rol, considerándose entonces como una conversación formal (Pelaez, A. , Rodriguez, J., Ramirez, S., Perez, L., Vasquez, A. y Gonzalez, L., s.f.

Encuesta. Según Casas, Repullo y Donado (2003) señalan que la técnica de la encuesta es un medio para poder obtener y elaborar datos de una muestra perteneciente a una población determinada.

### **Instrumentos**

**Guía de entrevista.** Es una herramienta por la cual se busca obtener información relevante para la investigación a través de una conversación con una persona determinada (Plomé, s.f.).

Cuestionario. Es el más utilizado para recolectar datos, consistiendo en la elaboración de preguntas cerradas (Hernández *et al.*, 2014, p. 217).

## **2.7. Métodos de análisis de datos**

El presente proyecto de investigación cuenta con información destacada de diversos autores con el propósito de generar un aporte a los diferentes temas

abordados en el transcurso de la investigación, todo ello con el fin de poder generar de manera certera una solución óptima.

Es por ello que en el presente marco teórico se aborda de manera alienada los diferentes temas que son importantes definir y tener claro al desarrollar el presente proyecto. Ya que coadyuvara a un mejor entendimientos de conceptos allegados al mismo. En base al problema encontrado y al que se busca darle una certera solución se ve conveniente tener en cuenta dos categorías principales, siendo las mismas la de: derecho de inscripción y compraventa de propiedad inmueble; las cuales contienen conforme al marco teórico subcategorías para un mejor procesamiento de la información.

A su vez se ha ordenado de manera sistemática los diferentes puntos a tratar con el fin de un mejor entendimiento del tema, ordenándolos a través de niveles tanto a las categorías como a las subcategorías.

Por ultimo las conclusiones que se arribarán serán en base a los resultados obtenidos de los instrumentos aplicados a la muestra. De tal manera que uno de nuestros supuestos jurídicos será el que concuerde con dichos resultados obtenidos.

## **2.8. Aspectos éticos**

En el presente trabajo de investigación se ha respetado los derechos de autor, pues a través del método de cita APA se nombraron los diferentes autores de quienes se extrajo información relevante para el trabajo de investigación.

Ahora con respecto a la protección de la identidad, en caso las personas entrevistadas ostenten un cargo público, y deseen la mayor reserva de sus datos personales, se le respetará a través de seudónimos o códigos.

Para poder obtener resultados certeros con respecto a la problemática planteada, se contará con instrumento con un grado de confiabilidad alto, con el fin de contar con resultados mucho más objetivos.

### **III. RESULTADOS**

## **Resultados de la técnica de la entrevista:**

A continuación se consignarán los resultados de la entrevista realizada a Notarios y a abogados con respecto al objetivo general “Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate”, el mismo que responde a:

Canorio, Marquez, Echegaray, Clarke y Gonzalez (2017) señalan respecto a **la operacionalización del derecho de inscripción** que el derecho de inscripción constitutivo es el que garantizaría un mayor movimiento del tráfico jurídico patrimonial ya que se encontrará inmerso dentro del sistema registral a través de su inscripción en los Registros Públicos, además de considerar que en **los casos de minimización de fraude a través de la doble venta** es más eficiente el derecho de inscripción constitutiva debido a la obligatoriedad de su inscripción.

Por otro lado Sandoval, Huaranccay y Torres (2017) sobre **la operacionalización del derecho de inscripción** señalan que el sistema de inscripción declarativo debido a la realidad socioeconómica del país debe seguir operando dentro de nuestro país, ahora con respecto al tema de la doble venta consideran que no es producto de un sistema, sino de que se sancione a los responsables.

Asimismo con respecto al objetivo específico 1 “Analizar si el derecho de inscripción constitutivo es el adecuado en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate” señalan que:

Canorio, Marquez, Echegaray, Clarke y Gonzalez (2017) consideran que con respecto a **la dificultad de si contaríamos con un sistema de inscripción constitutivo, la producción de efectos jurídicos** no se paralizaría al contrario existiría mayor seguridad jurídica, por otro lado con respecto a **la posibilidad de un incremento del movimiento económico con este sistema** indican que si es posible debido a que al figurar en los Registros Públicos podrán constituirse

diferentes actos jurídicos. Con respecto a **las deficiencias que podrían existir** indican que no se encuentran las mismas, pero si que algunas formalidades como las verificaciones de impuestos y los pagos registrales podrían hacer el procedimiento más extenso. Pero que contienen a su vez muchas **ventajas** como la seguridad jurídica, la minimización de fraudes, y la más importante la obligatoriedad de la inscripción de la propiedad en Registros Públicos.

Sin embargo Sandoval, Huaranccay y Torres (2017) señalan que **la producción de efectos jurídicos** en un sistema de inscripción constitutivo paralizaría e incrementaría la demora en la producción de sus efectos, es más señalan que no generaría **un incremento del movimiento económico** ya que no es aplicable en nuestro país, es por ello que dentro de sus **deficiencias encontradas** es aquella demora en sus efectos, sin considerar ningún aspecto relevante sobre dicho derecho de inscripción.

Con respecto al objetivo específico 2 “ Analizar si el derecho de inscripción declarativo es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate”

Conforme a ello Huaranccay y Torres (2017) señalan con respecto a la **seguridad jurídica** que el mismo si encuentra eficacia en nuestro ordenamiento jurídico, siendo un tema aparte la vulneración por parte de bandas organizadas, además señalan que se puede hacer respetar **el derecho de exclusividad** ya que existe un contrato entre partes, y que en caso exista algún problema se puede hacer valer en sede judicial, teniendo en cuenta además que más que una **deficiencia del sistema**, sino de los compradores en donde la falta de publicidad de aquellos que decidieron no inscribir en Registros Públicos podría acarrear a la inseguridad jurídica, considerando que **la ventaja** principal de éste sistema es que permite que el derecho nazca desde su celebración.

Para Sandoval (2017) brinda **seguridad jurídica** ya que la misma va más allá de una instancia registral, es por ello que si puede hacer respetar su **derecho de exclusividad**, es claro que el sistema de derecho de inscripción declarativo va

acorde a la realidad del país ya que no existe un catastro actualizado, ahora como única **desventaja** que podría existir sería el tema de costos.

Por otro lado para Canorio, Marquez, Echeagaray, Clarke y Gonzalez (2017) señalan que no se puede hablar de **seguridad jurídica** ni del **derecho de exclusividad** si no se encuentra con fecha cierta o no esta publicitado a través de los Registros Públicos, siendo esa a su vez su **desventaja**, sin encontrar **ninguna ventaja** con respecto a dicho derecho de inscripción.

Por ultimo con referencia al objetivo específico 3 “Analizar por que los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos” se indica que:

Al respecto Torres, Clarke, Gonzalez, Marquez y Canorio (2017) **consideran que una de las razones** por las que la población no inscribe su derecho de propiedad es por la falta de conocimiento de aquellos beneficios e intereses que podrían obtener.

Por otro lado Echeagaray y Huaranccay (2017) señalan que la no obligatoriedad por parte de la norma y la falta de cultura jurídica son los **motivos que influyen en la no inscripción de su derecho.**

Sin embargo Sandoval (2017) con respecto a la **falta de inscripción** considera que la gran problemática por la que no se recurre a los Registros Públicos para su inscripción es debido a la forma de su negocio jurídico y sobre todo por los excesivos costos.

### Resultados de la técnica encuesta:

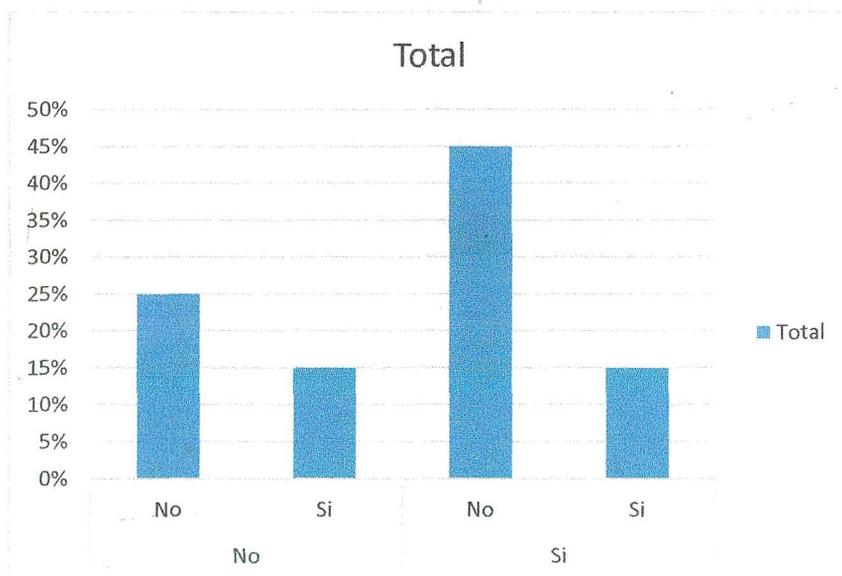
Con respecto al objetivo específico 3 “Analizar por que los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos” se obtuvieron los siguientes resultados

En la tabla 1 del grafico 1 se interpreta que el 40% de los ciudadanos no conoce la función del Notario Público, mientras que el 60% manifiesta que si conoce la función del Notario Público.

**Tabla 1: Porcentaje de personas que conocen la función del Notario Publico en la primera etapa del distrito de Ate**

Etiquetas de fila	¿Usted conoce la función del Notario Público?
No	40%
Si	60%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>

**Figura 1: Porcentaje de personas que conocen la función del Notario Publico en la primera etapa del distrito de Ate**



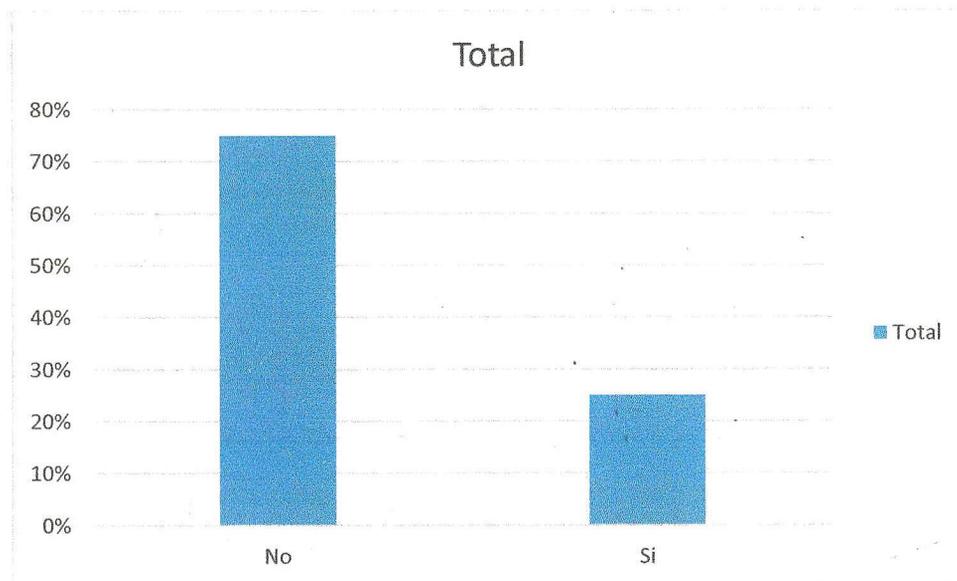
Fuente: Análisis de datos

En la tabla 2 del grafico 2 se interpreta que el 70% de los ciudadanos no conoce la función de los Registros Públicos, mientras que el 30% manifiesta que si conoce la función de los Registros Públicos.

**Tabla 2: Porcentaje de persona que conocen la función de los Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate**

Etiquetas de fila	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?
No	70%
Si	30%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>

**Figura 2: Porcentaje de persona que conocen la función de los Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate**



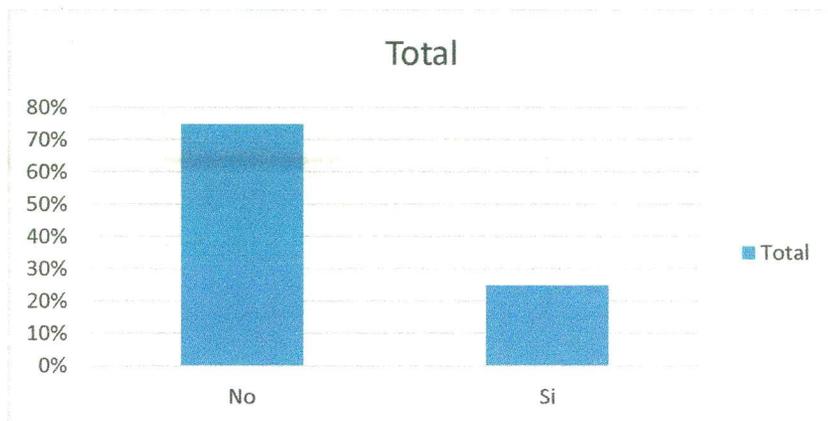
Fuente: Análisis de datos

En la tabla 3 del grafico 3 se interpreta que el 75% de los ciudadanos no considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos, mientras que el 25% manifiesta que si lo considera importante

**Tabla 3: Porcentaje de personas que consideran importante la inscripción de su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate**

Etiquetas de fila	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?
No	75%
Si	25%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>

**Figura 3: Porcentaje de personas que consideran importante la inscripción de su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate**



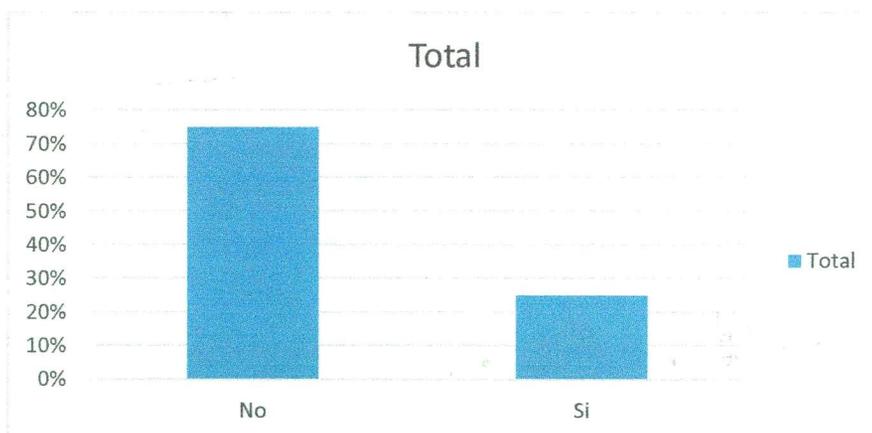
Fuente: Análisis de datos

En la tabla 4 del grafico 4 se interpreta que el 75% de los ciudadanos no consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los Registros Públicos, mientras que el 25% manifiesta que si lo consideraría protegido.

**Tabla 4: Porcentaje de personas que consideran protegido su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate**

Etiquetas de fila	¿ Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los Registros Publicos?	Porcentaje
No		75%
Si		25%
<b>Total general</b>		<b>100%</b>

**Figura 4: Porcentaje de personas que consideran protegido su bien inmueble en Registros Públicos en la primera etapa del distrito de Ate**



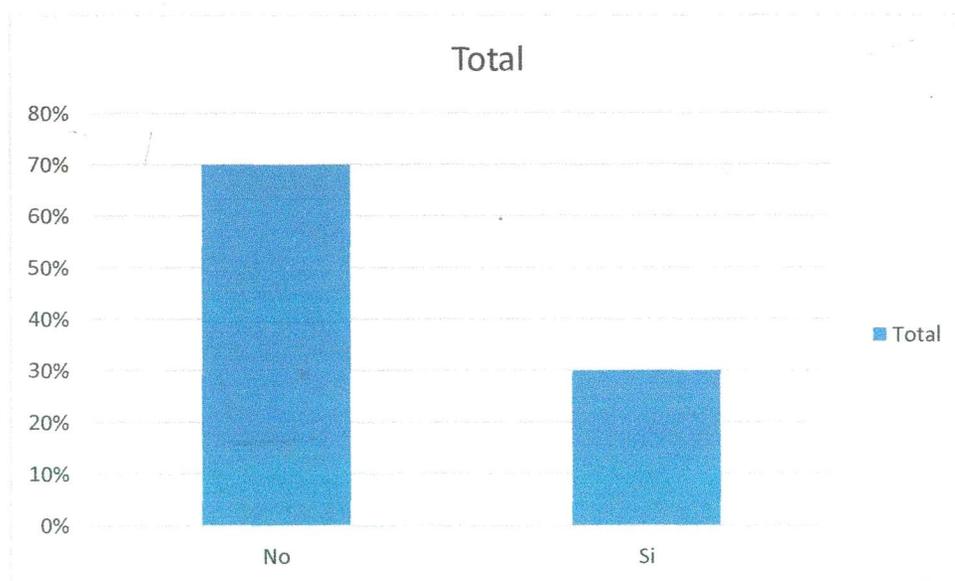
**Fuente: Análisis de datos**

En la tabla 5 del grafico 5 se interpreta que el 70% de los ciudadanos no considera que la habilitación urbana sea una de las razones que dificulta la inscripción en Registros Públicos, mientras que el 30% manifiesta que si lo considera como una dificultad.

**Tabla 5: Porcentaje de personas que considera la demora de la habilitación urbana como razón de la dificultad de inscripción en Registros Públicos en la primera etapa en el distrito de Ate**

Etiquetas de fila	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en Registros Públicos?
No	70%
Si	30%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>

**Figura 5: Porcentaje de personas que considera la demora de la habilitación urbana como razón de la dificultad de inscripción en Registros Públicos en la primera etapa en el distrito de Ate**



**Fuente: Análisis de datos**

## **IV. DISCUSIÓN**

A continuación se discutirán los resultados obtenidos tanto de la técnica de entrevista, de las teorías relacionadas al tema y de los antecedentes obtenido con respecto al objetivo general “Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate”.

Donde Miguel (2014) señala que en los casos de compraventa de bienes inmuebles en el país debe ser el derecho de inscripción constitutivo ya que es el que brinda mayor seguridad jurídica frente a terceros. Asimismo Lino (2015) agrega que para que pueda surtir efecto el sistema de inscripción constitutivo, el Notario y los abogados deben dirigir al ciudadano hacia la inscripción en Registros Públicos.

Sin embargo los entrevistados Huarancay, Torres y Sandoval (2017) consideran que debido a la realidad socioeconómica en la que se vive se debe seguir optando por el sistema registral declarativo, ya que se garantiza la existencia de los contratos que fueron celebrados verbalmente o por medio de un documento privado.

De Soto (2000) no concuerda con los entrevistados anteriormente mencionados, pues para éste el derecho de inscripción constitutivo es el que logrará el movimiento del capital, generando un país con un mayor crecimiento económico.

Con respecto a ello no existe uniformidad en los entrevistados ya que Canorio, Marquez, Echegaray, Clarke y Gonzalez (2017) concuerdan con lo dicho por Lino y Miguel, ya que consideran que este sistema servirá además para erradicar los casos de fraude a través de la doble venta. Señalando de igual manera Medrano (2010) pues el derecho de inscripción constitutiva es la más completa quien forma parte de los antecedentes.

Tomando en cuenta la importancia de la seguridad jurídica, es vital que el derecho de inscripción constitutivo sea el que opere en el Perú debido al alto

grado de confiabilidad y claridad que posee, debido a la sistematización en Registros Públicos.

De igual manera a continuación se discutirán los resultados obtenidos tanto de la técnica de entrevista, de las teorías relacionadas al tema y de los antecedentes obtenido con respecto al objetivo específico 1 “Analizar si el derecho de inscripción constitutivo es el adecuado en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate”.

Con respecto a ello Medrano (2010) además de estar a favor del sistema de inscripción constitutivo, desarrolla un análisis acerca de las implicancias que trae consigo su operacionalización y a pesar de ser su análisis en Nicaragua existen varios puntos en los que se coincide, deduciendo que entre sus grandes ventajas es la sistematización, la publicidad que efectuará su inscripción, generando así la atribución de la exclusividad del nuevo propietario, De la misma manera coinciden en sus tesis Lino (2015) y Miguel (2014) debido a las falencias que encuentran en el derecho de inscripción declarativo.

En cambio los entrevistados Huarancay, Torres y Sandoval (2017) indican que el derecho de inscripción constitutivo retrasaría los efectos propios de la compraventa, y no consideran que éste sea el único que cuente con seguridad jurídica ya que el derecho de inscripción declarativo a través de su contrato privado también cuenta con la misma.

Debido a ésta problemática Avendaño (como se citó en Gonzalez, 2011) indica que el tema de la obligatoriedad viene a ser importante debido al alto índice de fraudes, los cuales a su vez acarrearán el tema de concurrencia de acreedores.

Así mismo Canorio, Márquez, Echeagaray, Clarke y Gonzalez (2017) quienes no comparten lo señalado por los entrevistados mencionados líneas arriba indican que puede existir adecuación del derecho de inscripción constitutivo ya que la esencia del contrato de compraventa no se perderá, la cual es la enajenación del bien.

Se considera que al tomar en cuenta el sistema constitutivo, debido a sus grandes aportes para la sociedad, se debe analizar el artículo 949° con el fin de plantear una modificatoria, para una mayor uniformidad en el derecho.

A continuación se discutirán los resultados obtenidos tanto de la técnica de entrevista, de las teorías relacionadas al tema y de los antecedentes obtenidos con respecto al objetivo específico 2 “ Analizar si el derecho de inscripción declarativo es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate”

Con respecto al derecho de inscripción declarativo Lino (2015) no considera que este sistema coadyuve con el gran problema de la inseguridad jurídica, debido a que no incentiva la inscripción, todo lo contrario lo paraliza. Es evidente que tanto Medrano (2010) y Miguel (2014) respecto al mismo, lo consideran de la misma manera ya que creen que hasta la fecha existan resultados positivos sobre dicho sistema.

Sin embargo los entrevistados Huarancay, Torres y Sandoval (2017) indican todo lo contrario puesto que si consideran que cause efectos positivos, es más señalan que es a través de este sistema que se logra una mayor celeridad en los contratos teniendo en cuenta la libertad de contratar y sobre todo la libertad contractual.

Quien no se encuentra de acuerdo con éste es Castillo (2010) pues indica que justamente por la falta de eficacia de dicho sistema en el año 1925 hubo una propuesta planteada por la sesión de Comisión, con el fin de hacer efectiva el derecho de inscripción constitutivo.

Acorde a lo señalado por Castillo los entrevistados Canorio, Marquez, Echeagaray, Clarke y Gonzalez (2017) señalan que es evidente que a través de éste sistema un comprador pueda oponer frente a terceros su derecho, debido a la falta de publicidad.

Se concuerda con lo señalado anteriormente, ya que en la actualidad lo que mayormente se ve son la cantidad de expedientes que ingresan al poder judicial por casos de doble venta, todo ello porque lamentablemente los ciudadanos no inscriben su derecho debido a la conceptualización del artículo 949° del Código Civil Peruano.

A continuación se discutirán los resultados obtenidos tanto de la técnica de entrevista, de las teorías relacionadas al tema, del cuestionario realizado a la población y de los antecedentes obtenidos con respecto al objetivo específico 3 “Analizar por qué los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos”

Con respecto a éste objetivo existe gran uniformidad entre los entrevistados ya que Torres, Clarke, Gonzalez, Marquez y Canorio (2017) consideran como razón principal la falta de conocimiento con respecto a la importancia que posee. Encontrándose de acuerdo los tesisistas Lino (2015), Medrano (2010) y Miguel (2014) en base a las investigaciones que realizaron.

Por el contrario los entrevistados Echeagaray y Huaranccay (2017) señalan que la no obligatoriedad por parte de la norma y la falta de cultura jurídica son las causas las cuales influyen en la no inscripción de su derecho.

Sin embargo De Soto (2000) no considera que sea un problema por parte de la población sino que además de ello parte del sistema por no incentivar a la misma para que inscriban su derecho en Registros Públicos.

En cambio Sandoval (2017) considera que la gran problemática por la que no se recurre a los Registros Públicos para su inscripción es debido a la forma de su negocio jurídico y sobre todo por los excesivos costos.

Asimismo luego de la aplicación de una encuesta en base a una muestra de la población del distrito de Ate se interpreta que el 70% de los ciudadanos no conocen la importancia de los Registros Públicos, y el 30% que si tienen

conocimiento de su función principal consideran que si es importante la seguridad jurídica de su propiedad a través de la inscripción.

Se considera que lo dicho por los diferentes autores y los resultados obtenidos de la encuesta realizada coadyuvan y contienen en sí los diferentes motivos por las que en este país, no se puede lograr una inscripción sistematizada.

## **V.CONCLUSIONES**

Las conclusiones que a continuación se presentan constituyen las consideraciones en torno a la problemática de la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate

**Primero.-**

Se ha determinado que el derecho de inscripción constitutivo es el que debería operar, en base al tráfico jurídico y la erradicación de la doble venta que trae consigo la no obligatoriedad de la inscripción.

**Segundo.-**

Es claro que no todas las propiedades cuentan con catastro, es por ello que al contar con la implementación de este importante sistema, los que no se encuentren habilitados se pueden desarrollar solo en esos casos a través de contrato privado con fecha cierta sin perder así la esencia de la propiedad.

**Tercero.-**

Analizando el nivel social, si es posible y adecuado su incorporación como sistema registral en nuestro país, ya que actualmente existe mucha informalidad y no se considera la importancia de la seguridad jurídica.

**Cuarto.-**

Se infiere que el derecho de inscripción declarativo no es el adecuado para el país, ya que contiene diversas falencias que lo vuelven ineficaz como lo es el alto índice de fraudes por doble venta.

**Quinto.-**

En gran medida la falta de inscripción en Registros Públicos opera por la falta de conocimiento por parte de los ciudadanos y la falta de motivación por parte del Estado a través de la obligatoriedad de su inscripción.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primero.-**

Se recomienda al Estado que procure la unificación de la normativa con respecto a la obligatoriedad de la inscripción a través de un sistema más sólido y eficaz como el derecho de inscripción constitutivo.

**Segunda.-**

Debe ser considerado por los legisladores la modificación del artículo 949° que señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, teniendo como propuesta la siguiente: “ El acreedor será considerado propietario del bien, sí solo sí, realiza la inscripción del mismo en los Registros Públicos, salvo en casos en que la inscripción no pueda efectuarse debido a la falta de catastro”.

**Tercera.-**

A través de los asesores legales se debe buscar educar a los ciudadanos que recurran a ellos para la celebración de un contrato, y concientizarlos con respecto a la seguridad que podrían obtener.

## **VII. REFERENCIAS**

## **Fuentes primarias:**

### **Entrevista a Especialistas**

Canorio, E. (2017) Abogada especialista en Derecho Civil de Supervisión. Entrevista realizada el 30 de mayo, Lima, Perú.

Clarke, E. (2017). Notario Público de Lima, Entrevista realizada el 23 de junio, Lima, Perú.

Echegaray, P. (2017) Abogado especialista en Derecho Registral y Civil. Entrevista realizada el 02 de junio, Lima, Perú.

Gonzalez, O. (2017), Notario Público de Lima, Entrevista realizada 05 de junio, Lima, Perú.

Huaranccay, J. (2017), Abogado especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 30 de mayo, Lima, Perú.

Marquez, E. (2017), Abogada especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 28 de mayo, Lima, Perú

Sandoval, P. (2017) Abogada especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 20 de junio, Lima, Perú

Torres, I. (2017), Abogada especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 06 de junio de 2017.

## Fuentes bibliograficas

Amado, E. (2011). La publicidad registral en el Perú. *Centro derecho registral*.  
Obtenido de  
[http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf)

Atilio, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

Balliache, D. (2015). *El problema y su delimitacion*. Obtenido de  
[http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevatecnologias/wp-content/uploads/2015/06/01\\_Planteo-del-problema-SI.pdf](http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevatecnologias/wp-content/uploads/2015/06/01_Planteo-del-problema-SI.pdf)

Bustamante, D. (s.f.). *El diseño de la investigacion juridica*. Obtenido de  
[http://www.usbcali.edu.co/sites/default/files/guia\\_para\\_la\\_elaboracion\\_del\\_proyecto\\_de\\_investigacion.pdf](http://www.usbcali.edu.co/sites/default/files/guia_para_la_elaboracion_del_proyecto_de_investigacion.pdf)

Bustamante, J. (s.f.). El caracter absoluto del dominio. El pensamiento de Velez Sarsfield y la reforma de 1968. Obtenido de  
<http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/40-41/el-caracter-absoluto-del-dominio-el-pensamiento-de-velez-sarsfield-y-la-reforma-de-1968.pdf>

Casas, J., Repullo, C. y Donado, J. (2003). La encuesta como tecnica de investigación, elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos. *Investigación*. Obtenido de :  
[file:///C:/Users/user/Desktop/13047738\\_S300\\_es.pdf](file:///C:/Users/user/Desktop/13047738_S300_es.pdf)

Castillo, M. (2010). *Tratado de la venta*. Lima: Palestra Editores.

De Pomar, J. (s.f.). Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional. *Instituto peruano de derecho tributario*. Obtenido de [http://www.ipdt.org/editor/docs/08\\_Rev23\\_JMDPS.pdf](http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_JMDPS.pdf)

De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. Texas: Basic Books.

García, H. (s.f.). *Derecho Registral y Notarial*. Huancayo: Universidad Peruana Los Andes. Obtenido de [http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO\\_NOTARIAL.pdf](http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIAL.pdf)

Dulzaides, M y Molina, A. . (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. *Scielo*. Obtenido de <http://eprints.rclis.org/5013/1/analisis.pdf>

Escobar, I. (s.f.). *Sistemas Registrales*. Obtenido de <http://165.98.12.83/2280/1/Sistemas%20Registrales.pdf>

Flores, C. (s.f.). *Problema, objetivos y justificación*. Obtenido de [http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat\\_gral\\_108/Objetivos.pdf](http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat_gral_108/Objetivos.pdf)

François, N. (s.f.). Principio Registral de Rogación. En N. François, *Derecho Registral I - Parte General*. Universidad Notarial Argentina. Obtenido de [http://www.unav.edu.ar/trabajos\\_alum/dcho\\_reg\\_andreoli.pdf](http://www.unav.edu.ar/trabajos_alum/dcho_reg_andreoli.pdf)

Gallego, C. (2012). *El concepto de seguridad jurídica en el estado social*. Obtenido de [http://vip.ucaldas.edu.co/juridicas/downloads/Juridicas9\(2\)\\_6.pdf](http://vip.ucaldas.edu.co/juridicas/downloads/Juridicas9(2)_6.pdf)

García, R. y Frontini, A. (2006). *Derecho Registral Aplicado* (3° ed.). Buenos Aires: Lexis Nexis.

Gonzales, G. (2011). *Derechos reales*. Lima: Ediciones legales.

Gonzales, G. (s.f.). Constitución y principios registrales. *Derecho y cambio social*.  
Obtenido de  
[http://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion\\_y\\_principios\\_registrales.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf)

Hernandez, R. (noviembre de 2014). *La investigación cualitativa a través de entrevistas: Su análisis mediante la teoría fundamentada*. Universidad Internacional de la Rioja (España). Obtenido de  
: [http://institucional.us.es/revistas/cuestiones/23/Mis\\_5.pdf](http://institucional.us.es/revistas/cuestiones/23/Mis_5.pdf)

Hernandez, R., Fernandez, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación (6a ed.)*. Mexico: Marc Hill.

Huanca, G. (2013). Oponibilidad de derechos reales, Inidoneidad para probar el mejor de propiedad. *Derecho y cambio social*. Obtenido de  
file:///C:/Johanna/Proyecto%20de%20Investigacion/Dialnet-OponibilidadDeDerechosReales-5490736.pdf

Jiménez, T. (s/f). La publicidad de los derechos reales . *Universidad Complutense de Madrid*. Obtenido de  
<http://eprints.ucm.es/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%20derechos%20reales%20y%20el%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20en%20Espana%C3%B1a.pdf>

Kant, I. (s/f). *La concepción del derecho en las corrientes de la filosofía jurídica*. En I. Kant . Obtenido de : <http://www.corteidh.or.cr/tablas/R16896.pdf>

Lalanne, J. (2012). *Derechos subjetivos y persona humana*. *Revista Prudentia Iuris* (74). Obtenido de :  
<http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/derechos-subjetivos-persona-humana.pdf>

Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica. (tesis de pregrado)*. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo.

Marcelo, R. (s.f.). *El fenomeno juridico. Introducción al derecho*. Obtenido de [http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/33788/Documento\\_completo.pdf?sequence=1](http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/33788/Documento_completo.pdf?sequence=1)

Martinez, C. (s.f.). *El registro de derechos en Inglaterra y Gales: Avances y obstaculos en su implantación*. Valladolid: Universidad de Valladolid. Obtenido de [https://www.academia.edu/486262/EL\\_REGISTRO\\_DE\\_DERECHOS\\_EN\\_INGLATERRA\\_Y\\_GALES\\_AVANCES\\_Y\\_OBST%C3%81CULOS\\_EN\\_SU\\_IMPLANTACI%C3%93N](https://www.academia.edu/486262/EL_REGISTRO_DE_DERECHOS_EN_INGLATERRA_Y_GALES_AVANCES_Y_OBST%C3%81CULOS_EN_SU_IMPLANTACI%C3%93N)

Medrano, M. (2010). *Analisis de los efectos juridico registrales de la inscripción inmobiliaria en Nicaragua a partir de la entrada en vigencia de la ley general de registros, ley 698. (tesis de pregrado)*. Universidad Centroamericana. Managua. Nicaragua. Obtenido de <file:///G:/johanna/UCANI2928%20tesis%20internacional.PDF>

Mendoza, G. (s.f.). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Revista de la Pontificia Universidad Catolica del Peru*. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/viewFile/13803/14427>

Miguel, D. (2014). *La ineficacia en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema registral peruano. (tesis de pregrado)*. Universidad Cesar Vallejo. Lima.

Mohor, E. (2003). El sistema registral chileno. *El sistema registral chileno*. Guatemala. Obtenido de [http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Legislacion/El\\_sistema\\_registral\\_chileno.pdf](http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Legislacion/El_sistema_registral_chileno.pdf)

Morales, G. (s.f.). El derecho real de propiedad y las modalidades afines a la multipropiedad. En E. G. Morales, *La multipropiedad inmobiliaria* (pág. 33). Obtenido de <http://www.teleley.com/librosdederecho/multipropiedad/derechoreal.pdf>

Orrego, J. (2015). La propiedad. Obtenido de <http://www.josemiguelcaros.cl/v2/wp-content/uploads/2015/05/La-Propiedad.pdf>

Pelaez, A. , Rodriguez, J., Ramirez, S., Perez, L., Vasquez, A. y Gonzalez, L. (s.f.). *La entrevista*. Obtenido de [https://www.uam.es/personal\\_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso\\_10/Entrevista\\_trabajo.pdf](https://www.uam.es/personal_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso_10/Entrevista_trabajo.pdf)

Plomé, A. (s.f.). *Entrevistas y cuestionarios: técnicas para la elaboración de preguntas y recolección de respuestas en investigación*. Obtenido de <http://www.fhumyar.unr.edu.ar/escuelas/3/materiales%20de%20catedras/trabajo%20de%20campo/entrevistas.htm>

Real Academia Española. (2014). *disfrutar*. En *Diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=DusQUW3>

Real Academia Española. (2014). *Documento*. En *Diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=E4EdgX1>

Real Academia Española. (2014). *Inmueble*. En *Diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). Obtenido de : <http://dle.rae.es/?id=LftS0t0>

Real Academia Española. (2014). *Inscripción*. En *Diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). Obtenido de : <http://dle.rae.es/?id=Lja2Ork>

Real Academia Española. (2014). *usar*. En *diccionario de la lengua española* (23.<sup>a</sup> ed.). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=bB9Blxa>

Rimascca, A. (2015). *El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Juridica.

Rodriguez, G y Concepción, I. (2011). *Aspectos Basicos del derecho de propiedad*. Obtenido de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011c/1001/indice.htm>

Aqcuarone, M. (s.f.). *Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías*. Obtenido de [http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberoamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberoamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf)

Shippritt, R. (18 de Noviembre de 2011). Seminario, Eficiencia en la Gestión de Compras[diapositivas]. Panamá. Obtenido de <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf> 18 de Noviembre de

Tam, J., Vera, G. y Oliveros, R. (2008). *Tipos, Metodos y Estrategias de Investigación Científica*. *Revista de postgrado*. Obtenido de [http://www.imarpe.pe/imarpe/archivos/articulos/imarpe/oceanografia/adj\\_modela\\_pa-5-145-tam-2008-investig.pdf](http://www.imarpe.pe/imarpe/archivos/articulos/imarpe/oceanografia/adj_modela_pa-5-145-tam-2008-investig.pdf)

Torres, A. (2012). *Acto Juridico* (4<sup>o</sup> ed.). Lima: Moreno S.A.

Torres, F. (s.f.). Principios registrales. *Derecho y cambio social*. Obtenido de :  
<http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

Vial, V. (2006). *Teoría General del Acto Jurídico* (5° ed.). Santiago de Chile, Chile: Juridica de Chile.

Vidal, F. (2007). *El acto jurídico* (7° ed.). Lima: Gaceta Jurídica.

Vidal, R. (s/f). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECCHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECCHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

#### **Fuentes Normativas**

El derecho registral en México. (s/f). Obtenido de  
[http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lfis/ixtlapale\\_c\\_ce/capitulo\\_3.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lfis/ixtlapale_c_ce/capitulo_3.pdf)

Código Civil Peruano (2016) Lima: J E.

## **ANEXOS**

**Anexo 1:**  
**Matriz de consistencia**

Nombre del estudiante: Echegaray Orihuela, Johanna Milagros

Facultad/escuela: Derecho

Título del trabajo de investigación	Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate
Problema	¿Cuál es la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate?
Supuestos	El derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate debería tener un carácter constitutivo
Objetivo general	Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate
Objetivos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizar si el derecho de inscripción constitutiva es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate</li> <li>• Analizar si el derecho de inscripción declarativa es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate</li> <li>• Analizar por qué los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos</li> </ul>
Diseño de estudio	Enfoque cualitativo
Población y muestra	<b>La población.</b> Se habla de un aspecto general donde su propósito es que los resultados obtenidos puedan ser generalizados y externalizarse en toda la población motivo de estudio

	<p>La población estará formada por todos los Notarios del distrito Notarial de Lima</p> <p>La población esta conformada por todos los abogados especialistas en Derecho Civil de Lima</p> <p>La población estará conformada por todos los ciudadanos de la Primera Etapa de la Residencial Pariachi del distrito de Ate</p> <p><b>La muestra.</b> Es aquella que pretende a través de un grupo reducido obtener resultados que contengan seguridad y validez para poder ser considerado en los aspectos generales.</p> <p>La muestra será de dos Notarios del distrito Notarial de Lima</p> <p>La muestra será de seis abogados especialistas en Derecho Civil de Lima</p> <p>La muestra será de veinte ciudadanos de la Primera Etapa el distrito de Ate</p>
<p>Unidad de análisis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se entrevistarán a dos notarios de la provincia de Lima</li> <li>• Se entrevistarán a seis abogados especialistas en Derecho Civil de la provincia de Lima</li> <li>• Se entrevistarán a veinte ciudadanos de la Primera Etapa de la Residencial Pariachi del distrito de Ate</li> </ul>

### CATEGORIZACIÓN

Unidad de análisis	Definición conceptual	Categorías
<p>Derecho de inscripción en el Perú.</p>	<p>Se puede inferir en base a lo antes señalado, que es aquella potestad que se le otorga al individuo de inscribir su título o</p>	<p><i>Derecho de inscripción declarativo.</i></p>

	derecho en los Registros Públicos.	<i>Derecho de inscripción constitutivo</i>
Compraventa de bienes inmuebles en el Perú.	Según se señala en el Código Civil es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero (Jurista Editores, 2016).	Derecho de Propiedad <i>Exclusividad</i> Seguridad Jurídica <i>Dinámica Estática</i>

Métodos de análisis de datos	<p>El presente proyecto de investigación cuenta con información destacada de diversos autores con el propósito de generar un aporte a los diferentes temas abordados en el transcurso de la investigación, todo ello con el fin de poder generar de manera certera una solución óptima.</p> <p>Es por ello que en el presente marco teórico se aborda de manera alienada los diferentes temas que son importantes definir y tener claro al desarrollar el presente proyecto. Ya que coadyuvara a un mejor entendimientos de conceptos allegados al mismo.</p> <p>En base al problema encontrado y al que se busca darle una certera solución se ve conveniente tener en cuenta dos categorías principales, siendo las mismas la de: derecho de inscripción y compraventa de propiedad inmueble; las cuales contienen conforme al marco teórico subcategorías para un mejor procesamiento de la información.</p>
------------------------------	---

	<p>A su vez se ha ordenado de manera sistemática los diferentes puntos a tratar con el fin de un mejor entendimiento del tema, ordenándolos a través de niveles tanto a las categorías como a las subcategorías.</p> <p>Por ultimo las conclusiones que se arribarán serán en base a los resultados obtenidos de los instrumentos aplicados a la muestra. De tal manera que uno de nuestros supuestos jurídicos será el que concuerde con dichos resultados obtenidos.</p>
Resultados	<p>Con respecto al objetivo general “Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate”, el mismo que responde a: Canorio, Marquez, Echegaray, Clarke y Gonzalez (2017) señalan respecto a <b>la operacionalización del derecho de inscripción</b> que el derecho de inscripción constitutivo es el que garantizaría un mayor movimiento del trafico jurídico patrimonial ya que se encontrará inmerso dentro del sistema registral a través de su inscripción en los Registros Públicos, además de considerar que <b>en los casos de minimización de fraude a través de la doble venta</b> es más eficiente el derecho de inscripción constitutiva debido a la obligatoriedad de su inscripción. Por otro lado Sandoval, Huaranccay y Torres (2017) sobre <b>la operacionalización del derecho de inscripción</b> señalan que el sistema de inscripción declarativo debido a la realidad socioeconómica del país debe seguir operando dentro de nuestro país, ahora con respecto al tema de la doble venta consideran que no es producto de un sistema, sino de que se sancione a los responsables.</p>
Conclusión	<p>Se ha determinado que el derecho de inscripción constitutivo es el que debería operar, en base al trafico jurídico y la erradicación de la doble venta que trae consigo la no obligatoriedad de la inscripción.</p>

**Anexo 2.**  
**Guía de entrevista**

Guía de entrevista  
**(Enfoque cualitativo)**

**Título: Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

**Entrevistado:**

**Cargo / profesión / grado académico: (del entrevistado):**

**Institución: (donde labora el entrevistado)**

---

**Objetivo general: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate**

**(Preguntas)**

1. ¿Usted cual de los derechos de inscripción considera que debe operar para la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico jurídico?
2. ¿A través de qué sistema registral considera se minimizaría los casos de doble venta?

**Objetivo específico 1: Analizar si el derecho de inscripción constitutivo es el adecuado en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate**

**(Preguntas)**

3. ¿Considera que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de efectos jurídicos en el contrato de compraventa?
4. ¿A través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

5. Que deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción constitutivo?
6. Que ventajas encuentra en el derecho de inscripción constitutivo?

**Objetivo específico 2: Analizar si el derecho de inscripción declarativa es la adecuada en la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Ate**

**(Preguntas)**

7. ¿Usted considera que al contar con un derecho de inscripción declarativa podemos hablar de seguridad jurídica?
8. ¿Considera que a través de un contrato privado, el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?
9. ¿Que deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?
10. Que ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

**Objetivo específico 3: Analizar por qué los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos**

**(Preguntas)**

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

**Anexo 3 :  
Cuestionario**

**CUESTIONARIO**

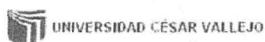
**INSTRUCCION:**

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

N°	CONTENIDO	SI	NO
	<b>Analizar por qué los usuarios no inscriben su contrato de compraventa en los Registros Públicos</b>		
1.	<b>¿Usted conoce la función del Notario Público?</b>		
2.	<b>¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?</b>		
3.	<b>¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?</b>		
4.	<b>¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?</b>		
5.	<b>¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?</b>		

## Anexo 4 - A

### Validación de Instrumento: Entrevista



#### Validación de instrumento

##### I. Datos generales

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Dávila Rojas, Oscar Melanio.*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *Docente Asesor de Proyectos de investigación y Tesis - UCV.*
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de entrevista.*
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Echegaray Orihuela, Johanna Milagros.*

##### II. Aspectos de validación

Criterios	Indicadores	Inaceptable						Mínimamente aceptable			Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está adecuado para valorar las categorías incluidas en los supuestos.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr 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

##### IV. Promedio de valoración:

90%
-----

Lima, 10 de Mayo del 2017

  
 Firma del experto informante  
 DNI No 10379965    Telf.: 990339847

## Anexo 4 - B

### Validación de Instrumento: Entrevista



#### Validación de instrumento

- I. Datos generales**
- 1.1. Apellidos y Nombres: Las Tokomillo Enrique Jondón
- 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO DTL
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Johanna Milagros Echegaray Orihuela

**II. Aspectos de validación**

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

**III. Opinión de aplicabilidad**

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



**IV. Promedio de valoración:**

95 %

\_\_\_\_\_  
Firma del experto informante

Lima, 21 de mayo del 2017

DNI No 09911151 Telf.: 997201314

## Anexo 4 - C. Validación de Instrumento: Entrevista



### Validación de instrumento

**I. Datos generales**

- 1.1. Apellidos y Nombres: LA BORRE GORRERO ANGELO FERNANDO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO S.A.C  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Johanna Milagros Echegaray Orihuela

**II. Aspectos de validación**

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

**III. Opinión de aplicabilidad**

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

Si

**IV. Promedio de valoración:**

90 %

Lima, 21 de mayo del 2017

Firma del experto informante

DNI No: 09961844      Tel.: 989758944

## Anexo 5 - A

### Validación de Instrumento: Cuestionario



#### Validación de instrumento

- I. Datos generales
- I.1. Apellidos y Nombres: LAOS JOHANILLO ENRIQUE JOHANILLO
- I.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO DTL
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario
- I.4. Autor(A) de Instrumento: Johanna Milagros Echeagaray Orihueca

II. Aspectos de validación

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

III. Opinión de aplicabilidad

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

Si  
/

IV. Promedio de valoración:

9.5 %

  
Firma del experto informante

Lima, 21 de mayo del 2017

DNI No. 09911151 Telf.: 997201314

## Anexo 5 - B

### Validación de Instrumento: Cuestionario



#### Validación de instrumento

**I. Datos generales**

- 1.1. Apellidos y Nombres: VARGAS HUAYAN, ESAU
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Johanna Milagros Eche garay Orihuela

**II. Aspectos de validación**

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

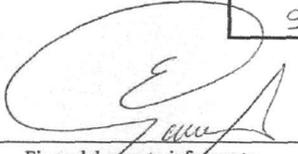
**III. Opinión de aplicabilidad**

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

91 %
9 %

**IV. Promedio de valoración:**

91 %
------

  
 Firma del experto informante  
 DNI: 31042328

Lima, 21 de mayo del 2017

## Anexo 5 - C

### Validación de Instrumento: Cuestionario



#### Validación de instrumento

**I. Datos generales**

- 1.1. Apellidos y Nombres: LA TORRE GUERRERO ANGEL FERNANDO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO S.A.C  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Johanna Milagros Echeagaray Orihuela

**II. Aspectos de validación**

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

**III. Opinión de aplicabilidad**

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

Si

**IV. Promedio de valoración:**

90 %

Lima, 21 de mayo del 2017

*[Firma]*  
Firma del experto informante

DNI No. 09967849 Telf.: 980-758964

## Anexo 6 Fichas de Entrevistas

### FICHA DE ENTREVISTA

**Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

Entrevistado: Edward Clarke de la Puente

Cargo/profesión/cargo académico: Notario

Institución: Notaría Clarke de la Puente

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?

Considerando el movimiento económico, el  
constitutivo

2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?

El sistema constitutivo

3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

NO, al contrario según más verídicos

4. ¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

Claro que sí.

5. ¿Qué deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

Ninguna deficiencia

6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

- El movimiento económico

- La seguridad jurídica

- La eficacia y seriedad en los contratos de compraventa

- Minimización de los casos de fraudes.

7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?

- En el mejor de los casos, si cuenta con fecha cierta

8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?

No frente a un derecho inscrito en registros públicos.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

- El no contar con una inscripción obligatoria de la propiedad

10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

Ninguna ventaja, aunque es menos complejo con respecto a formalidades

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

La falta de conocimiento, y de la importancia que significa la inscripción en registros públicos

EDWARD CLARKE DE LA PUENTE  
NOTARIO DE LIMA



FICHA DE ENTREVISTA

**Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

Entrevistado: Paul Octavio Echegaray Chenga

Cargo/profesión/cargo académico: Abogado

Institución: Estudio Jurídico

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?

Para los bienes inmuebles registrados deberían ser los derechos de inscripción constitutivos porque eso garantizaría que el tráfico patrimonial tenga mayor seguridad.

2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?

A través del sistema constitutivo porque no tendrían valor las ventas que no se registran en los registros públicos

3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Pienso que no, que la única dificultad que podrá haber es en el caso de los bienes inmuebles no inscritos o que no estén catastrados, en este caso deberían declararse que deben ser hechos con documentos de fecha cierta para que puedan tener validez.

4. ¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

Pienso que sí, se le enseñaría a las personas que si no registran su propiedad la compraventa realizada no tendría valor y así educaríamos y enseñaríamos, y se estaría mucho mejor de lo que estamos actualmente.

5. ¿Qué deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

En el derecho de inscripción constitutivo hablando en términos generales, depende de todo su importancia, el hecho de que se le asigne a los notarios las labores de verificación de impuestos, pues a mi modo de ver los notarios no tendrían que ver si se paga o no el autoavalúo pues no está relacionado con el tráfico inmobiliario. En todo caso las compraventas deberían de ser más sencillas sin asignarle al notario labores que son atribuibles al Estado. No es deficiencia del notario sino del Estado.

6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

La principal que brinda seguridad jurídica, acaba con la informalidad, formaliza las propiedades lo más rápido y lo mejor posible.

7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?

Los derechos declarativos son los que mayores problemas nos traen y toda la mayoría de los procesos judiciales que tenemos son en gran parte por los derechos de inscripción declarativo los cuales están en nuestro código que basta con el contrato de compraventa se hace propietario, la seguridad jurídica que podríamos tener es a partir de una norma dada por nuestro ordenamiento jurídico obligando que todas las propiedades que estén inscritas en registros públicos para que tengan valor sus contratos o sea compraventa, donación, transferencia del bien inmueble sean necesariamente inscritas en Registros Públicos.

8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?

Nuestro ordenamiento legal nos dice que basta con el contrato privado pero justamente como mencione anteriormente los contratos privados poseen ese problema, ni siquiera se legalizan, no adquieren fecha cierta, y al tratarse de propiedades que al menos en Lima ya están registradas la mayoría causan problemas por justamente no inscribirse, no constituir la propiedad en registros públicos.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

El no dar la seguridad jurídica necesaria al comprador de ese inmueble, es decir que pueda oponer ante terceros con un documento privado, se presta a que más adelante el propietario que está registrado, pueda incurrir en dolo y lo venda a tercera persona.

10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

No le encuentro ventajas realmente al derecho de inscripción declarativo, solo podemos hablar de declarativo en el caso de las propiedades que no están registradas.

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

Por la falta de cultura jurídica, la no obligación de la norma que no los obliga a registrar su propiedad, donde muchos de ellos tienen sus contratos privados sin registrar tratándose de inmuebles registrados y justamente eso es lo que ocasiona realmente todos los problemas que tienen los ciudadanos.



Paul J. Espinoza Canga  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. N° 10658

FICHA DE ENTREVISTA

**Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

Entrevistado: Elvia Canario Pariona  
Cargo/profesión/cargo académico: Abogada  
Institución: .....

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?

El constitutivo de Derechos.  
(considerando q' tan sólo x la inscripción se  
constituye el Derecho y no así sólo con la  
transparencia del Bien).

2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?

El constitutivo; sin embargo, para ello el art 949 del C.C.  
de Lima se modificó.

3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

No.

4. ¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

Si. Incluso el valor económico de cada inmueble  
se incrementaría.

5. ¿Qué deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

A veces la realidad supera lo inscrito. Por ejemplo  
Bienes inmuebles q' indican su tenencia en la  
pedicela son Edificios q' es decir - existe ya una  
construcción.

6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

- La garantía de ser el único propietario  
- Lo q' para ello debiera existir un saneamiento  
en la inscripción  
- Evitar el fraude a través de los notarios, con la  
publicidad de la compra.

7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?

Muchas veces se ha demostrado que no.  
La costumbre basada en la buena fe ha sido  
superada por la mala fe muchas veces de  
los contratantes que valiéndose de su status o del  
abandono del Bien se adjudicaron títulos sin  
tenellos.

8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?

No, tiene q' ser un documento de fecha cierta.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

Que nuevamente se comparen los documentos privados de transmisión de propiedad con los derechos personales.

10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

Considero q' a través del registro recién se da constancia de derechos antes no.

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

A veces por ignorar los beneficios y algunos por no conocer las ventajas de dicha inscripción.



CAL 38613.

FICHA DE ENTREVISTA

Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate

Entrevistado: Oscar Eduardo Gonzalez Uria  
Cargo/profesión/cargo académico: Notario  
Institución: Notaria Oscar Eduardo Gonzalez Uria

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?

Para nuestro país el sistema constitutivo

2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?

Viendolo desde el punto de la doble venta es claro que el sistema registral constitutivo a través de la inscripción en registros públicos evitaria que exista esta figura

3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

No dificultaría la producción de efectos jurídicos

4. ¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

Si.

5. ¿Que deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

No le encuentro deficiencias, es una opción dentro de los sistemas legales que existe

6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

El contar con la inscripción en registros públicos de manera obligatoria.

7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?

No.

8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?

Si, en caso cuente con fecha cierta,  
pero eventualmente a través de la publicidad  
es que se cuenta con la llamada oporubilidad

9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

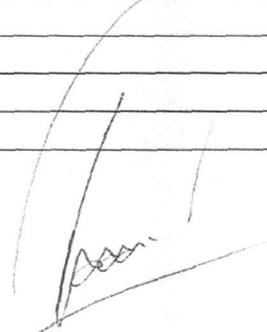
Me remito a lo señalado en la pregunta número 5,  
sin embargo que el tema de la doble venta  
es su debilidad.

10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

Me remito a lo señalado en la pregunta número 6,  
además que ambos sistemas permiten la  
inscripción en registros, exceptuándose este  
que no es obligatorio.

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

Desconocimiento, falta de información y el  
que el catastro en el Perú se encuentra aún  
incompleto.

  
Oscar Eduardo González Uria  
NOTARIO DE LIMA

FICHA DE ENTREVISTA

Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate

Entrevistado:

Cargo/profesión/cargo académico: Uericka Márquez Baca

Institución: Magdo - Notaría Pública

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?

Constitutivo

2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?

Constitutivo - Inscrip. en línea de la misma notaría

3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Si, en parte sería más lento el tráfico comercial pero seguro.

4. ¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

Si, habría mas seguridad jurídica.

5. Que deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

los costos como reflejos, pero se logra una mayor confianza a nivel registral

6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

Seguridad jurídica.  
menos costos

7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?

se debe tener en cuenta lo bueno de lo combativos

8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?

con firmas legítimas daría fe de  
cuenta en caso de sucesión.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

es difícil establecer el hecho sucesivo.

10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

en inmuebles considero una desventaja  
por los gastos ya q' hay  
q' ir a otros medios para establecer  
el hecho actual.  
en muebles funciona lo notarial.

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

por desconocimiento algunos y otros  
por un costo.

  
Ericka Susana Marquez Baca  
ABOGADA  
CAL 31452

## FICHA DE ENTREVISTA

### **Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

Entrevistado: Isabel Luz Torres Orihuela

Cargo/profesión/cargo académico: Abogada de Supervisión

Institución: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

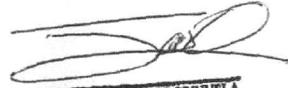
Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

- 1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?**
  - Teniendo en consideración el tema del tráfico patrimonial, el derecho de inscripción del contrato de compraventa debe ser declarativo.
  
- 2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?**
  - Sabemos que la doble venta es un problema usual en el Perú debido a la falta de inscripciones en Registros Públicos, debido a ello si el derecho de inscripción fuera constitutivo más que minimizar se erradicaría el tema de la doble venta ya que todo se encontraría inscrito. Esto sería lo ideal. Sin embargo, en nuestro sistema no opera así.
  
- 3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?**
  - Aparentemente lo dificultaría ya que hasta la inscripción el comprador no habría adquirido el derecho de propiedad.

4. **¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?**
- No, necesariamente, pues el hecho que el sistema fuese constitutivo no obligaría a las personas a inscribir sus contratos en Registros Públicos.
5. **¿Qué deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?**
- Sí, existen diferencias, pues se corre el riesgo que al convertirse el sistema en constitutivo un gran número de personas no logren adquirir sus derechos, por no haberlo inscrito en los Registros Públicos.
6. **¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?**
- Que todos los derechos se encuentren sistematizados, permitiendo tener un mayor conocimiento sobre los actos registrados en Registros Públicos.
7. **¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?**
- En teoría entre las partes, podría haberlo, sin embargo la seguridad jurídica se encuentra relacionado con la publicidad, y no encontrándose éste publicitado en Registros Públicos, no considero podríamos hablar de seguridad jurídica.
8. **¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?**
- No, pues al no existir publicidad no puedo hacer valer su derecho cabalmente, solo entre las partes, ya que son las únicas que tienen conocimiento de dicho contrato
9. **¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?**
- La limitación que podría tener el nuevo propietario, con respecto a hacer valer su derecho frente a los demás, si no inscribe su derecho.
10. **¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?**
- La producción de efectos jurídicos es más inmediata.

**11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los Registros Públicos?**

- Desde mi punto de vista, existen muchas razones entre las cuales es la falta de conocimiento, y la importancia de lo que significa inscribir su derecho a Registros Públicos.



ISABEL LUZ TORRES OJEDA  
ABOGADA  
C.A.L. 63665

## FICHA DE ENTREVISTA

### **Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

Entrevistado: Paula Pamela Sandoval Apae  
Cargo/profesión/cargo académico: Abogada  
Institución: Notaría Gonzalez Uria

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. ¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?

El derecho, debe de considerar que los inscripciones registrales son declarativas en el caso de los compras y ventas, no por ser un tipo de derecho de inscripción, sino por el sistema jurídico y sobre todo por los efectos que produce la firma de un contrato, y una mera inscripción

2. ¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?

El tráfico patrimonial, genera tantos casos que no es conveniente que el derecho solo ampare lo que esta inscrito, mas aún considerando el derecho a la libertad contractual, por lo que el sistema de inscripción declarativa me parece acorde con la realidad.

3. ¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Si, mas aun en algunos tipos de contratos como el leasing, compra venta de bienes futuro, la venta de bien adquirido por sucesión cuya traslado se encuentra pendiente de inscripción, etc.

4. ¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?

No, considero que esto es inaplicable en el Perú, basta con ver que países lo utilizan, que tienen un sistema totalmente diferente al nuestro.

5. ¿Qué deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

Los efectos de la inscripción registral que incide en los efectos de la inscripción de los contratos.

6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?

Ninguna, en la transparencia de bienes muebles a título oneroso.

7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?

Si, el concepto de seguridad jurídica va mas allá de la instancia registral.

8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?

Si, sobre todo si tiene fecha cierta

9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

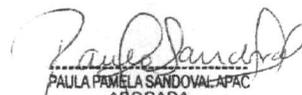
La desventaja es el costo.

10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?

Va acorde con la realidad del país. Donde un 60% considerable de propiedades no están inmatriculadas, y no se maneja un catastro actualizado

11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?

El costo y la forma de su negocio jurídico.

  
PAULA PAMELA SANDOVAL-APAC  
ABOGADA  
CAL. 57148

## FICHA DE ENTREVISTA

**Naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Ate**

**Entrevistado:** Jhon Franklyn Huaranccay Obregón

**Cargo/profesión/cargo académico:** Abogado asociado

**Institución:** Estudio Manuel Aramburu Yrigoyen & Asociados S.A.

Objetivo General: Analizar la naturaleza del derecho a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Perú

1. **¿Para usted, cuál de los derechos de inscripción registral considera que debe operar para la compraventa de los bienes inmuebles en el distrito de Ate teniendo en cuenta la importancia del tráfico patrimonial jurídico?**

Teniendo en cuenta la realidad socioeconómica en el distrito de Ate, considero que el sistema registral adoptar debería ser el declarativo, debido a que mediante dicho sistema se garantiza la existencia de los contratos celebrados verbalmente o con documentos privados (actos extra registrales).

2. **¿Para usted, a través de qué sistema registral se minimizaría los casos de doble venta de bienes inmuebles?**

En mi opinión, no depende de un sistema registral disminuir la doble venta, sino de sancionar a los responsables de dichos actos.

3. **¿Considera usted que el derecho de inscripción constitutivo podría dificultar la producción de los efectos jurídicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?**

Sí, ya que los efectos jurídicos se generarían con la inscripción en los registros y no antes.

4. **¿Considera usted que a través del sistema registral constitutivo se produciría un incremento del movimiento económico?**

Esto es relativo, debido a que el incremento del tráfico económico, no depende del sistema legal que se adopte, sino del incremento del Producto Bruto Interno de la economía de un país.

**5. Que deficiencias encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?**

El sistema constitutivo sería una buena opción para combatir el fraude inmobiliario su punto más débil sería la forma en cómo se implantaría. Más que una deficiencia sería la percepción de las personas en el incremento de la onerosidad del acto o que genere mayor inseguridad jurídica, debido a que existirán actos que logren acceder al Registros y estos no generarán efectos jurídicos.

**6. ¿Qué ventajas encuentra usted en el derecho de inscripción constitutivo?**

La reducción del fraude inmobiliario y que de alguna forma ayudaría a que se tenga una mayor certeza del propietario registral.

**7. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se puede hablar de seguridad jurídica?**

El sistema de inscripción declarativo sí brinda seguridad jurídica, solamente, que es vulnerable a los fraudes inmobiliarios cometidos por delincuentes.

**8. ¿Considera que a través de un contrato privado el nuevo propietario pueda hacer respetar su derecho de exclusividad?**

Sí se puede hacer respetar la exclusividad del contrato de compraventa, pese haber sido celebrado mediante un contrato privado. Esto último, se podría lograr en Sede Judicial. El problema que surque cuando el propietario original celebra más de un contrato de compraventa. Pues en estos casos se requiere de la inscripción para poder hacerlo oponible a terceros.

**9. ¿Qué deficiencias o desventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?**

La inseguridad jurídica que se genera con la falta de publicidad de aquellos actos o contratos que no accedieron a los Registros Públicos.

**10. ¿Qué ventajas encuentra en el derecho de inscripción declarativo?**

La ventaja es que los derechos nacen desde que se celebran. Es decir en el mundo extraregstral. No necesitan que estos se inscriban a Registros para tener existencia.

**11. ¿Cuál considera que es la razón por la que los ciudadanos no inscriben su derecho de propiedad en los registros públicos?**

Debido a que la inscripción de los contratos, en los que se transfiere la propiedad, no es obligatoria.



John P. Huarancay Obregon  
ABOGADO  
C.A.L. 56322

## Anexo 7 Encuestas

### CUESTIONARIO

#### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 23

Género: F (X) M ( )

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		X
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	X	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	X	
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	X	
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	X	

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 45

Género: F ( ) M ( X )

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

### CUESTIONARIO

**INSTRUCCION:**

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 50

Género: F ( ) M (X)

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

### CUESTIONARIO

**INSTRUCCION:**

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 40

Género: F ( ) M (X)

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	X	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

### CUESTIONARIO

**INSTRUCCION:**

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 50

Género: F (X) M ( )

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 65

Género: F (\*) M (X)

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 23

Género: F ( ) M (✓)

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	✓	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		✓
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		✓
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		✓
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		✓

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 43

Género: F ( ) M (  )

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 38

Género: F (  ) M (  )

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 32

Género: F ( ) M (X)

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 29

Género: F (  ) M (  )

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>

## CUESTIONARIO

**INSTRUCCION:**

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 28

Género: F (X) M ( )

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 64

Género: F ( ) M (x)

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		X
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	X	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	X	
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	X	
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	X	

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 64

Género: F ( ) M (  )

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 27

Género: F () M (  )

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		<input checked="" type="checkbox"/>
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 22

Género: F (  ) M (  )

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		<input checked="" type="checkbox"/>

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 35

Género: F ( ) M (  )

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	<input checked="" type="checkbox"/>	

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 23

Género: F ( ) M (X)

N°	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	X	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	X	
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	X	
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	X	

## CUESTIONARIO

### INSTRUCCION:

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 37

Género: F ( ) M (X)

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?		X
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?		X
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?		X
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?		X
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?		X

### CUESTIONARIO

**INSTRUCCION:**

La presente encuesta está dirigida a los ciudadanos, se le agradecerá responder lo más objetivamente posible, marcando con un aspa (X) en los recuadros correspondientes con lo que más se ajusta a la verdad.

Edad: 43

Género: F ( ) M (X)

Nº	CONTENIDO	SI	NO
1.	¿Usted conoce la función del Notario Público?	X	
2.	¿Usted conoce la función de los Registros Públicos?	X	
3.	¿Considera importante la inscripción de su bien inmueble en los Registros Públicos?	X	
4.	¿Consideraría su bien inmueble protegido realizando la inscripción en los registros públicos?	X	
5.	¿Considera que la demora en la habilitación urbana es una de las razones que dificulta la inscripción en registros públicos?	X	

**ANEXO 8**  
**Contrato privado de compraventa**



**PROGRAMA DE VIVIENDA RESIDENCIAL "PARIACHI"**

Propietario: Eduardo Santiago Poppe Hague R.U. Nº 16079842  
Av. Nicolás de Piérola Nº 1144 Of. 201 Lima ☎ 428-4705 LIMA - PERU

**CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA**

OSCAR EDUARDO GONZALEZ URYA

NOTARIO DE LIMA

Consta por el presente instrumento, el contrato de compra venta que celebran de una parte, como " El Vendedor ", doña Teresa Lastenia Hague Tello Viuda de Poppe, representada por don Eduardo S. Poppe Hague, con L.E.Nº 07881573, con domicilio legal en Av. Nicolás de Piérola Nº 1144 Of. 201 - Lima, según poder otorgado por escritura pública ante el Notario Dr. Alfonso Benavides de la Puente, su fecha 13 de Abril de 1,994 e inscrito en la Ficha Nº 219369 del Registro de Mandatos de los Registros Públicos de Lima; y, de otra parte, como " El Comprador ", el señor (a): Vilma Nancy Cuello Aguilar con L.E.Nº 09181214, domiciliado en el Lote Nº 32 de la Mza. " O " del Programa de Habitación Urbana Residencial " PARIACHI ", distrito de Ate-Vitarte - Lima; en los términos y condiciones siguientes del presente contrato:

**PRIMERA:** " El Vendedor " es propietario de un inmueble rústico con una extensión superficial de 20.00 Hectáreas, ubicado en el Ex Fundo PARIACHI del distrito de Ate-Vitarte, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes dominiales se hallan inscritos en la Ficha Nº 374965 del Registro de la Propiedad de Inmuebles de Lima;

**SEGUNDA:** " El Vendedor ", por el presente instrumento da en venta real y enajenación perpetua a favor de " El Comprador ", el 0.075% Ciento de sus acciones y derechos sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior;

**TERCERA:** El precio de compra venta de las acciones y derechos, libre y voluntariamente convenido es de U.S.\$ 5,250.00 (Cinco Mil Doscientos Cincuenta Dólares Americanos) que " El Comprador " se obliga a pagar de la siguiente manera:

- 1.- La suma de U.S.\$ 2,000.00 (Dos Mil Doscientos Dólares Americanos) en calidad de cuota inicial a la firma del presente contrato, sin más constancia que la firma puesta en el mismo;
- 2.- La suma de U.S.\$ 3,250.00 (Tres Mil Doscientos Cincuenta Dólares Americanos) en 28 armadas, para lo cual aceptan igual número de letras de cambio de un valor nominal de U.S.\$ 116.00 (Ciento Dieciseis Dólares Americanos) cada una de vencimientos escalonados mes a mes;

**CUARTA:** El plazo dentro del cual " El Comprador " abonará el precio de las acciones y derechos materia de este contrato será de 28 meses, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato;

**QUINTA:** La falta de pago de tres letras consecutivas o alternadas dará lugar a elección de " El Vendedor " a resolver el presente contrato en forma automática y de pleno derecho, bastando para ello una comunicación escrita con quince días de anticipación; ó a exigir el pago de la letras impagas o de la totalidad de las mismas;

**SEXTA:** " El Vendedor " declara que sobre las acciones y derechos que se transfieren, no existe ningún gravamen que limite su libre disposición, no obstante se obliga al saneamiento por evicción de ley;

**SEPTIMA:** Las partes declaran que sobre las acciones y derechos materia de este contrato, no pesa ningún gravamen por concepto de tributos fiscales o municipales, no obstante se obligan solidariamente por el pago de los mismos conforme a ley;

**OCTAVA:** " El Comprador " declara conocer que " El Vendedor " viene tramitando ante la autoridad competente la aprobación de los Estudios Preliminares de Habitación Urbana sobre la totalidad del predio materia de este contrato, por lo que asume el compromiso de respetar dichos estudios técnicos y los proyectos que de él se originen, sin responsabilidad para " El Vendedor " en caso de variación;

**NOVENA:** " El Comprador " asume el compromiso de reconocer y pagar los derechos administrativos municipales y el valor de los estudios y proyectos, así como el costo de las Obras de habitación Urbana y sus reintegros de ley de acuerdo a los presupuestos correspondientes;

**DECIMA:** " El Comprador " se obliga a pagar los gastos notariales y registrales a que hubiere lugar para la formalización del presente contrato, cuando se halla inscrito la Habitación Urbana;

Lima, 27 de Enero de 1,997.

*Eduardo S. Poppe Hague*  
EDUARDO S. POPPE HAGUE  
L.E. Nº 07881573  
"VENDEDOR"

*Vilma Nancy Cuello Aguilar*  
Vilma Nancy Cuello Aguilar  
L.E. Nº 09181214

LA CERTIFICACION DE ESTA FIRMA ( )  
CORRE AL REVERSO