



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

## **FACULTAD DE DERECHO**

### **ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA 2017

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

#### **AUTOR:**

Bravo Jadrosich, Olenka Alexandra

#### **ASESOR METODOLÓGICO:**

Mg. Chávez Rabanal, Mario Gonzalo

#### **ASESORES TEMÁTICOS:**

Mg. Israel Ballena, César Augusto

Mg. La Torre Guerrero, Ángel Fernando

#### **LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

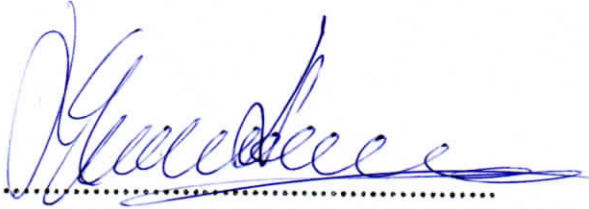
Lima - Perú

2018

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)  
 BRAVO TADROSICH, OLENKA ALEXANDRA  
 cuyo título es: LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD  
 JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE LINA 2017.  
 .....

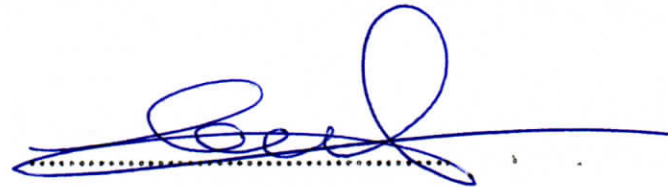
Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el  
 estudiante, otorgándole el calificativo de: 17 (número) Diecisiete (letras).

Lugar y fecha... 13 / dic / 18 .....



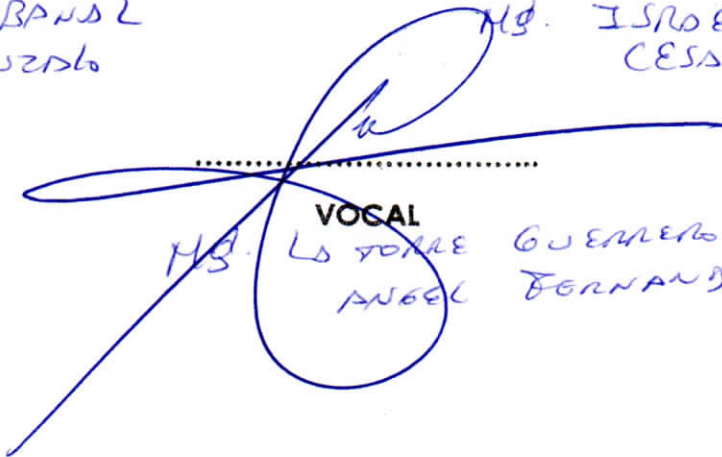
**PRESIDENTE**

Mg. CASUZZO ROBAÑO  
 MARIO GONZALO



**SECRETARIO**

Mg. ISROEL BUENA  
 CÉSAR AUGUSTO



**VOCAL**

Mg. LA TORRE GUERRERO  
 ANGELO BERNARDO

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

### **Dedicatoria**

A mis padres por ser el pilar fundamental en todo lo que soy, en toda mi educación, tanto académica, como de la vida, por su incondicional apoyo perfectamente mantenido a través del tiempo. Todo este trabajo ha sido posible gracias a ellos.

### **Agradecimiento**

A todos los docentes que brindaron una correcta enseñanza en cada curso de carrera y a mi asesor por apoyarme y guiarme en el desarrollo de mi investigación.



## DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, **OLENKA ALEXANDRA BRAVO JADROSICH**, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial - Lima Norte; declaro que el trabajo académico titulado "**LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA 2017**", presentada en 251 folios para la obtención del grado académico / título profesional de Abogada es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido precisamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional. Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Lima, ..... de 13 de diciembre ..... 2018

  
**OLENKA ALEXANDRA BRAVO JADROSICH**  
**DNI 73858009**

## **Presentación**

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo S.A.C., para optar la Licenciatura en Derecho, pongo a disposición de los miembros del jurado la presente tesis titulada “La Inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017”.

La presente investigación está dividida en los siguientes capítulos: En el Capítulo I se expone la parte introductoria del trabajo; asimismo en el Capítulo II se desarrolla lo referente al marco metodológico y el Capítulo III se ha realizado la descripción de los resultados, en el Capítulo IV se ha realizado la discusión en relación al objeto de estudio, en el Capítulo V las conclusiones, y por último se finaliza con el Capítulo VI, con las recomendaciones y referencias bibliográficas.

Señores miembros del jurado es mi deseo que la presente investigación se ajuste a las exigencias que establece la Universidad y obtenga su aprobación.

El Autor

## Índice

	<b>Pág.</b>
<b>CARÁTULA</b>	i
Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
<b>RESUMEN</b>	ix
<b>ABSTRACT</b>	x
<b>I.- INTRODUCCIÓN</b>	11
1.1.-Aproximación Temática	12
1.2.- Marco Teórico	16
1.3.- Formulación del problema	38
1.4.- Justificación del estudio	39
1.5.- Supuestos u objetivos del trabajo de investigación	40
<b>II. MÉTODO</b>	
2.1.- Diseño de Investigación	43
2.2.- Métodos de muestreo	45
2.3.- Rigor Científico	47
2.4.- Análisis cualitativo de los datos	50
2.5.- Aspectos Éticos	52
<b>III.- DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS</b>	53
<b>IV.- DISCUSIÓN</b>	92
<b>V.- CONCLUSIONES</b>	101
<b>VI.- RECOMENDACIONES</b>	103
<b>REFERENCIAS</b>	105
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b>	
<b>Tabla N° 01:</b> Elección de sujetos	45
<b>Tabla N° 02:</b> Validez del instrumento	48

<b>Tabla N° 03:</b> Validez del instrumento	49
<b>Tabla N° 04:</b> Validez del instrumento	49
<b>Tabla N° 05:</b> Categorización	52
<b>Tabla N° 06:</b> Ficha técnica de los entrevistados	54
<b>Tabla N° 07:</b> Ficha técnica de la guía de preguntas del cuestionario	78

## **ANEXOS**

<b>Anexo 1.</b> Matriz de consistencia	112
<b>Anexos 2.</b> Guía de preguntas de entrevista.	115
<b>Anexos 3.</b> Guía de preguntas de cuestionario.	118
<b>Anexo 4.</b> Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria.	121
<b>Anexo 5.</b> Guía de análisis de revisión de fuente normativa.	124
<b>Anexo 6.</b> Fichas de Validaciones de instrumentos.	129
<b>Anexo 7.</b> Entrevistas	141
<b>Anexo 8.</b> Cuestionarios	181
<b>Anexo 9.</b> Documentos importantes para la investigación	241



## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación se realizó, con el objetivo de determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017, siguiendo el enfoque cualitativo y diseño de teoría fundamentada, para lo cual se utilizó la técnica de la entrevista, la técnica del cuestionario, la técnica de análisis documental y análisis normativo, aplicando para ello sus respectivos instrumentos, como fueron la guía de preguntas de entrevista a 10 especialistas en Derecho registral y Notarial; la guía de preguntas de cuestionario aplicado a 20 usuarios del Sistema Registral de propiedad inmueble.

Se procedió a procesar los datos con las técnicas de análisis de datos, interpretación jurídica, la comparación e integración, logrando así alcanzar los resultados, la discusión y se concluyó que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio.

**Palabras Claves:** Inscripción Constitutiva, Inscripción Declarativa, Seguridad Jurídica y Sistema Registral Peruano.

## ABSTRACT

The present research work was carried out with the objective of determining how the constitutive registration guarantees the legal security of Lima 2017 real estate property, following the qualitative approach and design of grounded theory, for which the interview technique was used, the technique of the questionnaire, the technique of documentary analysis and normative analysis, applying their respective instruments, such as the interview questions guide to 10 specialists in Registry and Notary Law; the questionnaire guide applied to 20 users of the Real Estate Registry System.

It is processed to process the data with the techniques of data analysis, legal interpretation, comparison and integration, the recording of results, the discussion and it is concluded that the constitutive registration is favorably maintained by the Legal Security in the transfer of Lima advertising property 2017, which will become mandatory.

**Keywords:** Constituent Registration, Declarative Registration, Legal Security and Peruvian Registry System.

## **I.-INTRODUCCIÓN**

## **1.1- Aproximación temática:**

### **Problemática**

El registro o sistema de propiedad inmueble en el Perú, se desarrolló por medio de la transferencia de propiedad en el derecho real, el cual ha tenido una evolución favorable en los últimos años, puesto que, deriva de la transferencia de propiedad. La inscripción del registro de propiedad inmueble y la seguridad jurídica ambas otorgadas por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para otorgar seguridad jurídica a toda persona que registra su predio.

Esta investigación se desarrolló sobre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica, y en segundo lugar sobre la inscripción declarativa y el sistema registral peruano. Por ende, esta investigación determinara de qué manera la inscripción constitutiva garantiza seguridad jurídica en Lima 2017.

En la actualidad existe el sistema declarativo, al momento de celebrar un acto jurídico (compraventa, donación, adjudicación, prescripción, anticipo de legítima) lo dispuesto en el Código Civil, se da inicio a la protección jurídica acto jurídico con la inscripción en registros públicos para que pueda otorgar seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es otorgada a toda inscripción declarativa registral para la protección y tutela del bien inmueble. Diversos autores sustentan que la seguridad jurídica no otorga protección jurídica al sistema declarativo puesto que, la publicidad registral que emite esta entidad no resulta eficaz., siendo así que genera posibles conflictos judiciales, por ejemplo: mejor derecho de propiedad u otorgamiento de escritura pública.

### **Trabajos Previos**

#### **Nacionales**

Che (2016), *la seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*, tesis para optar el título, universidad privada antenor orrego, el autor en la tercera conclusión sustenta que:

Referente Che (2016, p. 148),

El sistema dual de transferencia de inmuebles garantizará la seguridad jurídica del propietario, ya que, respecto a la oponibilidad de derechos, al aplicarse el sistema constitutivo no convalidante, se exigirá la inscripción de las transferencias, por lo que los derechos de propiedad serán eficientemente oponibles frente a terceros, desde el momento de la transferencia. Asimismo, al mantener el sistema consensual, los propietarios de inmuebles no registrados mantendrán la posibilidad de hacer oponible su derecho frente a todos aquellos que no tengan título alguno, e incluso frente a quienes cuenten con algún título, pero este sea de fecha posterior.

La tesis mencionada, nos detalla que el sistema constitutivo y la seguridad jurídica podrán ser factible debido a la protección hacia el propietario ya que, al existir una partida registral correcta sin ningún tipo de vicios, se podrá proteger el bien inmueble.

Sacachipana, (2017), *análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*, tesis para optar el título, universidad nacional del altiplano, el autor en la tercera conclusión sustenta que:

Referente Sacachipana, (2017, p. 92),

Respecto a la a la seguridad jurídica como garantía en nuestro Sistema Transferencia de Propiedad, existe una eminente necesidad de establecer Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral puesto que en materia de derecho reales es declarativo y no constitutivo de derechos no ayuda en el tráfico mobiliario; en consecuencia, es necesario tener un sistema registras constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorga presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios, pues como está estipulado en nuestro ordenamiento jurídico actual, aquellos que adquieren de quien aparece con derecho para hacerlo en los registros públicos, y no inscriben su derecho, corren el riesgo de que el primero vuelva a contratar con un tercero sobre el mismo derecho.

La investigación citada, precisa la implementación del sistema constitutivo o inscripción constitutiva con la finalidad de que dicha inscripción en Registros Publicas sea válida y que no ocurra en ningún tipo de vicios. Es por ello, que la modificatoria de una nueva inscripción en propiedad inmueble es muy beneficiosa tanto para poder evitar los procesos civiles por mejor derecho a la propiedad o posesión.

Tuyume, (2016), *la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*, tesis para optar el título, universidad católica santo toribio de mogrovejo, el autor en el sexto párrafo de la conclusión sustenta que:

Referente Tuyume, (2016, p. 108),

Esta investigación nos detalla que la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos entidad del Estado aún no se lleva a cabo de la mejor manera, por ello la función principal es proteger el derecho del propietario y esto se ve vulnerado. A su vez, se da inicio a mayores conflictos que conllevan a perjudicar la estabilidad de la sociedad ya que si la seguridad jurídica estaría regulada de una manera eficaz estos sucesos no podrían realizarse.

Vera, (2017), *instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú*, tesis para optar el título, universidad nacional santiago antúnez de mayolo, el autor en la cuarta conclusión sustenta que:

Referente Vera, (2017, p. 107), “Un sistema constitutivo en cuanto a las transferencias inmobiliarias en el Perú, genera una seguridad jurídica, puesto que es el mejor sistema de publicidad que permite la oponibilidad frente a terceros”.

Esta investigación señala que el sistema constitutivo en el Perú establece seguridad jurídica, por lo que instaurar dicho sistema en nuestra legislación para la transferencia de propiedad inmueble.

Mamani, (2016), *sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano*, tesis para optar el título, universidad andina de cusco, el autor en la tercera conclusión sustenta que:

Referente Mamani, (2016, p. 120),

Nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano, considero que deben establecer criterios para la introducción progresiva del sistema constitutivo de transferencia de propiedad de bienes inmuebles y su consiguiente inscripción

constitutiva en el registro, por lo que sugiero una modificación en ese sentido, en nuestro ordenamiento sistema registral peruano que otorgará mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario pues será con la inscripción registral que recién se perfeccionará la transferencia de la propiedad inmueble.

El principio consensualista es aquel adaptado en otras legislaciones, a través del sistema constitutivo de propiedad inmueble permite otorgar mayor seguridad jurídica a través de la creación de la partida registral.

### **Internacionales**

Toranzos, (2014), *la inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso*, tesis para optar el máster, universidad complutense de madrid, el autor en la octava conclusión sustenta que:

Referente Toranzos, (2014, p. 121), “La similitud entre la legislación entre España y Perú, por ende, en nuestra legislación se encuentra regulado la seguridad jurídica como tutela de la propiedad. Asimismo, en la legislación española se ampara propiedad de acuerdo a la seguridad jurídica establecida”.

Pacheco, (2013), *análisis jurisprudencial sobre las teorías de la inscripción ficción e inscripción garantía durante la década del 2000. Tendencias y proyecciones*, tesis para optar el grado, universidad de chile, el autor en el primer párrafo sustenta que:

Referente Pacheco, (2013, p. 144),

La jurisprudencia ha establecido que la inscripción no es prueba absoluta, exclusiva y excluyente de la posesión de inmuebles inscritos, pues ha introducido el concepto de posesión material como requisito para acreditar la posesión de tales bienes, reduciendo el valor probatorio de la inscripción a una garantía de la realidad que significa la posesión (TIG).

De acuerdo a la investigación citada líneas arriba, en la legislación chilena la inscripción registral no se considera un medio probatorio valido, ya que sirve como una garantía.

Fuentes, (2015), *derecho registral*, tesis para optar el grado, universidad de rafael landivar, el autor en la primera conclusión sustenta que:

Referente Fuentes, (2015, p. 122),

De los sistemas registrales analizados, es con el utilizado en España con el que guarda mayor semejanza el registro general de la propiedad, ya que ambos obedecen, según la unidad registral, a un sistema el método de folio real, es por ello que el registro se encuentra en base a un bien al cual se le asigna un folio en dónde se crea una partida registral, los efectos de la inscripción, son declarativos a excepción de ciertos casos como el de la inscripción hipotecaria, la cual es constitutiva; se rigen bajo los principios de prioridad, tracto sucesivo, prioridad, inscripción, rogación, fe pública registral, especialidad, legalidad y legitimación.

Nuestra legislación tiene una similitud con la legislación española ya que en nuestro sistema registral existe el folio real y folio personal por cada bien inmueble y de acuerdo a todos los bienes del propietario. El sistema declarativo prevalece en esta legislación y de igual manera el sistema constitutivo para la inscripción hipotecaria.

Murga, (2015), *la transmisión de la propiedad en la ejecución forzosa sobre bienes inmuebles*, tesis para optar el grado, universidad de sevilla, el autor en la décima novena conclusión sustenta que:

Referente Murga, (2015, p. 401), “Afirma que la persona que deberá realizar el saneamiento adecuado es el vendedor del bien, ya que el deberá estar obligado a su inscripción en los registros públicos para obtener la seguridad jurídica”.

En nuestro país, la inscripción constitutiva no está regulada para establecer registro de propiedad inmueble, nuestra legislación adapta la inscripción declarativa para el registro de propiedad inmueble.

## **1.2.- Marco Teórico:**

### **Inscripción Constitutiva**

La inscripción constitutiva se inició en el Derecho Romano en Alemania en el siglo XII, a través del registro público y se crearon los libros territoriales para las inscripciones de las fincas. Por ende, el sistema de transferencia de la propiedad de bien inmueble y adecuado a la legislación alemana.



Precisamos que la inscripción constitutiva tiene carácter obligatorio para la inscripción en Registros Públicos, al momento de una constitución, tienen una importante eficacia jurídica.

Linares (2010, p. 84) precisa que: “Son aquellas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito, en donde la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico”.

Asimismo, se constituye un componente necesario para la formación del acto, en ese sentido se dispone la creación inmediata a través del sistema registral. Es por ello, que la inscripción constitutiva puede ser instaurado en diversos distritos de Lima.

Moreno (1968, p.191), precisa que la inscripción constitutiva es: “Un acto de inscripción constitutiva en la propiedad inmueble tiene que estar obligatoriamente inscrito en la partida registral (ejemplo: hipoteca), ya que es importante que este acto esté inscrito, porque de lo contrario puede traer conflictos”.

El sistema constitutivo es un requisito indispensable en el derecho real ya que se crea por medio de la inscripción registral, a su vez el sistema constitutivo esta adoptado de acuerdo a diversas legislaciones extranjeras como Australia, Alemania, Suiza, Chile y Colombia.

Ya sea producir una nueva venta sin que el nuevo comprador conozca de esta hipoteca, puede ocasionar vicios en dicho acto nuevo que se quiera inscribir.

Avendaño (2006, p. 106) argumenta que: “(...) este tipo de bienes se transmitan a través del título y el modo, lo cual daría efecto constitutivo a todos los registros”.

La inscripción constitutiva permite que sea integrada de manera conjunta ya que es necesaria su inscripción para que surta efectos jurídicos. En este sistema excluye la tradición en el Código Civil la cual sustenta la transferencia de la propiedad, deberá ser a través del registro de predio o mejor dicho Registros Públicos.

Una de las ventajas de este sistema es que se podría ahorrar costos puesto que los gastos notariales y asesorías de abogados serán subsumidos por pequeños costos que

son más factibles para las personas que deseen realizar una compraventa, donación, adjudicación, sucesión intestada, anticipo de legitima.

Es una herramienta fundamental para su instauración ya que a través del sistema declarativo muchas compraventas u otros actos son realizadas por personas que no son propietarios de dicho bien, o no se encuentran registrados como propietarios y ante la falta de información las personas incurrirán en problemas con terceros o en posibles conflictos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y este surte efectos desde su inscripción.

En la legislación peruana en el rubro de la transferencia de la propiedad inmueble se configura como sistema constitutivo la hipoteca, mientras que en el sistema constitutivo el propietario del inmueble es el acreedor.

Si se implementa el sistema constitutivo brindaría seguridad jurídica a todos los ciudadanos, puesto que en el sistema declarativo la documentación incurriría en vicios o el comprador podría vender el inmueble a diversas personas tener un ente regulador en ciertos casos.

Asimismo, al instaurar este sistema es mucho más beneficioso para todos tanto para los futuros propietarios del inmueble como para los registradores, ya que al tener un sistema conexo con las notarías y se podrá tener una base actualizada de todas las escrituras que se hacen y pasar directamente a una inscripción para se ahorre tiempo y costo, ya que a través de un único pago se realicen ambos la escritura pública por parte de la notaría y la inscripción en Registros Públicos.

Es por ello, que una inscripción constitutiva es mucho más válida en nuestra legislación para no tener inconvenientes como los que suceden en la vía administrativa o judicial por tener un sistema no apto a nuestra sociedad.

## **Inscripción Declarativa**

El sistema declarativo se realiza fuera del registro es decir que al momento de su inscripción recién podrá obtener la protección del bien inmueble. Asimismo, nuestra legislación se establece la inscripción declarativa para proteger al titular del bien frente a terceros. Ante esto mediante el título o la tradición del bien existirá derecho real, mas no la propiedad inscrita.

En el Sistema declarativo o potestativo, la inscripción no tiene carácter obligatorio, tiene eficacia jurídica por actos realizados extra registralmente; la inscripción no sana el título ya que permite que el lesionado pueda pedir su cancelación o rectificación. Se inscribe para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica.

La inscripción declarativa no garantiza a plenitud los derechos de las partes contratantes, sólo garantiza al tercero, en tanto que contrata a título oneroso, de buena fe respecto de un derecho inscrito y que a su vez inscriba a su favor dicho derecho. En el sistema obligatorio, la eficacia jurídica también se genera por actos realizados extra registralmente, pero se establecen sanciones para quienes no cumplan con inscribirlos, pues existe mandato expreso de la ley.

Aquí el pacto de no inscribir sería nulo por ser contrario a derecho, aunque no sería nulo el contrato. La inscripción obligatoria, si bien no sana el título, consolida la seguridad jurídica y permite absoluta publicidad de los actos acogidos por el Registro.

Roca (1986, p. 191) sustenta que: “Se precisa como inscripción declarativa a aquel acto jurídico se encuentra establecido para obtener la tutela del registro”.

Se define como inscripción declarativa, a aquella calificación registral por parte del registrador público, la cual se encuentra amparada por el Registro Público. La inscripción declarativa ocurre al momento de la existencia de un estado jurídico de derechos reales.

Gerónimo (1980, p. 367) argumenta que: “Un acto declarativo es aquel debe haber un acto jurídico, para dar inicio al procedimiento de inscripción registral. Es por ello que se llega a formar un título inscrito en Registros Públicos”.

En ese sentido, la inscripción declarativa aporta al bienestar de los derechos y acciones reales, sobre el estado jurídico. Puesto que, son derechos conexos que se instalan una vez celebrado el acto jurídico, dado que es innecesaria la inscripción para presumir la transmisión de la propiedad.

En la actualidad, la inscripción que rige en nuestra legislación es la declarativa de derecho y ampara solo a las personas que van a registrarlo. La obligatoriedad de ser propietario ante los registros, es favorable que de acuerdo al ser propietario de un inmueble que el tracto sucesivo se mantenga tal cual su naturaleza y que aquellos datos específicos se encuentren en el registro ya sea el caso de especialidad para que sean más efectivos.

Gonzales (2004, p. 80) precisa que: “Nuestra legislación peruana adopta el sistema declarativo, y a través de la publicidad es el método para que el acto jurídico sea válido, mientras que el sistema constitutivo se encarga de la obligatoriedad y su inscripción”.

Las transferencias de la propiedad hoy en día no son obligatorias es decir que la transferencia de la propiedad en Registros Públicos no está regulada con carácter obligatorio. Adaptado del sistema italiano y holandés.

En el sistema declarativo se encarga de mantener la compraventa ya que reconoce un derecho existente, puesto que, la compraventa no se perfecciona de manera obligada al comprador. Por ende, en la tradición en otras palabras con el consentimiento de la persona natural o jurídica de transferir dicho bien.

Cuando la dicha inscripción no surta efectos jurídicos relevantes para que todas reguladas a través de su inscripción no habrá consenso e incurra en conflictos.

En la inscripción declarativa debidamente cuestionada por los autores nos fundamenta que las inscripciones deberán otorgar seguridad jurídica, pero esta no siempre se cumple, ya que siendo opcional la inscripción, el Perú adopta de manera errónea, ya que sería factible instaurar la inscripción constitutiva para el bien de la sociedad que inscribe su propiedad en Registros Públicos.

## **Tradición**

De acuerdo al artículo 949° y su reforma ya que la Tradición consta tan solo con la obligación de la transferencia de la propiedad, se considera propietario. Es por ello, que se deberá realizar una reforma de este sistema.

En ese sentido, el Código Civil otorga consecuencia vinculante a los actos jurídicos en los que se transfiere un bien inmueble ya que no hay especificaciones exactas para la transmisión del derecho. Es por ello, solo con la transmisión de la propiedad no establece el cumplimiento de una obligación.

En la seguridad jurídica y la tradición, existe un riesgo en toda transferencia en que esta no podría otorgarse al comprador diversas posibilidades de exclusión y términos imperfectos. Cabe precisar que, si el riesgo no es mitigado, el comprador es la única persona que decidirá si se realiza la venta o por el contrario proponer un costo menor para poder regular la transferencia de dicho bien.

La modificación del derecho real en el Código Civil, a través de la creación del régimen de transferencia de bienes inmuebles y el sistema constitutivo, en la cual regula que la inscripción en los Registros Públicos sea obligatoria. Puesto que tendría mayor riesgo al identificar al propietario del bien, ya que la información que emite Registros Públicos es apta para todos los ciudadanos.

El Código Civil peruano en el Artículo 991°.- Tradición afirma que: “Se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece”.

Asimismo, en su Artículo 1135°, sustenta que la Concurrencia de acreedores de bien inmueble es:

Quando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, 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. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

La tradición es aquel elemento esencial, para la realización de una propiedad entre deudor y obligado para realizar un futuro contrato entre las partes, donde el vendedor entrega el bien inmueble o entrega física por ejemplo llaves del departamento o casa y el comprador entrega el dinero o en títulos valores dependiendo cada pacto entre las partes.

### **Sistema registral peruano**

El modelo regulado en la legislación peruana es del modelo frases o llamado también “sistema declarativo”.

De la Fuente (1974, p. 07) precisa que el sistema registral peruano: Es aquel conjunto de normas establecidas en una legislación la cual emite diversas formas de publicidad registral sobre dos tipos de bienes: muebles e inmuebles”.

La principal función de los Registros Públicos es brindar seguridad jurídica sobre la persona titular en otras palabras el “propietario” y a su vez se dará inicio a una partida registral con el N° de partida y presiones del predio.

Podemos precisar que el derecho registral es la publicidad registra, puesto que la principal característica que brinda los registros públicos es publicidad registral, puesto que, la comunicación se emite de manera pública y accesible para todos los ciudadanos.

### **Inscripción Registral**

El termino inscripción proviene de la acción de inscribir, es aquella denominación relevante para Registros Públicos. La definición de inscripción está regulada según la doctrina extranjera, es aquel acto mediante el cual se obtiene títulos presentados en oficinas registrales, para obtener la inscripción que protege la propiedad frente a terceros.

Según Salvat (1932, p. 391) sustenta que:

La denominación de inscripción registral es aquella evaluación exhaustiva de documentos legales por parte del registrador y esta puede obtener en un plazo

determinado de calificación crear una nueva partida registral a un propietario para otorgarle seguridad jurídica frente a terceros.

El sistema registral peruano es aquel ente en el cual una persona natural o jurídica recurre para tener aquella protección de su propiedad llamada también “seguridad jurídica”. Y está expresar protección frente a terceros de mala fe que de manera inescrupulosa intentan apropiarse del bien inmueble, por ello, es indispensable que este se encuentre inscrito para que brinde la correcta protección al dueño del inmueble.

### **Registro de propiedad inmueble**

La propiedad inmueble fue creada para proteger los derechos de los propietarios a través de la publicidad, sin que pueda afectarse a terceros.

Gonzales (2012, p. 15), precisa que:

El registro de propiedad ha evolución de acuerdo a la situación económica de las personas para obtener una propiedad, con la finalidad de que sus derechos estén protegidos de acuerdo a la publicidad otorgada y sirva de garantía frente a cualquier situación que subsista.

La Superintendencia de Registros Públicos es una de las más importantes entidades del Estado la cual tutela diversas una de las categorías es de propiedad inmueble o también llamado registro de predios.

Existen diversos tipos de actos inscribibles: compraventa, donación, anticipo de legitima, adjudicación, prescripción adquisitiva, los cuales conllevan a la presentación de documentos legalizados por un notario estos inician un procedimiento registral y calificación registral que se encuentra a cargo del registrador público, es la persona encargada de analizar los documentos válidos y eficaces para la creación de una partida registral con los nombres de los propietarios de dicho inmueble (casa, departamento, cochera, deposito, etc.), asimismo se detallara cada una de las cargas, gravámenes, etc.

Tarazona (2015 p. 147) sustenta que el registro público es: “Los actos inscribibles para la transferencia de bienes muebles e inmuebles son publicitados a través del principio de publicidad formal en otras palabras el acceso a la documentación registral es para toda la sociedad”.

A su vez, el registro público tiene la potestad de brindar la correcta tutela a un bien inmueble de una persona natural o jurídica llamados propietarios para proteger los bienes ante terceros.

El registro de propiedad inmueble o propiedad predial se inició en 1990 para la realización de las primeras inscripciones en las zonas urbanas u populares, y con ello inicio de las inscripciones que fueron surgiendo a lo largo de los años.

### **Transferencia de la propiedad inmueble**

De esa manera, la tradición conforme a lo determinado en el Código Civil, se realiza la transmisión de propiedad inmueble tan solo con la obligación.

Gonzales (2004, p. 190) precisa que: “Los actos jurídicos celebrados por las partes son obligatorios, pero no establecen el derecho de propiedad”.

La transferencia de la propiedad inmueble, establecida en nuestra legislación se refiere a que toda compraventa, donación, u otro acto establecido en nuestro Código Civil, se realice de manera opcional la inscripción en SUNARP o de lo contrario que esta quede así, en una simple documentación y voluntad de las partes mas no existe una obligación de la inscripción.

Siendo este un tema muy trascendental en la legislación ya que toda compraventa u otro acto de inscripción, deberá ir conjuntamente con una inscripción registral ya que no basta solo tener una compraventa escrita con ambas partes, puesto que , de lo contrario esto incurre en vicios que al tener como ejemplo: “A” una casa y aparecer como propietario inscrito en Registros Públicos, se la vende a “B” y este no la inscribe ya que la tradición indica que tan solo con la transferencia del bien se instaura la voluntad de las partes teniendo así o llamándolo “propietario” y de acuerdo a la buena fe confía en que “A” vendió el bien con la mejor intención.

Pero esto no es suficiente, porque “A” vuelve a vender la casa a un tercero “C”, donde este accediendo a la compraventa, pero teniendo conocimiento previo que todo dominio deberá estar inscrito, realizando la escritura pública entre ambos (“A” y “C”) presenta toda la documentación en la SUNARP para ser el nuevo propietario de dicho



inmueble y el registrador emite el pronunciamiento a su favor otorgándole así como nuevo propietario.

De esa manera, “C” nuevo propietario de la casa inicia el traspaso de sus inmuebles viendo este a “B” en dicha propiedad e iniciando así un conflicto, pero al ver que “B” solo tiene una copia simple de un contrato y “C” el derecho inscrito en registros públicos el cual le otorga seguridad jurídica. Se procede al principio de trato sucesivo se le concede a “C” por inscribir primero la propiedad, para ello, el principio establece que la primera persona natural o jurídica que inscribe en la entidad pertinente tiene la preferencia frente a los terceros que luego deseen iniciar la inscripción de propiedad inmueble.

En ese sentido, existen diversos casos similares al ejemplo anterior donde una persona abusa a través de la inscripción declarativa hay diversos tipos de vacíos donde se puede perjudicar un tercero al no inscribir su propiedad.

Si “A” transfiere un derecho a “B” mediante un contrato que padece de causal rescisoria, el titular del derecho puede iniciar la acción judicial correspondiente con el objeto de dejar sin efecto el mencionado contrato.

Para que un tercero “C” adquirente de “B” pueda defenderse de las consecuencias de la rescisión del contrato celebrado entre “A” y “B” tendrá que hacer uso de las normas del derecho común, deberá ser el adquirente de buena fe, entendiéndose por este el desconocimiento de la causal rescisoria. De este modo, siempre nos encontramos ante un tercero civil, estamos frente a una persona que no ha intervenido en el acto o contrato del que se trate y respecto del cual podrá o no defenderse haciendo uso de las normas del derecho común.

### **Pasos para iniciar el Registro de propiedad inmueble**

Los siguientes pasos para iniciar el correcto registro de propiedad inmueble son:

1. Una vez iniciada la compraventa pacto entre el comprador y vendedor, se requiere saber si la propiedad cuenta con una partida registral. (En el caso de que exista una los procedimientos serán más sencillos)

2. Ambas partes deberán firmar el contrato de compraventa ante una notaría para que esta pueda otorgar fe de los documentos sustentados, para ello el juez emite una escritura pública otorgando la legitimidad necesaria para dicha presentación.
3. Es por ello, que se inicia dicha presentación de los documentos en Registros Públicos, donde el titular de la propiedad presente dicho título, previo pago de derechos registrales.
4. Los documentos para la presentación son llamados “títulos” para una futura creación de la partida registral, dicho asiento de presentación se deberá especificar datos específicos.
5. El registrador público revisa la documentación dentro del plazo de calificación registral a fin de que el propietario figure inscrito en Registros Públicos.

Estos procedimientos para iniciar la inscripción registral es una de las formas más efectivas para iniciar una inscripción registral, donde el registrador podrá emitir diversos pronunciamientos como es la inscripción de una nueva partida registral donde se establece el derecho inscrito del propietario o propietarios, asimismo también podrá emitir un observación sobre la documentación presentada sobre el forma de presentación tendrá un plazo de 15 días hábiles para presentar de lo contrario la inscripción queda tachada por incumplimiento del plazo de inscripción.

Y por último, el registrado podrá emitir una tacha donde la documentación presentada carece de convicción por lo que no se podrá subsanar o corregir, y esta será entregada de manera completa a la persona que presento dicho título en un plazo de 5 días en la oficina central de Lima de la entidad pertinente.

Siendo así, que el presentante tiene la facultad de impugnar la decisión del registrador como es el recurso de revisión y de apelación, analizado este por la instancia superior el Tribunal Registral, el cual emite un pronunciamiento en un plazo de 60 días hábiles.

Asimismo, el registrador tiene que verificar la documentación presentada como es el caso de la competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de formalización del documento, la autenticidad de parte notarial y la pertinencia del tipo de documento sobre la propiedad inmueble.

## **Pasos para iniciar una inscripción registral**

1. Compraventa entre las partes (Comprador - Vendedor)

2. Recurrir a una Notaria para iniciar los trámites pertinentes para la Escritura Pública

3. Presentación de la documentación en Registros Públicos previo pago de derecho de inscripción registral.

4. Luego de la presentación se asignará un Número de Asiento Registral para hacer el seguimiento del título presentado

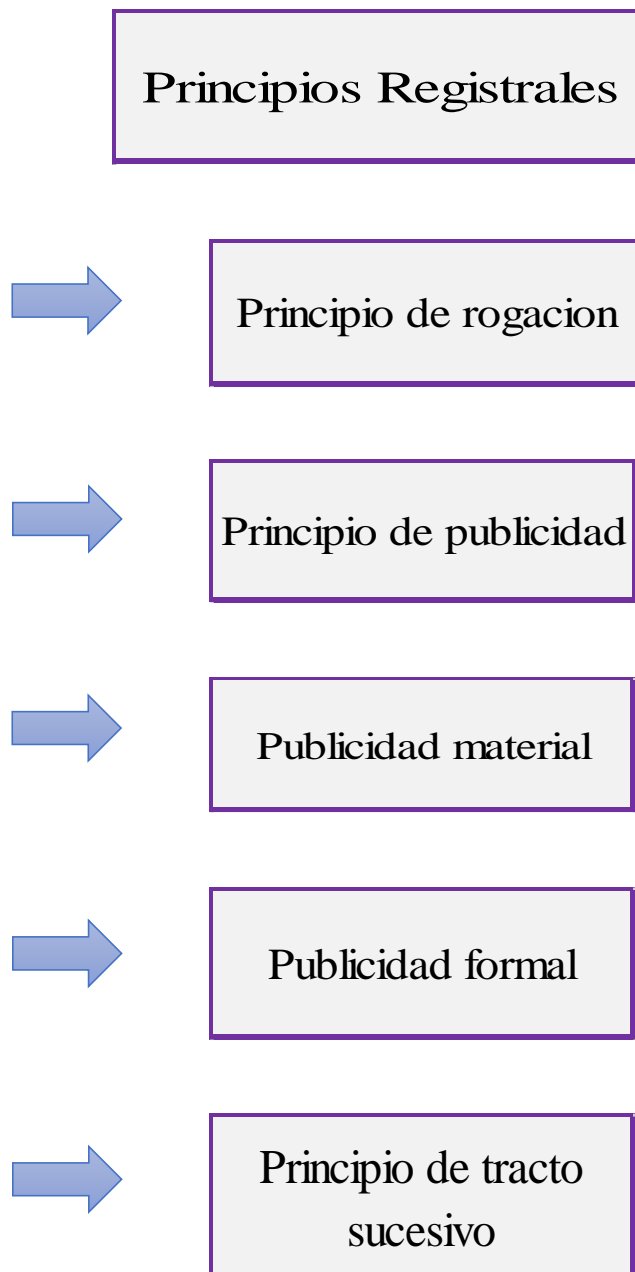
5. El Registrador Publico otorgado luego del plazo de alificación respectivo, emite un pronunciamiento sobre la documentación presentada.

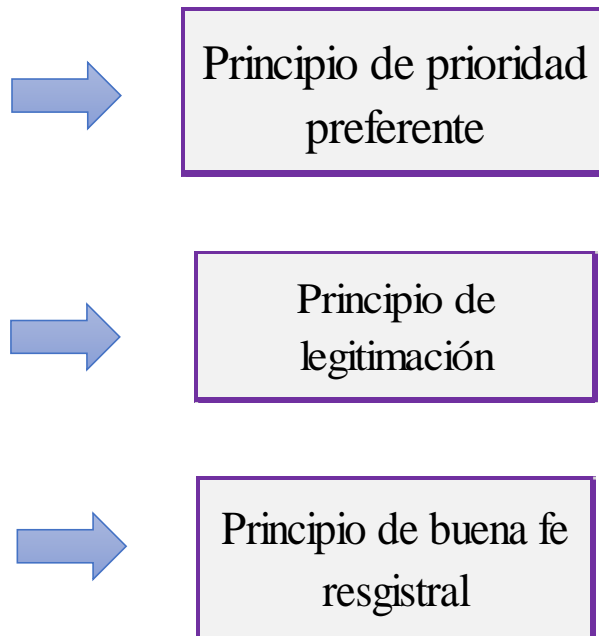
Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

## Principios Registrales

De esta forma lo regulado en nuestra legislación peruana de 1984 regula en su Libro IX: T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos y a su vez el Registro Público.

En ese modo, se estableció diversos principios: tracto sucesivo, prioridad preferente, buena fe registral, rogación, legitimación y publicidad.





Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

### **Principio de rogación**

Gonzales (2002, p. 203) argumenta que: “Este principio regula la legitimidad de los documentos que son analizados a los registradores públicos, debido a que todas documentaciones previas son certificados ante un Notario que dará fe a dicha documentación”.

### **Principio de fe pública registral**

Este principio indica que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Asimismo, es oportuno indicar que la existencia de este principio es la que dota de valor a toda inscripción registral ya que de no existir este principio no solo sería de cargo del adquirente encargarse de averiguar la realidad registral, sino también la realidad extra registral de cada derecho adquirido, lo que conllevaría al encarecimiento de los costos de transacción así como a una demora innecesaria que muchas veces desalentarían las contrataciones.

## **Principio de publicidad**

Delgado (2000, p. 23) precisa que: “El principio se inició para brindar la seguridad jurídica frente a terceros, los cuales brindan protección a los propietarios que registraron el predio. Puesto que, toda documentación deberá ser presumida válida en toda inscripción registral. Asimismo, la publicidad se divide en material y formal”.

### **Publicidad material**

La Cruz (1984, p. 59) indica que: “La publicidad material ampara los derechos que se inician con la inscripción y con las anotaciones preventivas. Por lo cual, al inicio de la creación de la partida registral tiene una función principal para proteger al propietario”.

### **Publicidad formal**

La Cruz (1984, p. 59) argumenta que: “La publicidad formal es pública y que toda persona tiene acceso a la información partidas registrales, lecturas de título archivado, copias legalizadas o certificadas, búsqueda de propiedad inmueble, planos, catastro, etc.”.

## **Principio de tracto sucesivo**

García (1998, p. 72) informa que: “Este principio se encuentra establecido de acuerdo a la primera inscripción de propiedad inmueble, es aquella primera partida en la cual se ejercerá en Registros Públicos este tendrá un primer propietario que se encontrará en dicha partida registral”.

## **Principio de prioridad preferente**

Álvarez (2012, p. 88) precisa que:

Las inscripciones registrales se inician de acuerdo a la presentación de los títulos, ya que tiene un orden correlativo. Al momento de la presentación de la documentación en Registros Públicos, luego del pago por derecho de la inscripción de propiedad inmueble en el sistema vía web figura un título pendiente, es por ello que al terminarse dicho plazo y habiendo un pronunciamiento del registrador.

Asimismo, una vez finalizado dicho procedimiento se revisa la analizar la siguiente presentación de título, aunque no siempre la primera inscripción es la que se va a inscribir todo depende del pronunciamiento del registrador. Puesto que solo se otorga el derecho de propiedad a aquella persona que tiene toda la documentación debidamente legalizada y la cual haya inscrito primero en Registros Públicos.

### **Principio de legitimación**

Gonzales (2002, p. 220) sustenta que:

La inscripción debe presumirse válida, legal, eficaz y veraz hasta que no haya un resultado por el registrador la protección frente a terceros se da una vez iniciada la presentación de la documentación ya que, es por ello que todo registrador deberá analizará cada documentación presentada presumiendo sea válida.

### **Calificación registral**

Mendoza del Maestro (2006, p. 56) precisa que la calificación registral es:

El acto de examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos a juicio del registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros o bien si se debe denegar la práctica del asiento.

Se denomina calificación registral al procedimiento que inicia el Registrador público para el análisis de la documentación presentada, la cual deben ser certificadas previamente por un notario. Dicha documentación debe ser probatoria para que el registrador pueda emitir su pronunciamiento, dicha emisión será: inscripción, una esquila de observación o tacha.

En la inscripción se crea una partida registral con un número determinado, en el cual aparece el nombre, DNI, fecha y hora exacta de la presentación. Asimismo, se determina el Notario que dio fe pública a los documentos que se van a analizar.

Cuando el registrador emite la esquila de observación, señala los documentos incurren en vicios que pueden ser subsanados. Por lo cual, el presentador del título tendrá una fecha para presentar dicha subsanación.

Y cuando se emite una esquila de tacha es porque el título no puede ser subsanado o en otras palabras “improcedente”.

## **Legislación Nacional**

### **Inscripción Registral**

A través del proceso registral se inicia, el análisis de la documentación por parte del registrador público, el cual verifica si dicha documentación es legal o si incurre en algún vicio.

TUO N° 079-2005-SUNARP-SN. Reglamento General de los Registros Públicos, Lima, 18-May-2012, precisa la naturaleza del procedimiento registral:

Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento. El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

La inscripción registral otorga seguridad jurídica al propietario, a través de un asiento registral el predio tendrá un número de partida. Es por ello, el principio de publicidad se otorgará mayor protección al bien inmueble.

Las inscripciones establecidas en nuestro Código Civil no son obligatorias es decir tiene un carácter declarativo donde cada propietario de un inmueble tiene la facultad de decidir por sí mismo si es que inscribe si inmueble o no, y esto es una discusión muy frecuente entre inscribir o no el patrimonio donde se deberá proteger como bien jurídico. Es por ello, que existen diversos cuestionamientos a través de esta inscripción ya que no brinda al 100% seguridad jurídica siendo este uno de los principales conflictos en las inscripciones de propiedad inmueble.

Asimismo, al ser una inscripción declarativa propone que el titular del predio inscriba su propiedad y tenga una nueva partida registral. Se tendrá como título archivado toda la documentación presentada para tener la información precisa y eficaz, siendo así, que al vender la propiedad a otra persona seguirán los documentos presentados guardados en Registros públicos. Todos ellos archivados en una sola partida, puesto que, se mantendrá para que cualquier persona pueda ingresar a ese título y hacer una lectura previo pago de Lectura de Título Archivado (planos, contratos, escritura pública,



hipoteca, y cada acto que se ingrese) y así poder tener conocimiento de que inmueble es el que va a comprar y quienes fueron los anteriores propietarios para que así no caiga en vicios de nulidad. Cada propietario debería hacer esas técnicas para estar seguros de que inmueble es el que compra.

En ese sentido, al no tener una inscripción constitutiva se tendrá que hacer estos procedimientos para así tener seguridad al 100% y tener certeza al hacer una lectura de título archivado.

El asiento registral contiene el nombre del propietario, el número de partida, la dirección exacta del bien ubicado el bien inmueble, las medias del predio, la declaratoria de fábrica, el porcentaje de participación, asimismo si antes hubo propietarios habrán paginas anteriormente el nombre de la persona que era propietario en ese momento. También se detalla bajo cual notario fue legalizado día y hora exacta.

Cabe precisar, que toda inscripción registral se presume cierta salvo que se declare de manera judicial su invalidez.

### **Principio de Rogación**

El Código Civil peruano en el Artículo 2011°.-

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)

### **Bien Mueble e Inmueble**

El Código Civil peruano en el Artículo 885°.- Bienes inmuebles afirma que son inmuebles:

1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo. 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales. 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos. 4.- Las naves y aeronaves. 5.- Los diques y muelles. 6.- Los pontones, plataformas y edificios flotantes. 7.- Las concesiones para explotar servicios públicos. 8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares. 9.- Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio. 10.- Los

derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro. 11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad. (\*)

Los bienes inmuebles que se registran en Registros Públicos son diversos: suelo, subsuelo y sobresuelo (terreno, edificación, casa o departamento), etc.

El Código Civil peruano en el Artículo 886°.- Bienes muebles afirma que son muebles:

1.- Los vehículos terrestres de cualquier clase., 2.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación., 3.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal. 4.- Los materiales de construcción o procedente de una demolición si no están unidos al suelo. 5.- Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales. 6.- Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares. 7.- Las rentas o pensiones de cualquier clase. 8.- Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a estas pertenezcan bienes inmuebles. 9.- Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro. 10.- Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885.

### **SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Aprueban servicio gratuito denominado “Consulta de propiedad” a ser brindado a través del Portal Web Institucional. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 263-2018-SUNARP/SN. Diario Oficial El Peruano, Lima, Perú, 17 de octubre del 2018.

“Establece el servicio gratuito denominado “Consulta de propiedad” a ser brindado a través del Portal Web Institucional, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución”.

Registros Públicos estableció una manera más fácil y accesible para el público usuario que necesite acceder a su propiedad inmueble, a través de la creación de un sistema para visualizar el predio con el N° de la partida registral absolutamente gratis. Siendo este un buen inicio hacia los usuarios ya que previo a esta publicación se pagaba nuevos soles por visualizar tu partida y ver en qué estado se encuentra, para evitar diversas usurpaciones que se puedan realizar.

En ese sentido, la SUNARP se enfoca hacia la protección del usuario evitando que se realicen pagos y siendo más fácil por internet y utilizarlo por medio del móvil o computadoras.

Esta propuesta que ha presentado Registros Públicos es una mejora importante para el usuario, pero establece que no sustituye el principio de publicidad formal siendo este cuando se recurre a registros Públicos a realizar la “búsqueda de índices” que de igual forma seguirá rigiendo por parte de la entidad. Es por ello, que cualquier persona natural o jurídica podrá realizar diversas diligencias en Registros Públicos. Asimismo, es un beneficio para ambas partes tanto como para a entidad de proponer mejoras debido a los grandes cuestionamientos que establece como para los titulares del derecho protegido llamado “seguridad jurídica”.

### **Legislación Extranjera**

Código Civil Chileno en su artículo 686° sostiene los otros caracteres de tradición: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro Conservador es decir en el Registro Inmobiliario”.

Como en nuestro Código Civil las inscripciones se realización en un Registro Inmobiliario de propiedad, es por ello, que ambas legislaciones tienen diversas características.

Código Civil Ecuatoriano en el artículo 721°, argumenta la Tradición de bien inmueble:

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. El justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

Código Civil Colombiano, en el artículo 756° precisa la Tradición de bien inmueble:

Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará

la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Código Civil Bolivia en su artículo 584°, sostiene que la tradición: “La venta es un contrato por el cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa o transfiere otro derecho al comprador por un precio en dinero”.

Código Civil Italiano, en el artículo 1376 precisa que: “En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada (...), la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado”.

## **Seguridad Jurídica**

### **Doctrina**

La esfera de protección que tiene un individuo ante la situación jurídica, la cual estará regulada ante procesos regulares y cuestiones previas del derecho. La seguridad jurídica se establecerá como protección de la persona, por regulaciones establecidas.

Sánchez de la Torre (1987, p. 11) fundamenta que: “Es la certeza que tiene el individuo de la permanencia de su situación jurídica y no será modificada sino por procedimientos regulares y conductos establecidos de manera previa y clara por el derecho”.

La seguridad jurídica es aquel acto realizado para producir efectos de una norma, por lo cual no se modifican los hechos o circunstancias desconocidas. En esta denominación se regula al propietario de la transferencia de bien inmueble, a través de derechos que le correspondan por ser propietario. Por ello, el propietario podrá oponerse frente a terceros y mantener su propiedad de manera tutelada.

Forero, (2006, p. 17) sustenta que:

La creación de la seguridad jurídica se dio con el código napoleónico ya que este expedía seguridad jurídica, y esto se aplicaba a todos los pobladores diversos tipos de derecho como es de la propiedad y libertad, regulados a los que cumplían las normas establecidas.

García y García (1994, p. 69) “(...) la seguridad jurídica no constituye un postulado abstracto en que se inspira el Derecho registral, sino que todas las instituciones y principios registrales responde a dicha finalidad”.

La seguridad jurídica se constituye de acuerdo al principio de publicidad y de todos los principios conexos, ya que a través de estos existe protección al bien inmueble.

El concepto de seguridad jurídica ha dado lugar a la distinción entre la llamada seguridad estática y seguridad dinámica. La seguridad estática está destinada a proteger al derechohabiente o titular del derecho frente a las perturbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad.

Asimismo, la seguridad jurídica es la tutela del derecho de la persona llamado también garantía, puesto que se realiza frente a terceros. Aquella persona que haya registrado su predio se encuentra legitimada para ejercer el derecho tutea frente a tercero.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional mediante el recurso de Acción de Inconstitucionalidad Exp. N° 16-2002, precisa que la seguridad jurídica es un principio constitucional puesto que se adapta a distintas presiones constitucionales.

Una de las funciones principales de la seguridad jurídica es establecida por el derecho como garantía y tutela de la persona humana.

En ese sentido, se refiere a seguridad jurídica como aquella tutela que tiene una persona de garantizar su derecho frente a los Registros Públicos puesto que siendo este la entidad competente, y como tal debe emitir una protección hacia el predio, pero este razonamiento que emana Registros Públicos no siempre es el más tutelado, porque en diversas ocasiones se aprecia que aun así teniendo la propiedad inscrita en los Registros Públicos se debe tener en cuenta que las expropiaciones, usurpaciones, etc.

### **Seguridad jurídica estática**

La seguridad jurídica estática es donde el propietario titular del bien inmueble es la única persona responsable de realizar cualquier modificación o documentación a través de su consentimiento.

Cárdenas (2010, p. 53) precisa que: “La persona jurídica o natural propietaria de un bien inmueble inscrito en los registros públicos es la única encargada de tener el dominio de la documentación”.

### **Seguridad jurídica dinámica**

En esta seguridad jurídica la protección frente a los terceros es pública puesto que todo ciudadano tiene derecho a la información pública para acceder a las lecturas de título archivado, copias legalizadas, planos, catastro, etc.

## **Legislación Extranjera**

### **Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica en la legislación extranjera, protege a la sociedad, ya que todos los pobladores de una sociedad tienen garantía de sus bienes de acuerdo a la constitución.

### **1.3. Formulación del problema**

Hernández (2014, p. 364) sustenta que la formulación del problema es: “La formulación del problema se realiza cuando la investigación se realiza sobre un tema específico, de acuerdo al enfoque cualitativo”.

#### **Problema jurídico general**

¿De qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017?

#### **Problema jurídico específico 1**

¿De qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017?

#### **Problema jurídico específico 2**

¿De qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano?

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

Hernández (2014, p. 365) precisa la justificación del estudio es: “La justificación del estudio se realiza se requiere de la aprobación de diferentes personas, sobre teorías, metodologías, relevancia y contribución”.

##### **Teórica:**

De acuerdo a nuestros objetivos planteados, la inscripción constitutiva deberá ser implementada en el sistema registral peruano porque facilitaría de manera conjunta, y al integrar ambos se podrá mejorar la seguridad jurídica. Y a su vez, poder brindar a los propietarios una seguridad jurídica oportuna y eficiente para no ocasionar conflictos judiciales.

##### **Metodológica:**

Para optimizar el sistema registral peruano se adaptará modelos de las diversas legislaciones de manera que sea eficaz y viable. Registros Públicos garantizará la tutela de la protección jurídica a través de esta modificación.

##### **Práctica:**

La instauración de la inscripción constitutiva en el registro de la propiedad inmueble se evidenciará en la ciudad de Lima se llevará a cabo nuestra población, para la instauración de este nuevo sistema que garantiza seguridad jurídica frente a los propietarios.

##### **Relevancia:**

La importancia de este sistema constitutivo conllevaría a una mayor agilización de documentos y a su vez la seguridad jurídica a través del principio de publicidad, ya que al ser un requisito obligatorio los propietarios tendrán la obligación de registrar su propiedad inmueble. Por ende, la seguridad jurídica generaría mayor eficacia en la protección de los bienes inmuebles.

##### **Contribución:**

El aporte de esta investigación es tanto social y económico, ya que en lo social aportaría en que las personas puedan tener mayor confianza en una entidad del Estado y que hoy en día esta garantía por parte del estado no se ve reflejada. Y en lo económico, es que, al existir una mayor seguridad jurídica por parte de la inscripción

constitutiva, las personas al tener un bien inmueble inscrito en los Registros Públicos y se encuentre tutelado ya no podrán tener gastos económicos para iniciar un proceso civil por mejor derecho de propiedad u otorgamiento de escritura pública.

## **1.5 Supuestos/Objetivos del trabajo**

### **Supuestos del trabajo de investigación**

Hernández (2014, p. 370) indica que los supuestos del trabajo de investigación: “Los supuestos del trabajo de investigación son de carácter cualitativo, las cuales son sustentadas por datos en el transcurso de la investigación”.

### **Supuesto jurídico general**

La inscripción constitutiva garantizaría de manera favorable la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio.

### **Supuesto jurídico específico 1**

La inscripción declarativa contribuiría de manera desfavorable con la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017. Puesto que, al ser la inscripción opcional, si se desea inscribir o no en Registros Públicos, conlleva a posibles conflictos con terceros, debido a que algunos propietarios que aún no inscriben en Registros Públicos sus inmuebles no se tiene la certeza de quien es el propietario.

### **Supuesto jurídico específico 2**

La inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano de manera favorable, porque al instaurar la inscripción constitutiva de forma obligatoria todas las propiedades de inmueble tendrían que estar inscritas en Registros Públicos, se reduciría los costos registrales y el plazo de inscripción, brindando una efectiva seguridad jurídica en tanto se tendría certeza de quien es el propietario del inmueble.



### **Objetivos del trabajo**

Carbajal (1999, p. 29) sustenta que el objetivo de una investigación es: “El objetivo del trabajo de investigación se sustenta en aquella conexión de oraciones para precisar el estudio”.

### **Objetivo jurídico general**

Determinar de qué manera la Inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017.

### **Objetivo jurídico específico 1**

Determinar de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.

### **Objetivo jurídico específico 2**

Identificar de qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano.

## **II. MÉTODO**

## **2.1.- Diseño de investigación**

### **Tipo de investigación**

#### **Básica teórica y aplicada**

Castillo (2004, p. 89) señala el tipo de investigación básica teoría y aplicada:

En este tipo de investigación se encontrarán como información normas o leyes que coadyuven a regular la conducta de ciertas situaciones a favor del investigador, y la aplicada es sobre la formulación de preguntas establecidas por el investigador para poder obtener soluciones favorables sobre la investigación.

#### **Descriptiva**

Para Tamayo (1995, p. 54) la investigación descriptiva es:

Comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El enfoque que se hace sobre conclusiones es dominante, o como una persona, grupo o cosa, conduce a funciones en el presente. La investigación descriptiva trabaja sobre las realidades de los hechos y sus características fundamentales es de presentarnos una interpretación correcta.

#### **Interpretativa**

Castillo (2004, p. 78) precisa que:

De acuerdo a este tipo de investigación, existirán diversas razones o criterios de analizar la realidad, a través de diferentes aspectos ya sea social o humano. Y a su vez, los métodos de captación de información ayudando a que el investigador tenga un criterio diferente.

#### **Socio-crítica**

Martínez (2004, p. 45) sustenta que en la investigación socio-crítica: “Se encuentran diversas realidades teorías o prácticas, promover el conocimiento de la persona humana y a su vez proporcionar al investigador la aceptación de decisiones y de las investigaciones”.

El tipo de investigación es descriptiva tipo básica, ya que se encontró fórmulas, caracteres, hechos o situaciones los cuales ayudan a que nuestra investigación sea correcta y poder así obtener un criterio único al investigador.

## **Diseño de investigación**

### **Fenomenología**

Behar (2008, p. 45) la investigación fenomenología es aquella:

En este método se trata, en primer lugar, de eliminar los elementos casuales, a través de la reducción fenomenológica. Por medio de la reducción y la interpretación, el fenómeno cobra sentido. La gente posee una acumulación de conocimientos, a partir de los cuales interpreta las nuevas experiencias.

### **Estudios socio críticos**

Tamayo (1995, p. 99) argumenta que los estudios socio críticos son: “Se encuentra basado a través de la realidad, teoría y práctica, por medio de virtudes y cualidades para orientar el conocimiento hacia la libertad del ser humano”.

### **Investigación acción**

Behar (2008, p. 155) precisa que la investigación acción: “Es una forma de indagación autorreflexiva realizadas por personas especialistas, para la racionalización de prácticas y teorías”.

### **Análisis crítico del discurso**

Sabina (1999, p. 98) argumenta el análisis crítico del discurso:

Es un tipo de investigación analítica sobre el discurso que estudia primariamente el modo en que el abuso del poder social, el dominio y la desigualdad son practicados, reproducidos, y ocasionalmente combatidos, por los textos y el habla en el contexto social y político.

### **Teoría Fundamentada:**

Glaser (1992, p. 12) la teoría fundamentada: “Es útil para la investigación en campos que conciernen a temas relacionados con la conducta humana dentro de diferentes organizaciones, grupos y otras configuraciones sociales”.

El diseño de investigación es teoría fundamentada porque existen diversas teorías o análisis críticos establecidos por los autores sobre la problemática en discusión y así se tuvo un planteamiento preciso y eficaz de la investigación.

## **2.2 Métodos de muestreo**

### **Escenario de estudio**

Glaser (1992, p. 102) precisa que: “En el escenario de estudio se va a desarrollar las características o especificaciones necesarias de los sujetos que van a proporcionar información solicitada por el investigador”.

El escenario de estudio en la presente investigación está conformado por la Zona Registral IX Sede Lima – SUNARP.

### **Caracterización de sujetos**

Behar (2008, p. 127) precisa que la caracterización de sujetos es: “A estas personas se les debe describir: profesión, edad, experiencia, sexo, relación con el tema a investigar. Se trata de escoger a las personas adecuadas y las que estén en condiciones de facilitar la información requerida”.

Los métodos de muestreo son el escenario de estudio y caracterización de sujetos los cuales ayudan a la investigación a través de expertos en el tema de investigación, asimismo formular puntos de vista de acuerdo realidad problemática.

En la presente investigación, se tomó en cuenta los siguientes criterios de elección de sujetos:

**Tabla N° 01: Elección de sujetos**

<b>SUJETO</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDO</b>	<b>GRADO ACADEMICO</b>	<b>EXPERIENCIA LABORAL</b>	<b>AÑOS DE EXPERIENCIA</b>
1	Rosa Elvira, Ascurra Zúñiga	Maestría en Derecho Registral y Notarial - PUCP	Andina Asesores Legales SAC	23 años
2	Ivette Karim, Bonelli Tuesta	Maestría UNMSM	Notaria Herrera Carrera	17 años
3	Nilo, Arroba Ugaz	Abogado	Docente - Derecho Registral y Notarial	25 años
4	María del Carmen, Egúsqüiza Noriega	Maestría en Derecho Registral	Especialista en Inscripciones Registrales	24 años
5	Christian, Solís Navarro	Diplomado en Derecho Registral y Notarial	Especialista en Inscripciones Registrales	9 años
6	Cynthia Ivette, Solís Navarro	Diplomado en Derecho Registral y Notarial	Andina Asesores Legales SAC	6 años
7	Manuel Enrique, Cruces Avalos	Maestría	Certificador CAP - Zona Registral IX Sede Lima - SUNARP	4 años
8	Yuly Pilar, Jesús Leiva	Maestría	Andina Asesores Legales SAC	7 años
9	Miriam, Prado Salvatierra	Maestría	Asistente Legal. Zona Registral IX Sede Lima - SUNARP	16 años
10	Norma Juliana, Solís Ortiz	Abogada	Fiscal Provincial Penal Corporativa de Lima Norte.	12 años

**Plan de análisis o trayectoria metodológica**

En la presente investigación de enfoque cualitativo se usó como metodología de investigación el tipo básico y descriptivo de la investigación y de diseño de teoría fundamentada, en ese contexto se utilizaron técnicas de recolección de datos como la guía de preguntas de entrevista, la guía de preguntas del cuestionario, la guía de análisis de revisión de fuente doctrinario y normativo. De acuerdo a nuestra

investigación se desarrollaron todos los instrumentos de recolección de datos para obtener mejor información acorde a nuestros supuestos.

### **Población**

Sabina (1999, p. 51) precisa que la población: “Es factible la medición de la población, para ello se deberá de seleccionar para obtener un grupo específico llamado población”.

La población de la presente investigación está determinada por el conjunto de inscripciones de la propiedad inmueble en registros públicos en Lima, 2017.

### **Muestra**

Tamayo (1995, p. 52) afirma que la muestra es: “Los métodos para seleccionar una muestra representativa son numerosos, dependiendo del tiempo, dinero y habilidad disponibles para tomar una muestra y la naturaleza de los elementos individuales de la población”.

La muestra en el presente trabajo de investigación estuvo compuesta por 10 abogados especialistas en Derecho Registral y Notarial, asimismo por 20 usuarios del sistema registral de la propiedad inmueble en Lima.

## **2.3.- Rigor científico**

### **Técnicas e instrumento de recolección de datos**

La Torre (2003, p. 55) sustenta que la recolección de datos: “La recolección de datos son herramientas para obtener y captar información de diversos instrumentos como son: encuesta, cuestionario, entrevista etc.”.

### **Análisis de Fuente Documental:**

Castillo (2004, p. 54) sustenta que el análisis de fuente documental es: “El análisis de fuente documental es un conjunto de procedimientos, los cuales son: normativos, doctrinarios y jurisprudenciales ya que representan información de con mayor validez”.

El análisis documental comprende el análisis de fuente doctrinario, normativo y jurisprudencial.

#### **Entrevistas:**

Kuhn (2001, p. 55) precisa que: “En la entrevista se van a establecer diversos criterios por cada encuestador los cuales podrán ayudar a contribuir e implementar un análisis de la investigación”.

#### **Cuestionario:**

Iñiguez (2004, p. 64) precisa que el cuestionario es:

Un cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto a una o más variables a medir. El contenido de las preguntas de un cuestionario puede ser tan variado como los aspectos que mida. Y básicamente, podemos hablar de dos tipos de preguntas: cerradas y abiertas.

Las técnicas e instrumentos de recolección de datos en la investigación son: la Guía de preguntas de entrevista, en la cual se formuló 12 preguntas de acuerdo a nuestros objetivos general y específico 1 y 2 dirigidos a especialistas en Derecho Registral y Notarial; Guía de preguntas de cuestionario, en la cual se formuló 20 preguntas de acuerdo a nuestros objetivos general y específico 1 y 2 dirigidos a usuarios del Sistema Registral de propiedad inmueble; Guía de análisis de revisión de fuente normativa y la Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria.

**Los instrumentos** utilizados son los siguientes:

Guía de preguntas de entrevista.

Guía de preguntas de cuestionario.

Guía de Análisis de fuente documental doctrinaria y normativo.

#### **Validez del Instrumento**

La validez del Instrumento se obtuvo a través del juicio de expertos, quienes aplicaron sus conocimientos y experiencias se validó la formulación de las entrevistas de esta investigación.

Los profesionales a cargo de la validación son los siguientes:



**Tabla N° 02: Validez del instrumento**

<b><u>Cuadro de Validación de Instrumentos</u></b>			
<b>Instrumento</b>	<b>Validador</b>	<b>Cargo o Institución donde labora</b>	<b>Tipo de Docencia</b>
Guía de Preguntas de Entrevista	Mario Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor Temático
Guía de Preguntas de Entrevista	Endira García Gutiérrez	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor Metodológico
Guía de Preguntas de Entrevista	Nilo Arroba Ugaz	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente UCV
Guía de Preguntas de Entrevista	Renzo Martin García Vergara	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente UCV
Guía de Preguntas de Entrevista	Alfredo Francisco Olaya Cotera	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente UCV
Guía de Preguntas de Entrevista	Arturo Vásquez Torres	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente UCV
Guía de Preguntas de Entrevista	Victor Liliano Yzaga Arévalo	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente UCV

**Tabla N° 03: Validez del instrumento**

<b><u>Cuadro de Validación de Instrumentos</u></b>			
<b>Instrumento</b>	<b>Validador</b>	<b>Cargo o Institución donde labora</b>	<b>Tipo de Docencia</b>
Guía de Análisis Doctrinario y Normativo	Mario Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente Temático

**Tabla N° 04: Validez del instrumento**

<u>Cuadro de Validación de Instrumentos</u>			
<b>Instrumento</b>	<b>Validador</b>	<b>Cargo o Institución donde labora</b>	<b>Tipo de Docencia</b>
Guía de Preguntas de Cuestionario	Mario Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor
Guía de Preguntas de Cuestionario	Alfredo Olaya Cotera	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor
Guía de Preguntas de Cuestionario	Cesar Israel Ballena	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor

#### **2.4.- Análisis cualitativo de los datos**

##### **Métodos de análisis de datos**

Behar (2008, p. 38) precisa que los métodos de análisis de datos son:

Es la información de carácter subjetivo, es decir que no se perciben por los sentidos, como el cariño, la afición, los valores, aspectos culturales. Por lo que sus resultados siempre se traducen en apreciaciones conceptuales.

##### **Método Inductivo**

La Torre (2003, p.40) sustenta que el método inductivo es: “El método inductivo necesita una condición adicional, su aplicación se considera válida mientras no se encuentre ningún caso que no cumpla el modelo propuesto”.

##### **Método Hermenéutico**

Tamayo (1995, p. 48) afirma que el método hermenéutico es: “La hermenéutica ha tomado un significado más amplio: es la ciencia o el arte de comprender un documento, un gesto, un acontecimiento, captando todos sus sentidos, incluso aquellos que no advirtió su autor o su actor”.

##### **Método Comparación**

Ramos (2012, p.228) sustenta que el método de comparación es: “El método comparativo o el análisis comparativo en un procedimiento que se ubica entre los

métodos científicos más utilizados por los investigadores, es un recurso ampliamente utilizado en las ciencias sociales”.

### **Método de Integración**

Ramos (2012, p.08) precisamos que el método de integración es: “El método de integración es la fórmula de derivación para el producto de dos funciones, la cual proporciona una formula útil para resolver integrales cuyo integrando es el producto de dos funciones de naturaleza distintas”.

### **Método de Interpretación**

Behar (2008, p. 201) argumenta que el método de interpretación: “En este método se podrá obtener diversas informaciones ya sea obtenidas en una cita, párrafo, libro, norma, código o ley para a través de ellas para obtener una investigación válida y el investigador desarrolle su propia concepción de los resultados obtenidos”.

### **Método de Análisis y Síntesis**

Tamayo (1995, p. 72) precisa que el método de análisis y síntesis es: “Analizar y sintetizar una investigación se concibe una correcta realidad de la problemática a la cual se está abordando y poder deducir más análisis a través de información adecuada”.

### **Unidad Temática y Categorización**

Behar (2008, p.70) sustenta que: “La unidad temática y la categorización son aquellas teorías o temas en la investigación, los cuales son analizados conforme se desarrolle el proyecto de investigación, y pueden ser sub dividido de acuerdo a lo procesado”.

Los métodos de análisis de datos utilizados en la investigación son:

- a) Método de Interpretación: puesto que se formuló diversos criterios a partir de la definición de una investigación.
- b) Método de Comparación: se utilizó diversos usados por los autores en sus definiciones o análisis.
- c) Método de Integración: se complementó diversos métodos para poder concentrar y delimitar una adecuada investigación.
- d) Método de Análisis y síntesis: Las características de este método se complementaron para recolectar diversos tipos de información y estrategias

para que estas sean organizadas y recolectadas, puesto que a través del análisis se tiene una mejor información y poder conocer mejor la problemática de la investigación.

En base a lo dicho, para efectos de esta investigación se estableció las siguientes categorías:

La unidad temática se desenvuelve en relación a lo siguiente:

**Tabla N° 05: Categorización**

<b>Categoría</b>	<b>Definición</b>	<b>Sub categoría</b>
Inscripción Constitutiva	Linares (2010, p.84) precisa que: “son aquellas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito, en donde la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico.”.	Inscripción Declarativa.
Seguridad Jurídica	García y García (1994, p.69) “(...) la seguridad jurídica no constituye un postulado abstracto en que se inspira el Derecho registral, sino que todas las instituciones y principios registrales responde a dicha finalidad”.	Sistema Registral Peruano

## **2.5.- Aspectos éticos**

La investigación se realiza en respeto de los derechos de autor citando las referencias bibliográficas empleadas bajo el estilo American Psychological Association (APA). Asimismo se revisaron diversos libros, textos, revistas jurídicas para poder analizar y tener un conocimiento esencial sobre el tema. Es por ello, que se recurrió a diversas bibliotecas de universidades nacionales como particulares para poder tener la mayor información sobre esta investigación.

### **III.- DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS**

## Descripción de resultados

Los resultados se caracterizan por ser de la investigación, de acuerdo con el enfoque seleccionado, la presente es una investigación de enfoque cualitativo.

### 3.1 Descripción de resultados de la técnica: Guía de Entrevista

A continuación, se consignarán los datos obtenidos de la Guía de Entrevista, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la investigación.

**Tabla N° 6: Ficha técnica de los entrevistados.**

<u>N°</u>	<u>Entrevistado</u>	<u>Descripción</u>
1	Rosa Elvira, Ascurra Zúñiga	Abogada. Gerente General - Andina Asesores Legales SAC
2	Ivette Karim, Bonelli Tuesta	Abogada Senior - Notaria Herrera Carrera
3	Nilo, Arroba Ugaz	Abogado. Docente universitario Derecho Registral y Notarial
4	María del Carmen, Egúsqiza Noriega	Abogada. Especialista en Inscripciones Registrales.
5	Christian, Solís Navarro	Abogado. Especialista en Inscripciones Registrales.
6	Cynthia Ivette, Solís Navarro	Abogada. Andina Asesores Legales SAC
7	Manuel Enrique, Cruces Avalos	Abogado. Certificador CAP - Zona Registral IX Sede Lima - SUNARP
8	Yuly Pilar, Jesús Leiva	Andina Asesores Legales SAC
9	Miriam, Prado Salvatierra	Asistente Legal. Zona Registral IX Sede Lima - SUNARP
10	Norma Juliana, Solís Ortiz	Fiscal Provincial Penal Corporativa de Lima Norte.
Entrevistas realizadas durante los días 20 de setiembre al 15 noviembre de 2018, en la ciudad de Lima.		

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

### **Resultados del objetivo general:**

Los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo general se establecen de la siguiente manera:

<b><u>Objetivo General</u></b>
<b>Determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.</b>

**Respecto a la primera pregunta de la entrevista: ¿De qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) sostiene: "Daria certeza absoluta de quien es el titular de una propiedad de acuerdo a la información contenida en los Registros Públicos".

Entrevistado 2:

Solís (2018) precisa de acuerdo al objetivo general: "Garantiza frente a terceros de mala fe registral que pueden vender inmuebles que no se encuentran inscritos en Registros Públicos".

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) sustenta: "Otorgar confianza de poder contratar y realizar cualquier contrato con sus bienes".

Entrevistado 4:

Solís (2018) argumenta: "Porque al venir a preguntar por ella informarán que la propiedad tiene dueño".

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) afirma: "Al constar en el Registro al único propietario, no hay riesgo que se presente otro propietario sin título inscrito".

Entrevistado 6:

Jesús (2018) precisa: "Porque la inscripción no hace más que legitimar y oponer frente a terceros que la transmisión se ha efectuado".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) argumenta: "En la medida que constituye o se inscribe dándole una existencia sustancial por un contrato".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) afirma: "La inscripción constitutiva garantiza que el comprador adquiera el inmueble al propietario".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: "La inscripción constitutiva garantiza cuando el titular del inmueble se encuentra protegido por la seguridad jurídica de acuerdo al principio de publicidad registral".

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: "De acuerdo a la inscripción en los Registros Públicos produce más efectividad de amparo del predio hacia el titular del bien".

**Respecto a la segunda pregunta de la entrevista: En su opinión, ¿Sería favorable la incorporación de la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, ¿por qué?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) sostiene: "Si, sería favorable para que las personas tengan información precisa de con quien contratan y de la condición registral en que se encuentra la propiedad (cargas y gravámenes)".

Entrevistado 2:

Solís (2018) afirma: "Si, porque permite seguridad jurídica a los compradores y futuros vendedores".

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) sostiene: "Sí, porque justamente nos da la seguridad jurídica, sin recurrir a diversos entes".



Entrevistado 4:

Solís (2018) afirma: “Si sería favorable ya que de esta manera la propiedad va a estar segura en ambas entidades”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) precisa: “Si sería favorable, porque como señalé antes, no hay riesgo que el inmueble haya sido vendido a un tercero”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) indica: "Si, porque asegura que las transferencias sean ciertas, legítimas y veraces".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) afirma: "En parte sí, porque otorgaría publicidad jurídica como parte de un requisito de un contrato".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) señala:

No. El sistema de transferencia de la propiedad está íntimamente relacionado al sistema registral. Podría configurarse el problema que las partes contratantes están de acuerdo en la transferencia, el comprador pague el precio, el vendedor entregue el bien, pero aún no se transfiere la propiedad por falta de inscripción.

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “Si es favorable porque brindaría más responsabilidad en el usuario por la inscripción registral”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “Si, permitiría agilizar de manera adecuada el sistema registral”.

**Respecto a la tercera pregunta de la entrevista: Considera usted, ¿Qué el registro de propiedad inmueble en Registros Públicos debe ser obligatorio?, ¿por qué?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) señala: "Si, debe ser obligatorio para que los usuarios tengan la mayor información posible y que esta sea precisa y actual”.

Entrevistado 2:

Solís (2018) afirma: “Si, porque permite no solo la identificación del bien sino también la identificación del bien o de las personas que son propietarias del inmueble”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) indica: “Si, porque es un sistema que nos facilitaría un sistema de búsqueda de nuestra propiedad”.

Entrevistado 4:

Solís (2018): “Claro que si porque de esta manera ya no se pueden apropiar del bien porque está registrada”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) sostiene: “Deber ser obligatoria y constitutiva, para que no exista duplicidad de propietarios”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) precisa: "Si, para evitar fraudes en la transferencia de propiedades y así otorgaría seguridad".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) señala: "En principio, el registro de propiedad inmueble es obligatorio".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) indica: "No, previamente se debe verificar si los Registros Públicos va poder asumir su rol de inscribir las transferencias oportunamente, de lo contrario será un obstáculo al tráfico patrimonial".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “Si, porque agilizaría el sistema registral”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “Si porque al ser una inscripción obligatoria se regularía más el sistema evitando la informalidad”.

**Respecto a la cuarta pregunta de la entrevista: ¿De qué manera, la inscripción constitutiva constituye un mejor derecho al propietario?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) precisa: "Garantiza la titularidad de su propiedad, que sea reconocido por la sociedad y que sea oponible frente a terceros".

Entrevistado 2:

Solís (2018) indica:

De manera que puedan realizar transferencias de buena fe, esto es identificar a las partes en una posible compraventa con la finalidad de no caer en conflictos con terceros, debido a que la fe registral implica un mayor derecho con relación a la titularidad del bien inmueble.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) sostiene: "Con esto existiría la obligación de sí o sí inscribir e incorporar a un registro".

Entrevistado 4:

Solís (2018) precisa: "Porque le asegura la propiedad al dueño de ella".

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) señala: "Constituye un mejor derecho al propietario porque da seguridad jurídica al propietario diligente que inscribe su derecho".

Entrevistado 6:

Jesús (2018) afirma: "Porque la inscripción no hace más que legitimar y oponer frente a terceros que la transmisión se ha efectuado".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) indica: "De una manera efectiva y segura para el propietario del bien inmueble".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) señala: "En la medida que el adquirente inscribe su derecho podrá oponerle frente a terceros".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “De manera eficaz y seguridad para el titular del predio”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “De manera preventiva para la tutela del predio”.

### **Resultados del objetivo específico 1:**

En ese sentido los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo específico 1 se establecen de la siguiente manera:

#### **Objetivo Especifico 1**

**Determinar de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.**

**Respecto a la primera pregunta de la entrevista: ¿En su opinión, de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) afirma:

Basados en el principio de buena fe y publicidad registral esta no podría garantizar totalmente que la información sea real. Contribuye de manera parcial al contar con información referencial de los antecedentes de los actos sucedidos en la propiedad. Pero que no puede garantizar que información va a ir al final.

Entrevistado 2:

Solís (2018) indica: “No contribuye mucho a la seguridad jurídica, debido a ser esta misma una opción, no ayuda a los futuros compradores determinar con exactitud los propietarios del inmueble”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) señala: “No existe seguridad jurídica al 100%”.

Entrevistado 4:

Solís (2018) indica: “La inscripción declarativa no contribuye con la seguridad jurídica del inmueble porque no está inscrita en los Registros Públicos”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) precisa: “La inscripción declarativa no contribuye a la seguridad jurídica, solo se premia al comprador que inscribe, el más diligente”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) sostiene: "La inscripción declarativa no otorga seguridad jurídica porque la simple compraventa genera inseguridad porque no es oponible a terceros".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) afirma: "Primero quien inscribe, es primero quien emana el derecho".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) señala: "Si el adquirente de la propiedad inscribe su derecho, entonces podrá oponerlo frente a terceros".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “En cierta parte pues es una inscripción declarativa que no brinda efectividad al 100%”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “Siendo este una inscripción declarativa prevalece el propietario de la propiedad”.

**Respecto a la segunda pregunta de la entrevista: En su opinión, ¿El registro de propiedad inmueble brinda efectivamente seguridad jurídica?, ¿por qué?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) indica: "No, brinda seguridad jurídica dado que no se puede saber si la información consignada es actual”.

Entrevistado 2:

Solís (2018) sostiene: “No porque hay propietarios inscritos en Registros Públicos que actualmente no lo son”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) señala: “Siempre y cuando el registro este al 100% actualizado brindaría seguridad jurídica”.

Entrevistado 4:

Solís (2018) argumenta: “El registro de propiedad de inmueble si brinda una seguridad jurídica porque el bien ya está registrado y no puede ser apropiada por otros”.

Entrevistado 5:

Egúsqiza (2018) afirma: “Si brinda si por ser erga omnes, es decir, a conocimiento de todos, es información pública a la que todos podemos acceder”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) sostiene: "No, porque la que hace el registrador es legitimar y oponer frente a terceros, que dicha transmisión se ha efectuado mas no verifica si se ha cumplido con todos los requisitos legales".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) señala: "Es el objetivo de brindar seguridad jurídica, sin embargo, existen mecanismo que no suelen ser así".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) precisa: "Si, el porcentaje de vulnerabilidad de la seguridad jurídica es mínimo y se configura generalmente por la falsedad documentaria".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “No, porque existen diversos casos de tercería de propiedad que vulnera el derecho de propiedad de ciertos propietarios”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “Esta información que emite registros si es efectiva para otorgar seguridad jurídica”.

**Respecto a la tercera pregunta de la entrevista: En su opinión, ¿De qué modo la inscripción declarativa genera conflictos a terceros?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) señala: "Cuando los terceros no pueden contar con información totalmente cierta de lo acontecido en su propiedad".

Entrevistado 2:

Solís (2018) precisa: "Si genera conflictos a terceros debido a ser esta una opción y no una obligación no brinda seguridad jurídica".

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) señala: "Justamente por ser declarativo, no brinda la seguridad plena a un derecho de propiedad existente".

Entrevistado 4:

Solís (2018) indica: "Porque la propiedad al no estar registrada otras personas podrán apropiarse de ella".

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) sostiene: "Genera conflictos porque hay duplicidad de compradores, incluso quienes compraron con fecha anterior no tiene su derecho asegurado por no inscribirlo antes".

Entrevistado 6:

Jesús (2018) afirma: "Porque puede existir y variar compraventas con el mismo vendedor y no se podría saber que compraventa son legítimas".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) precisa: "Al no ser obligatorio y no haber publicidad registral".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) señala:

Si un mismo bien es vendido, primero a favor de "A", y luego a favor de "B", y este último inscribe primero su derecho, entonces "A" no podrá oponer su derecho frente a "A", es más, perderá su derecho de propiedad y solo podrá reclamar una indemnización al vendedor, sin perjuicio de la responsabilidad penal.



Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “Cuando la inscripción expresa no es la adecuada incurre en vicios como es el caso de conflictos a terceros”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “La inscripción declarativa puede generar dudas al comprador que de buena fe desea comprar un inmueble”.

**Respecto a la cuarta pregunta de la entrevista: En su opinión, ¿De qué manera la inscripción declarativa, que hace opcional la inscripción de la propiedad inmueble, genera certeza de quien es el propietario del inmueble?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) argumenta: "No genera certeza, dado que al no ser una inscripción obligatoria algún propietario puede reservarse el derecho de no inscribir y mantener la titularidad de su propiedad en un documento privado o escritura pública”.

Entrevistado 2:

Solís (2018) afirma: “No genera seguridad al momento de una compraventa debido a que de repente el actual propietario del inmueble no ha actualizado su compraventa y en Registros Públicos y quedo solo en escritura pública”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) indica: “No genera certeza puesto que no se sabe quién es el propietario”.

Entrevistado 4:

Solís (2018) precisa: “No hay ninguna certeza porque no está inscrita la propiedad ya aparentemente la propiedad no tiene poseedor porque no está registrada”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) argumenta: “La inscripción declarativa se basa en la buena fe de los contratantes, al no existir este, se presta a estafar a terceros”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) señala: "No genera certeza porque puede existir más de 1 propietario".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) indica: "Al otorgarle publicidad registral por la inscripción de transparencia".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) sostiene:

Al inscribir el propietario su derecho se presume, sin admitir prueba en contrario, que todos saben que él es el titular del derecho de propiedad. En tal sentido, si el propietario no dispone de su derecho, este debe permanecer estático (seguridad estática).

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: "Al inscribir un inmueble no se tiene eficacia o certeza de quien es el propietario ante registros y ante una escritura pública".

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: "No genera certeza cuando brinda protección al propietario ya que ambos pueden incurrir en conflictos".

### **Resultados del objetivo específico 2:**

En ese sentido los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo específico 2 se establecen de la siguiente manera:

#### **Objetivo Específico 2**

**Identificar de qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano.**

**Respecto a la primera pregunta de la entrevista: ¿De qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) señala: "Al consignar obligación en el registro de manera obligatoria, este siempre se va a mantener actualizado".

Entrevistado 2:

Solís (2018) indica: “Sería más práctico al momento de identificar a los propietarios de dicho inmueble y se cumpliría con la fe registral”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) sostiene: “Dar la seguridad de un derecho de propiedad inscrito”.

Entrevistado 4:

Solís (2018) señala: “Porque de esta manera las propiedades inmuebles están registradas y ya no se aceptarían documentos de otros al querer registrarlas sorprendiendo a la entidad registral”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) argumenta: “Optimizar el sistema en el sentido que no haya impugnaciones sobre registros hechos con documentación falsa”

Entrevistado 6:

Jesús (2018): "Otorgándole según el documento al momento de hacer la transferencia del inmueble".

Entrevistado 7:

Cruces (2018): "En la manera que todos los actos tendrían publicidad registral y una mejor seguridad jurídica".

Entrevistado 8:

Arroba (2018):

La implementación del sistema constitutivo no solo implica una reforma legislativa del código civil (art. 949 y siguientes) sino además del sistema registral. Además, debe estudiarse el problema social y económico de los propietarios que no tienen inscrito su derecho.

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “Si permite optimizar el sistema registral ya que sería un mecanismo más efectivo para la sociedad”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “Si de una manera más rápida para poder brindar seguridad jurídica”.

**Respecto a la segunda pregunta de la entrevista: ¿Cuál es el sustento en que debe fundarse para cambiar el sistema de inscripción declarativa al sistema de inscripción constitutiva?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) precisa: "El primer sustento es seguridad jurídica vinculada a la protección de la propiedad, evitando presunciones respecto a la titularidad de los bienes”.

Entrevistado 2:

Solís (2018) afirma:” Brindar mayor seguridad en los actos inscribibles”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) argumenta: “El contrato deberá materializarse de acuerdo a la voluntad de las partes dentro del registro”.

Entrevistado 4:

Solís (2018) señala: “Porque necesito tener seguridad jurídica de mi propiedad frente a terceros”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) indica: “Es el de brindar seguridad jurídica, o sea da certeza a los contratantes, al no ser obligatorio y no óptimo”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) señala: "Que la transmisión de un inmueble debe ser realizado por una sola persona para tener certeza de quien es el propietario".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) precisa: "Menos daños a terceros y obligatoriedad de publicidad registral".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) indica: "Es un tema a estudiarse a profundidad. Además de Alemania y Australia son pocos los países que han optado por este sistema. Es bastante rígido, y si no se realiza bien el costo económico y social será alto".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: "El sustento en que debe fundarse es que se tiene que modificar todo el sistema porque este tiene muchos problemas hoy en día".

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: "La inscripción constitutiva debe ser instaurada en el sistema registral peruano como manera de protección al ciudadano".

**Respecto a la tercera pregunta de la entrevista: Considera usted, ¿Qué la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble podrá ser eficaz al reducir costos registrales y el plazo de inscripción?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) señala: "Si definitivamente".

Entrevistado 2:

Solís (2018) precisa: "Si sería más eficaz debido a que no se generaría gastos en tratar de identificar a las partes y sería más eficiente al reducir el plazo de los actos registrales".

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) argumenta: "Si, podrá ser eficaz".

Entrevistado 4:

Solís (2018) afirma: "Claro que si ya que facilitaría la inscripción".

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) sostiene: “La inscripción constitutiva es eficaz, al hacerlo más cómoda y trámite corto la hace accesible a más personas”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) argumenta: "Si, porque no todas las personas tienen recursos económicos".

Entrevistado 7:

Cruces (2018) sostiene: "La eficacia conlleva a los acuerdos que hay en el registro con las diferentes entidades".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) señala: "Dependerá de la forma como se realice las reformas legislativas, del SINARP y SUNARP".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “Si, porque al tener mejores propuestas de agilizar la documentación será más importante”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “Si, de manera en que las reformas que se realicen sean efectivas”.

**Respecto a la cuarta pregunta de la entrevista: En su opinión, ¿De qué manera la inscripción constitutiva, que hace obligatoria la inscripción de la propiedad inmueble, genera certeza de quien es el propietario del inmueble?**

Entrevistado 1:

Ascurra (2018) argumenta: “Sí, porque al ser obligatorio se tendría que inscribir el último propietario y por ende saber que es el autorizado para contratar cualquier acto de disposición sobre el bien”.

Entrevistado 2:

Solís (2018) señala: “Al momento de obtener un certificado o copia de la autoridad competente que señale quienes son los titulares del derecho (propietarios)”.

Entrevistado 3:

Bonelli (2018) afirma: “Estaría en el cual el registro otorga certeza al 100%”.

Entrevistado 4:

Solís (2018) sostiene: “Porque el propietario tiene que presentar documentos respaldados por una notaría en donde pruebe que es el propietario del bien inmueble”.

Entrevistado 5:

Egúsquiza (2018) precisa: “Porque al ser obligatorio, quien vende determinado bien debe figurar en el registro como propietario”.

Entrevistado 6:

Jesús (2018) indica: "Porque pasaría por solo una etapa la cual terminaría en la inscripción":

Entrevistado 7:

Cruces (2018) sostiene: "Con fe que otorga una publicidad registral".

Entrevistado 8:

Arroba (2018) afirma: "Al ser la inscripción un elemento constitutivo de la adquisición de la propiedad se genera certeza sobre la identidad del propietario".

Entrevistado 9:

Prado (2018) sostiene: “De manera adecuada puesto que si habría certeza de quien es el propietario”.

Entrevistado 10:

Solís (2018) precisa: “La inscripción constitutiva será la mejor forma de certeza para tener el conocimiento de los últimos propietarios del bien a elección”.

### **3.2 Descripción de resultados de la técnica: Instrumento de Guía de Análisis de revisión de Fuente Documental**

A continuación, se consignan los datos obtenidos del Instrumento de Guía de Análisis de revisión de Fuente Documental, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la investigación.

#### **Resultados del objetivo general**

En este sentido el documento que a continuación se analizó se da en función al objetivo general:

#### **Objetivo General**

**Determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.**

Linares (2010, p.84) precisa que la inscripción constitutiva: “Son aquellas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito, en donde la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico”.

De acuerdo al documento de referencia el autor Moreno (1968, p.191), precisa que la inscripción constitutiva es: “Un acto de inscripción constitutiva en la propiedad inmueble tiene que estar obligatoriamente inscrito en la partida registral (ejemplo: hipoteca), ya que es importante que este acto esté inscrito, porque de lo contrario puede traer conflictos.”.

#### **Resultados del objetivo específico 1**

A continuación, el documento que se analizó que se da en función al objetivo específico 1:

#### **Objetivo Especifico 1**

**Determinar de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.**



Roca (1986, p. 191) sustenta: “Se precisa como inscripción declarativa a aquel acto jurídico se encuentra establecido para obtener la tutela del registro”.

Gerónimo (1980, p. 367) argumenta: “Un acto declarativo es aquel debe haber un acto jurídico, para dar inicio al procedimiento de inscripción registral. Es por ello que se llega a formar un título inscrito en Registros Públicos”.

### **Resultados del objetivo específico 2**

A continuación, el documento que se analizó que se da en función al objetivo específico 2:

#### **Objetivo Específico 2**

**Identificar de qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano.**

Forero, (2006, p.17) sustenta:

La creación de la seguridad jurídica se dio con el código napoleónico ya que este expedía seguridad jurídica, y esto se aplicaba a todos los pobladores diversos tipos de derecho como es de la propiedad y libertad, regulados a los que cumplían las normas establecidas.

García y García (1994, p.69) afirma: “(...) la seguridad jurídica no constituye un postulado abstracto en que se inspira el Derecho registral, sino que todas las instituciones y principios registrales responde a dicha finalidad”.

Sánchez de la Torre (1987, p. 11) fundamenta: “Es la certeza que tiene el individuo de la permanencia de su situación jurídica y no será modificada sino por procedimientos regulares y conductos establecidos de manera previa y clara por el derecho”.

### **3.3 Descripción de resultados de la técnica: Instrumento de Guía de Análisis de revisión de Fuente Normativo**

A continuación, se consignan los datos obtenidos del Instrumento de Guía de Análisis de revisión de Fuente Normativo, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la investigación.

#### **Resultados del objetivo general**

A continuación, se presentan los resultados de las normas analizadas en función del objetivo general:

<b><u>Objetivo General</u></b>
<b>Determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.</b>

#### **LEGISLACION PERUANA**

**CÓDIGO CIVIL PERUANO** en su artículo 949°, precisa que la Transferencia de propiedad de bien inmueble señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

El artículo 949, debería ser modificado puesto que es necesario realizar dicha modificación por ser lo más adecuado dada la idiosincrasia de nuestra sociedad y principalmente porque es lo mejor para los sujetos de derecho que en alguna medida hacemos uso del Sistema Registral en las distintas enajenaciones que realizamos en nuestra vida cotidiana.

#### **LEGISLACION CHILENA**

**CODIGO CIVIL CHILENO** en su artículo 686° precisa que de las otras especies de tradición: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro Conservador es decir en el Registro Inmobiliario”.

## **LEGISLACION COLOMBIANA**

**CODIGO CIVIL COLOMBIANO**, en su artículo 756° precisa que la Tradición de bienes inmuebles:

Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

### **Resultados del objetivo específico 1**

De la misma manera se presentan los resultados de las normas analizadas en función del objetivo específico 1:

#### **Objetivo Especifico 1**

**Determinar de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.**

## **LEGISLACIÓN PERUANA**

**CÓDIGO CIVIL PERUANO** en su artículo 949°, precisa que la Transferencia de propiedad de bien inmueble señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Asimismo, en su Artículo 1135°, sustenta que la Concurrencia de acreedores de bien inmueble es:

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, 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. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

## **LEGISLACION COLOMBIANA**

**CODIGO CIVIL COLOMBIANO** en su artículo 756°, precisa que la Tradición de bienes inmuebles señala:

Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

## **LEGISLACION ECUATORIANA**

**CODIGO CIVIL ECUATORIANO** en su artículo 721°, precisa que la Tradición de bienes inmuebles señala:

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. El justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

## **LEGISLACION BOLIVIANA**

**CODIGO CIVIL BOLIVIA** en su artículo 584°, sostiene que la tradición:

La venta es un contrato por el cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa o transfiere otro derecho al comprador por un precio en dinero.

### **Resultados objetivo específico 2**

Continuando con la presentación de resultados de las normas analizadas, en seguida se detalla los resultados en función del objetivo específico 2:

#### **Objetivo Específico 2**

**Identificar de qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano.**

## **LEGISLACIÓN PERUANA**

**REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, TUO N° 079-2005-SUNARP-SN.**, en el Artículo 1° precisa la naturaleza del procedimiento registral:

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

**CODIGO CIVIL PERUANO**, sustenta en el Artículo 2012° precisa el principio de publicidad: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

## **LEGISLACIÓN ITALIANA**

**CÓDIGO CIVIL ITALIANO**, en su artículo 1376° prescribe que: “En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada (...), la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado”.

### 3.4. Descripción de resultados de la Técnica: Guía de Preguntas del Cuestionario

Tabla N° 7: Ficha Técnica de la Guía de Preguntas del Cuestionario

<u>Datos</u>	<u>Descripción</u>
Total de cuestionarios:	20
Edades:	22 - 40
Lugar de procedencia:	Lima, Perú
Sexo:	Varones y Mujeres
Tiempo de realización:	15 minutos
Grado de estudio:	Universitario
El cuestionario se aplicó durante los días 24 de octubre y 09 al de noviembre de 2018, en la ciudad de Lima.	

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

#### **Resultados del objetivo general:**

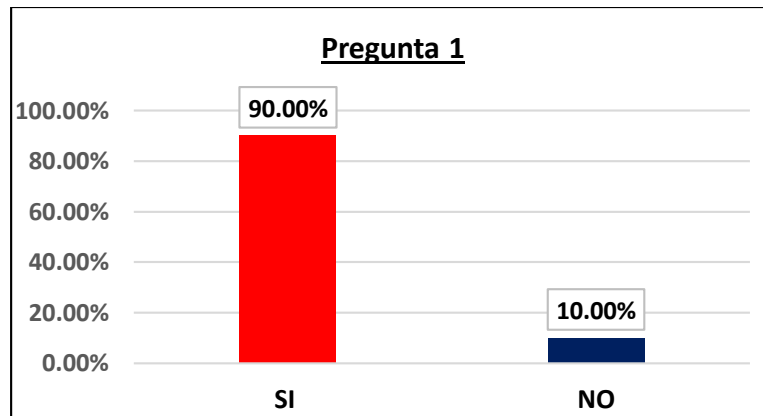
Los resultados de la guía de preguntas del cuestionario vinculados al objetivo general se establecen de la siguiente manera:

<u>Objetivo General</u>
<b>Determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.</b>

**Pregunta N° 1:**

**Usted conoce, ¿Que es la inscripción constitutiva de propiedad inmueble?**

Al respecto el 90.00% de los cuestionados han señalado que conocen que es la inscripción constitutiva de propiedad inmueble.

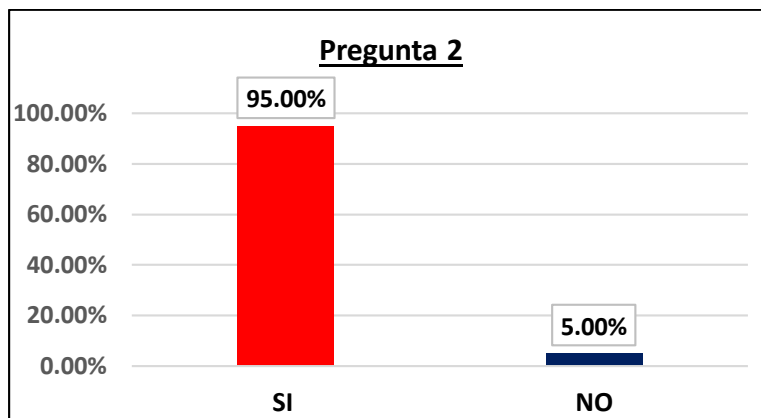


Del gráfico se puede observar que el 10.00% de los cuestionados han señalado que NO conoce que es la inscripción constitutiva de propiedad inmueble.

**Pregunta N° 2:**

**Considera usted, ¿Que las inscripciones de la propiedad inmueble deben ser obligatorias?**

Al respecto el 90.00% de los cuestionados han señalado las inscripciones de la propiedad inmueble debe ser obligatoria.

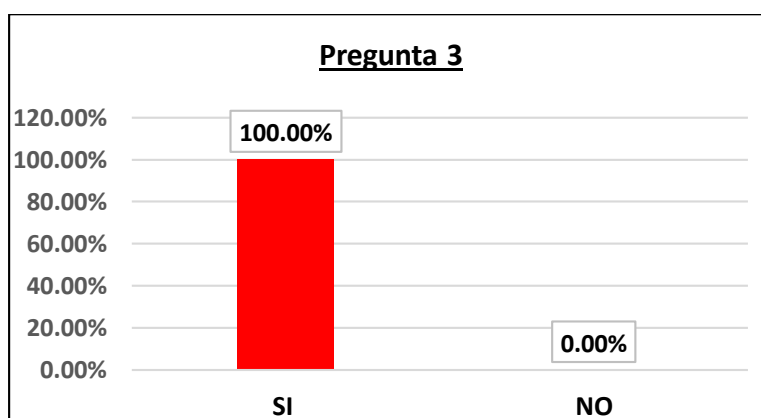


Del gráfico se puede observar que el 5.00% de los cuestionados han señalado que las inscripciones de la propiedad inmueble NO deben ser obligatorias.

**Pregunta N° 3:**

**Considera usted, ¿Qué inscribir obligatoriamente sus propiedades brindaría mayor protección al dueño/propietario?**

Al respecto, el 100.00% de los cuestionados han señalado que inscribir obligatoriamente sus propiedades brindaría mayor protección al dueño/propietario.

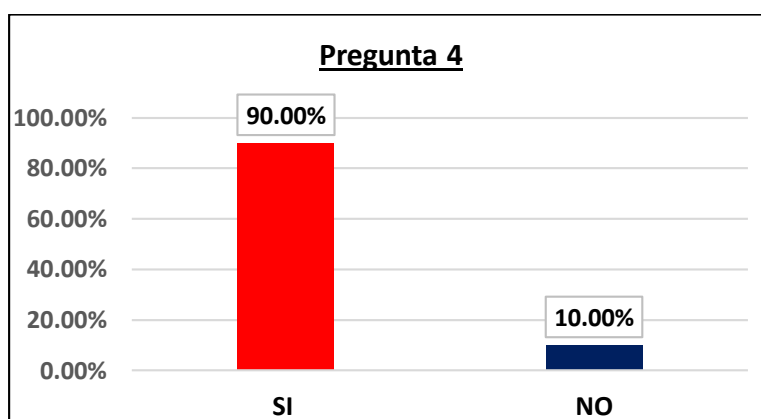




#### **Pregunta N° 4:**

**Considera usted, ¿Qué sus propiedades deben estar registradas (inscritas en registros Públicos) obligatoriamente?**

Al respecto, el 90.00% de los cuestionados han señalado que sus propiedades deben estar registradas (inscritas en registros Públicos) obligatoriamente.

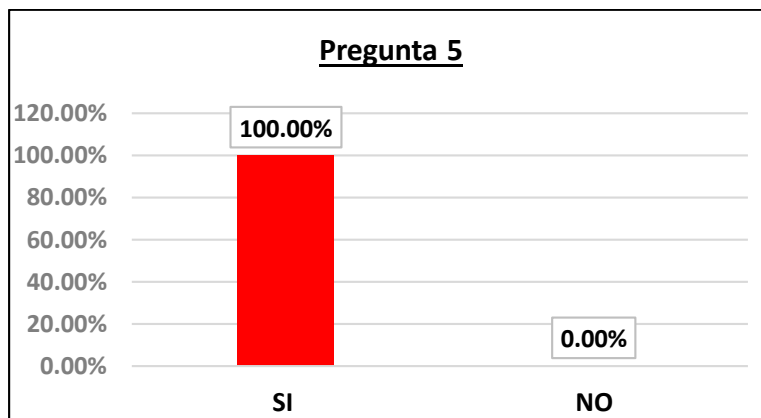


Del gráfico se observa que el 10.00% de los cuestionados han señalado que sus propiedades NO deben estar registradas (inscritas en registros Públicos) obligatoriamente.

#### **Pregunta N° 5:**

**Considera usted, ¿Qué una persona que registra su propiedad en SUNARP su derecho se encuentra mejor protegido, que una persona que no tiene inscrito su inmueble en SUNARP?**

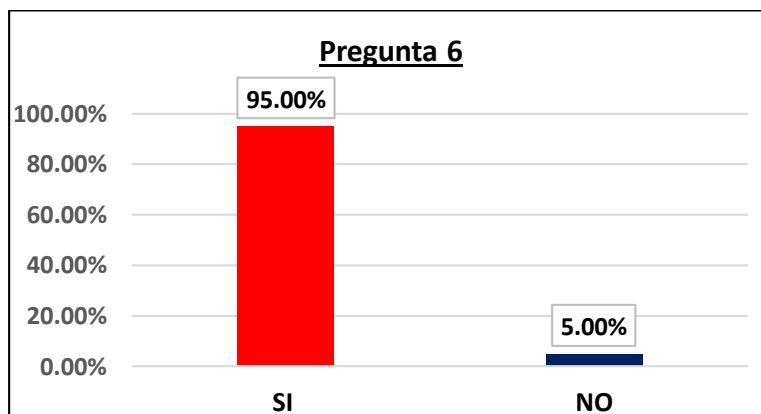
Al respecto, el 100.00% de los cuestionados han señalado que una persona que registra su propiedad en SUNARP su derecho se encuentra mejor protegido, que una persona que no tiene inscrito su inmueble en SUNARP



**Pregunta N° 6:**

**Considera usted, ¿Que las inscripciones obligatorias ayudarían a prevenir riesgos en la propiedad?**

Al respecto, el 95.00% de los cuestionados han señalado que las inscripciones obligatorias ayudarían a prevenir riesgos en la propiedad.



Del gráfico se puede observar que el 5.00% de los cuestionados han señalado que las inscripciones obligatorias NO ayudarían a prevenir riesgos en la propiedad.

## Resultados del objetivo específico 1

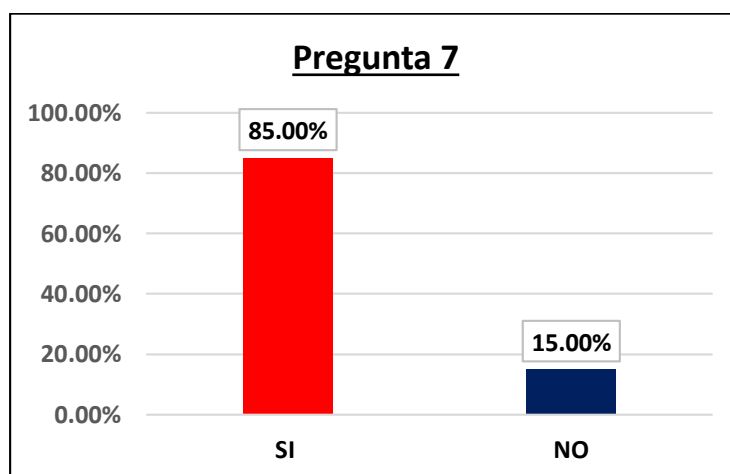
De la misma manera se presentan los resultados del cuestionario en función del objetivo específico 1:

<b><u>Objetivo Especifico 1</u></b>
<b>Determinar de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.</b>

### Pregunta N° 7:

**Usted conoce, ¿Que es la inscripción declarativa de propiedad inmueble?**

Al respecto, el 85.00% de los cuestionados han señalado que conocen que es la inscripción declarativa de propiedad inmueble.

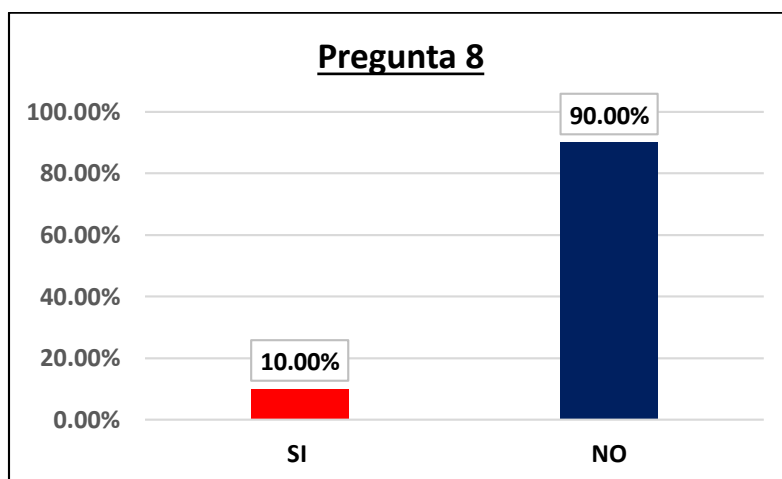


Del gráfico se puede observar que el 15.00% de los cuestionados han señalado NO que conocen que es la inscripción declarativa de propiedad inmueble.

### Pregunta N° 8:

**¿Alguna vez ha tenido algún inconveniente al registrar su propiedad inmueble?**

Al respecto, el 10.00% de los cuestionados han señalado que alguna vez ha tenido algún inconveniente al registrar su propiedad inmueble.

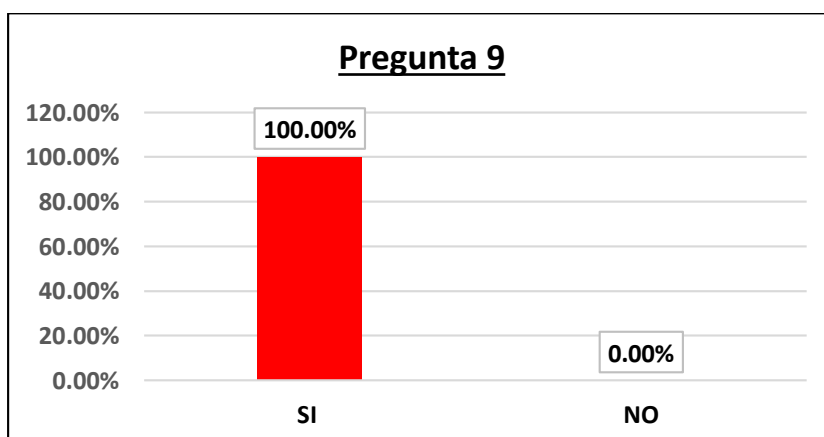


Del gráfico se puede observar que el 90.00% de los cuestionados han señalado que NO han tenido algún inconveniente al registrar su propiedad inmueble.

#### **Pregunta N° 9:**

**Considera usted, ¿Qué todo propietario debe inscribir su propiedad?**

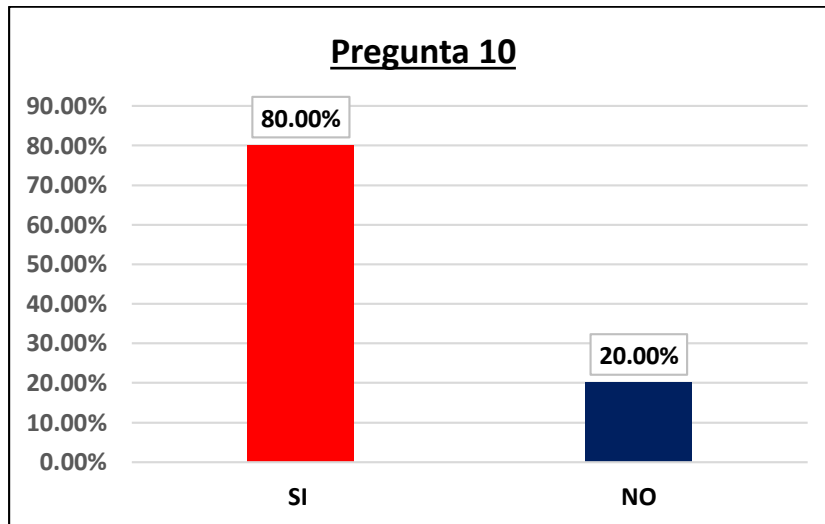
Al respecto, el 100.00% de los cuestionados han señalado que todo propietario debe inscribir su propiedad.



**Pregunta N° 10:**

**En su opinión, ¿Usted está seguro de su propiedad cuando se encuentra inscrita en Registros Públicos?**

Al respecto, el 80.00% de los cuestionados han señalado que están seguros de su propiedad cuando se encuentra inscrita en Registros Públicos.

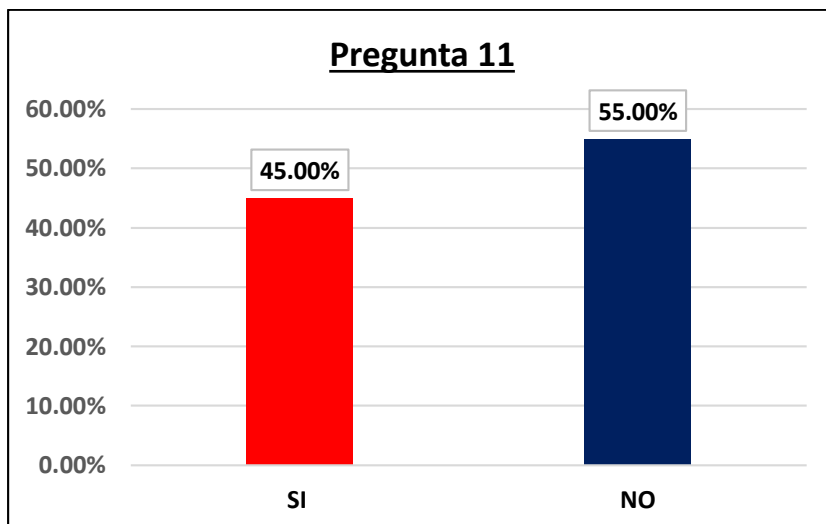


Del gráfico se puede observar que el 20.00% de los cuestionados han señalado que NO están seguros de su propiedad cuando se encuentra inscrita en Registros Públicos.

**Pregunta N° 11:**

**En su opinión, ¿La inscripción opcional ayuda a que se contribuya con la seguridad jurídica?**

Al respecto, el 45.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción opcional ayuda a que se contribuya con la seguridad jurídica.

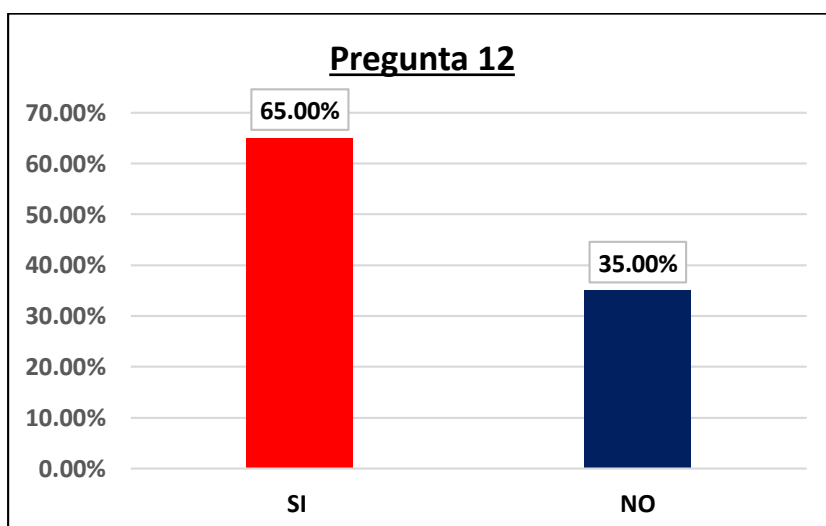


Del gráfico se puede observar que el 55.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción opcional NO ayuda a que se contribuya con la seguridad jurídica.

**Pregunta N° 12:**

**En su opinión, ¿Las inscripciones declarativas de propiedad inmueble protegen efectivamente su predio?**

Al respecto, el 65.00% de los cuestionados han señalado que las inscripciones declarativas de propiedad inmueble protegen efectivamente su predio.

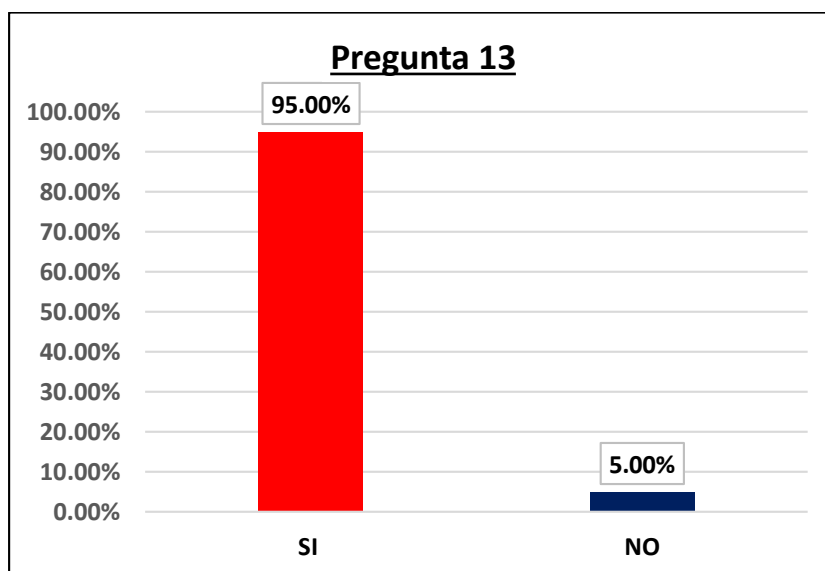


Del gráfico se puede observar que el 35.00% de los cuestionados han señalado que las inscripciones declarativas de propiedad inmueble NO protegen efectivamente su predio.

**Pregunta N° 13:**

**¿En su opinión, no registrar su propiedad en SUNARP ocasiona un riesgo en el predio?**

Al respecto, el 95.00% de los cuestionados han señalado que no registrar su propiedad en SUNARP ocasiona un riesgo en el predio.

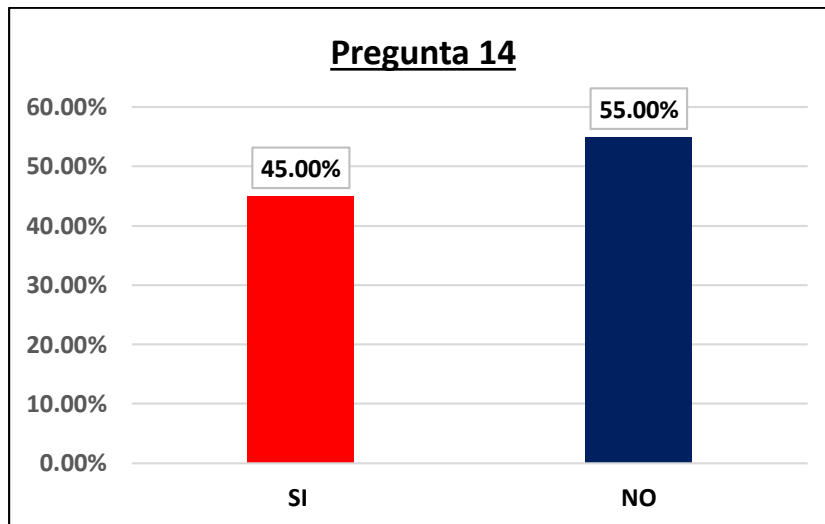


Del gráfico se puede observar que el 5.00% de los cuestionados han señalado que registrar su propiedad en SUNARP ocasiona un riesgo en el predio.

**Pregunta N° 14:**

**Considera usted, ¿Qué la inscripción opcional (declarativa) genera certeza de quien es el propietario del inmueble?**

Al respecto, el 45.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción opcional (declarativa) genera certeza de quien es el propietario del inmueble.



Del gráfico se puede observar que el 55.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción opcional (declarativa) NO genera certeza de quien es el propietario del inmueble.

### **Resultados objetivo específico 2**

Continuando con la presentación de resultados del cuestionario, en seguida se detalla los resultados en función del objetivo específico 2:

#### **Objetivo Específico 2**

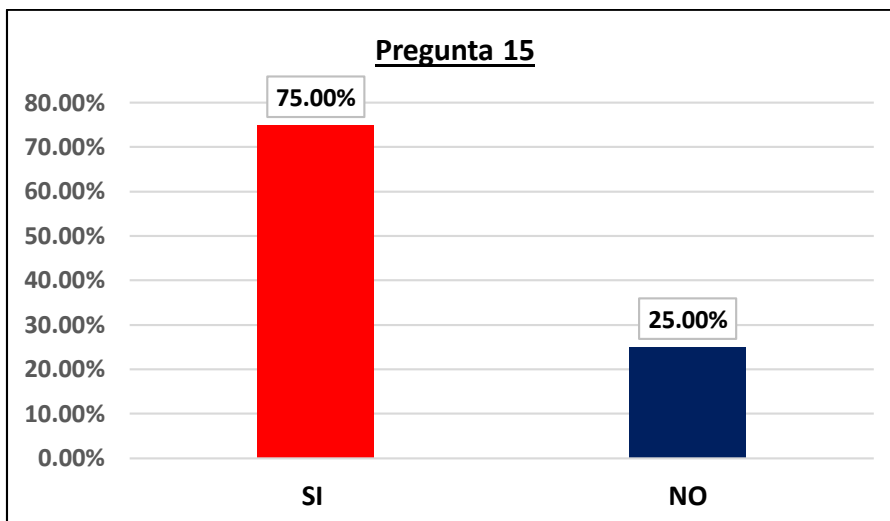
**Identificar de qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano.**

### **Pregunta N° 15:**

**¿Considera usted que la inscripción de propiedad inmueble al ser obligatoria puede agilizar el servicio registral en el SUNARP?**

Al respecto, el 75.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción de propiedad inmueble al ser obligatoria puede agilizar el servicio registral en el SUNARP.



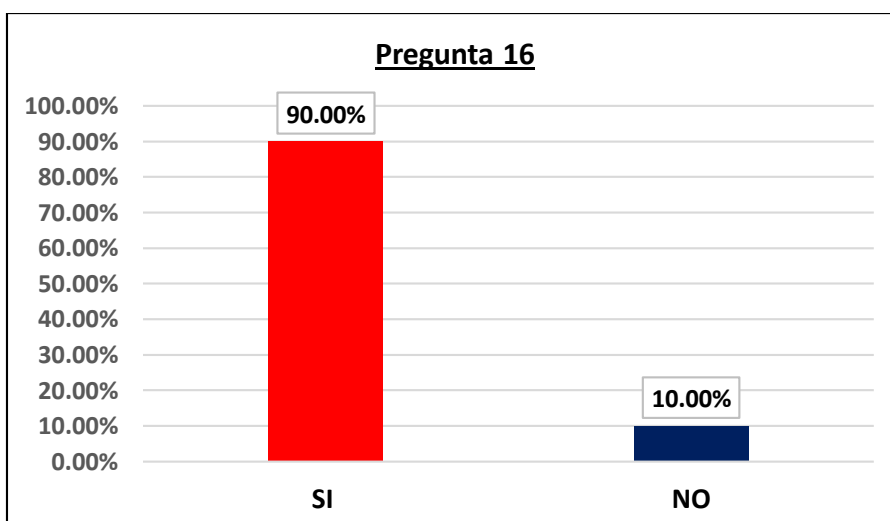


Del gráfico se puede observar que el 25.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción de propiedad inmueble al ser obligatoria puede NO agilizar el servicio registral en el SUNARP.

**Pregunta N° 16:**

**¿Considera usted, que debe cambiar el sistema de inscripción declarativa (opcional) al sistema de inscripción constitutiva (obligatoria)?**

Al respecto, el 90.00% de los cuestionados han señalado que debe cambiar el sistema de inscripción declarativa (opcional) al sistema de inscripción constitutiva (obligatoria).

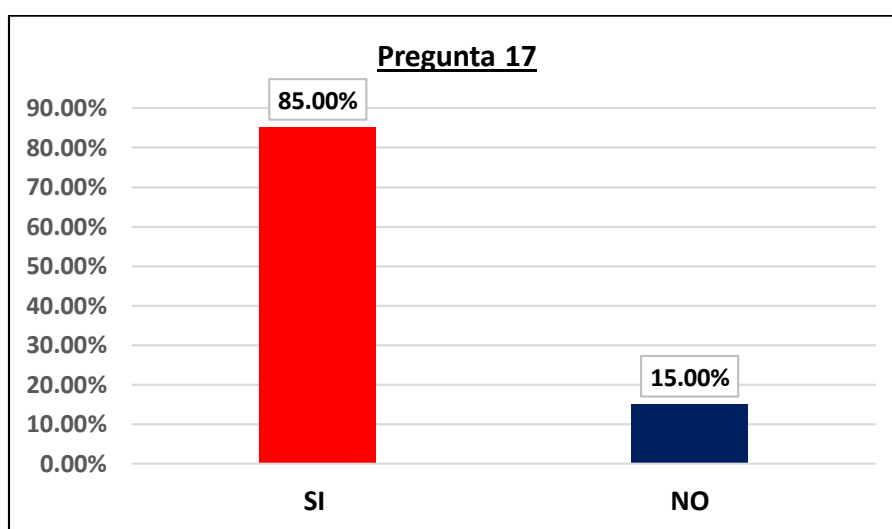


Del gráfico se puede observar que el 10.00% de los cuestionados han señalado que NO se debe cambiar el sistema de inscripción declarativa (opcional) al sistema de inscripción constitutiva (obligatoria).

**Pregunta N° 17:**

**Considera usted, ¿Qué la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble podrá ser eficaz al reducir costos registrales y el plazo de inscripción?**

Al respecto, el 85.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble podrá ser eficaz al reducir costos registrales y el plazo de inscripción.

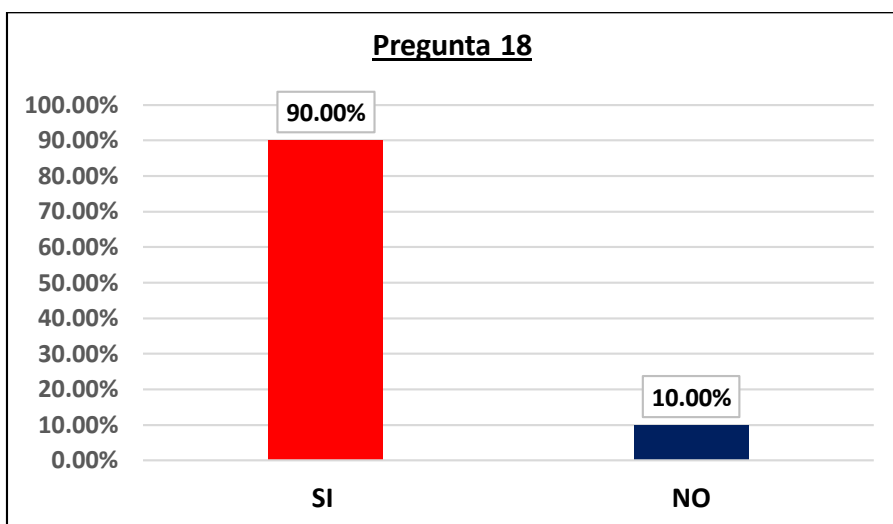


Del gráfico se puede observar que el 15.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción obligatoria de la propiedad inmueble NO podrá ser eficaz al reducir costos registrales y el plazo de inscripción.

**Pregunta N° 18:**

**Considera usted, ¿Qué la inscripción obligatoria genera certeza de quien es el propietario del inmueble?**

Al respecto, el 90.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción obligatoria genera certeza de quien es el propietario del inmueble.

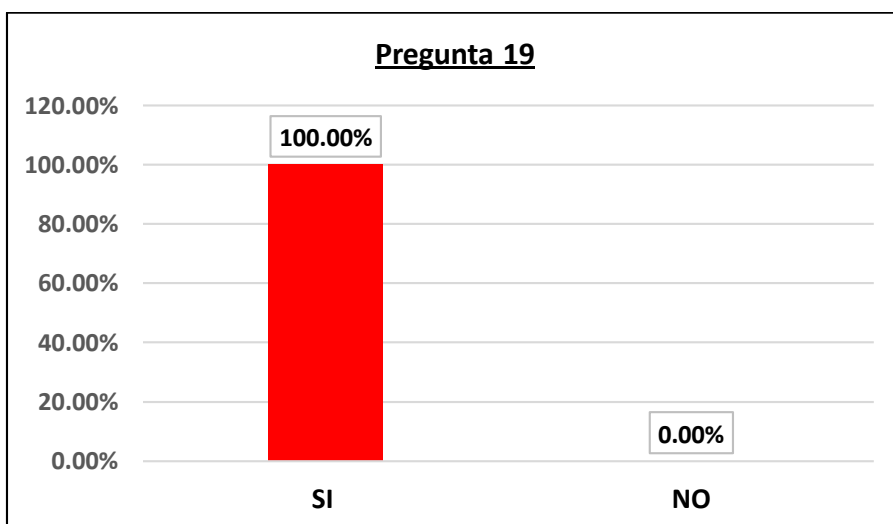


Del gráfico se puede observar que el 10.00% de los cuestionados han señalado que la inscripción obligatoria NO genera certeza de quien es el propietario del inmueble.

**Pregunta N° 19:**

**Considera usted, ¿Qué los ciudadanos deben saber sobre la inscripción obligatoria de su propiedad?**

Al respecto, el 100.00% de los cuestionados han señalado que los ciudadanos deben saber sobre la inscripción obligatoria de su propiedad.



#### **IV.- DISCUSIÓN**

#### **IV. DISCUSIÓN**

En el presente capítulo sobre la discusión se establece la interpretación de los resultados obtenidos y recolectados a partir de la problemática de investigación por lo que es importante resaltar que no es la repetición de los resultados, por lo contrario, es la redacción y juicios de valores que le da sentido a los resultados.

En este aspecto se identifican las debilidades y fortalezas sobre la problemática de estudio enmarcando en la presente opiniones y posiciones respecto al tema de investigación.

Cervantes (2002, p. 36) afirma que la discusión:

Es un proceso de interacción en el que se ponen en juego representaciones, opiniones, actitudes, comportamientos, sistemas simbólicos, relaciones de poder y negociaciones mediante las cuales se llega a cierto consenso o a polarizaciones en las posturas y concepciones de los participantes, un acercamiento cualitativo complejo mediante el cual se analizan situaciones de interacción también complejas.

De esta manera se presenta la descripción de la discusión detallada y ordenada en función de cada técnica de recolección de datos y a los objetivos de la presente investigación:

##### **Discusión del objetivo general:**

###### **Objetivo General**

**Determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.**

###### **Supuesto jurídico General**

La inscripción constitutiva garantizaría de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio.

### **Discusión de la técnica: Guía de preguntas de Entrevista**

De los resultados obtenidos de la guía de preguntas de la entrevista respecto al supuesto jurídico general, los entrevistados indicaron:

En ese sentido, la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable seguridad jurídica todos los entrevistados coinciden en que, si garantiza de manera favorable, al propietario titular del bien inmueble y a terceros. Para Egusquiza y Jesús la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de manera que el Registro tendría al único propietario y no ocurriría riesgo de que se presente otro propietario sin título inscrito.

Asimismo, si la inscripción constitutiva se convertiría en obligatoria Ascurra, Solís N., Bonelli, Solís N., Egusquiza, Cruces, Jesús, Solís O., Prado considera que el registro de propiedad inmueble debe ser obligatorio para evitar los fraudes de la propiedad y brindar una correcta seguridad jurídica.

En ese sentido, no se coincide con el entrevistado Arroba que indica que el registro de propiedad inmueble no debe ser obligatorio, ya que previamente se debe verificar si los Registros Públicos va poder asumir su rol de inscribir las transferencias oportunamente, de lo contrario será un obstáculo al tráfico patrimonial. Cabe precisar, que la inscripción constitutiva si tiene que ser obligatoria puesto que se podrá tener una correcta seguridad jurídica tanto al propietario como al próximo futuro comprador del inmueble.

### **Discusión de la técnica: Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria**

De los resultados de la guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria respecto a nuestro supuesto jurídico general los autores Linares, Vera y Moreno están de acuerdo a nuestro supuesto, Linares (2010, p.84) indica que el sistema de inscripción constitutivo debe contener todos los actos jurídicos inscritos para que resulto eficaz al momento de la inscripción registral. En esta línea Vera, (2017, p. 107), *“Un sistema constitutivo en cuanto a las transferencias inmobiliarias en el Perú, genera una seguridad jurídica, puesto que es el mejor sistema de publicidad que permite la oponibilidad frente a terceros”*. En nuestra legislación peruana la inscripción constitutiva en el registro de propiedad inmueble otorga una eficaz seguridad jurídica puesto que brinda protección al ciudadano. Y finalmente Moreno (1968, p.191),

precisa que la inscripción constitutiva es un acto registral, el cual emite protección jurídica de acuerdo al principio de publicidad registral para evitar conflictos.

En este sentido coincidimos con los autores anteriores ya que indican que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la seguridad jurídica.

#### **Discusión de la técnica: Guía de análisis de revisión de fuente normativa**

De los resultados de la guía de análisis de revisión de fuente normativa respecto a nuestro supuesto jurídico general:

Estamos de acuerdo con el artículo 756 de la legislación colombiana precisa que la tradición de bienes inmuebles se otorga obligatoriamente con la inscripción en el instrumento público y apto para todos los actos registrales. Asimismo, en la legislación chilena en el artículo 686 afirma que la tradición se constituye por la inscripción del título en el Registro Conservador es decir en el Registro Inmobiliario.

En ese sentido, no se coincide con el Artículo 949 del Código Civil, precisa que la transferencia de la propiedad se realiza con el cumplimiento de la otorgar el bien y retribuir en título valor. El artículo 949, debería ser modificado puesto que es necesario realizar dicha modificación por ser lo más adecuado dada la idiosincrasia de nuestra sociedad y principalmente porque es lo mejor para los sujetos de derecho que en alguna medida hacemos uso del Sistema Registral en las distintas enajenaciones que realizamos en nuestra vida cotidiana.

#### **Discusión de la técnica: Guía de preguntas del Cuestionario.**

De los resultados de la técnica del cuestionario respecto a nuestro supuesto jurídico general precisamos que el 90.00% afirma que las inscripciones de la propiedad inmueble deben ser obligatorias y el 90.00% precisa que las propiedades deben estar inscritas en registros Públicos obligatoriamente. En ese sentido los ciudadanos precisaron que la inscripción constitutiva garantiza seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

Sin embargo, no coincidimos con los que votaron en contra del supuesto jurídico general con el 5.00% que afirma que las inscripciones de la propiedad inmueble no

deben ser obligatorias y el 10.00% que afirmaron que las propiedades no deben estar inscritas en registros Públicos obligatoriamente. Al respecto, un sistema registral obligatorio podrá brindar seguridad jurídica de acuerdo al principio de publicidad registral.

De los resultados y del análisis de la información brindada de la aplicación de los instrumentos de entrevista, cuestionario, análisis documental se obtiene que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble por ser un mejor derecho del propietario y obligatorio.

#### **Discusión del objetivo específico 1:**

##### **Objetivo Especifico 1**

**Determinar de qué manera la inscripción declarativa contribuye con la seguridad jurídica de la propiedad inmueble Lima 2017.**

##### **Supuesto jurídico Especifico 1**

La inscripción declarativa contribuiría de manera desfavorable con la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017. Puesto que, al ser la inscripción opcional, si se desea inscribir o no en Registros Públicos, conlleva a posibles conflictos con terceros, debido a que algunos propietarios que aún no inscriben en Registros Públicos sus inmuebles no se tiene la certeza de quien es el propietario.

#### **Discusión de la técnica: Guía de preguntas de Entrevista**

De los resultados obtenidos de la guía de preguntas de la entrevista respecto al supuesto jurídico específico 1, los entrevistados indicaron:

En ese sentido, todos los entrevistados coinciden en que la inscripción declarativa contribuye de manera desfavorable con la seguridad jurídica. Ascurra precisa que basados en el principio de buena fe y publicidad registral esta no podría garantizar



totalmente que la información sea real, puesto que al no tener información referencial de los antecedentes de los actos sucedidos en la propiedad. Asimismo, Ascurra, Solís N., Bonelli., Cruces, Jesús, Solís O., Prado, Solís N., consideran que el registro de propiedad no brinda efectivamente seguridad jurídica.

De otro lado, no se coincide con los entrevistados Arroba y Egúsqiza quienes precisan que el registro de propiedad brinda efectivamente seguridad jurídica porque por ser erga omnes, es decir, es de conocimiento de todos, es información pública a la que todos podemos acceder. Cabe precisar, que la inscripción declarativa establecida en el sistema registral peruano indica que cada propietario tiene la facultad de proteger su propiedad a través de la inscripción, es por ello, que contribuye de manera desfavorable con la seguridad jurídica.

#### **Discusión de la técnica: Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria**

De los resultados de la guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria respecto a nuestro supuesto jurídico específico 1 los autores Roca y Gerónimo están de acuerdo a nuestro supuesto:

Roca (1986, p. 191) indica que el sistema declarativa es un acto jurídico, siendo este opcional se encuentra protegido por el sistema registral. Gerónimo (1980, p. 367) argumenta: “Un acto declarativo es aquel debe haber un acto jurídico, para dar inicio al procedimiento de inscripción registral. Es por ello que se llega a formar un título inscrito en Registros Públicos.

En este sentido coincidimos con los autores anteriores ya que indican que la inscripción declarativa garantiza de manera desfavorable la seguridad jurídica.

#### **Discusión de la técnica: Guía de análisis de revisión de fuente normativa**

De los resultados de la guía de análisis de revisión de fuente normativa respecto a nuestro supuesto jurídico específico 1: Estamos de acuerdo con el artículo 721 de la legislación ecuatoriana, precisa la Tradición de bienes inmuebles a través de la buena fe produce un vacío legal al momento de la inscripción declarativa, en ese sentido la inscripción declarativa contribuye de manera desfavorable. Y de acuerdo a nuestra legislación peruana el artículo 1135°, sustenta que la concurrencia de acreedores de

bien inmueble existen diversos propietarios de un mismo inmueble y se le otorga a la persona que haya incurrido en la buena fe registral.

### **Discusión de la técnica: Guía de preguntas del Cuestionario**

De los resultados de la técnica del cuestionario respecto a nuestro supuesto jurídico específico 1 precisamos que el 45.00% afirma que la inscripción declarativa ayuda a que se contribuya con la seguridad jurídica, en esta línea el 80.00% afirma que no registrar su propiedad ocasiona un riesgo al predio y el 55.00% precisa que la inscripción declarativa no genera certeza de quien es el propietario del inmueble.

Sin embargo, no coincidimos con los que votaron en contra del supuesto jurídico específico 1, de acuerdo a la pregunta 12 el 65.00% afirma que la inscripción declarativa de propiedad inmueble protegen efectivamente la propiedad. Porque las inscripciones declarativas al ser voluntarias al propietario del inmueble incurre en riesgos, lo cual no protegen la propiedad y genera un riesgos.

De los resultados se obtiene del supuesto jurídico específico 1, que la inscripción declarativa contribuye de manera desfavorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble por ser una inscripción opcional.

### **Discusión del objetivo específico 2:**

#### **Objetivo Específico 2**

**Identificar de qué manera la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano.**

#### **Supuesto jurídico Específico 2**

La inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano de manera favorable, porque al instaurar la inscripción constitutiva de forma obligatoria todas las propiedades de inmueble tendrían que estar inscritas en Registros Públicos, se reduciría los costos registrales y el plazo de inscripción, brindando una efectiva seguridad jurídica en tanto se tendría certeza de quien es el propietario del inmueble.

### **Discusión de la técnica: Guía de preguntas de Entrevista**

De los resultados obtenidos de la guía de preguntas de la entrevista respecto al supuesto jurídico específico 2, los entrevistados indicaron:

A continuación se indica que todos los entrevistados coinciden en que la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano de manera favorable. En ese sentido Ascurra precisa que al consignar la inscripción en el registro de manera obligatoria, este siempre se va a mantener actualizado. Asimismo todos los entrevistados precisan que el sustento en que debe fundarse para cambiar el sistema de inscripción declarativo por el sistema de inscripción constitutiva es la seguridad jurídica.

### **Discusión de la técnica: Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria**

De los resultados de la guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria respecto a nuestro supuesto jurídico específico 2, los autores Gonzales y Salvat están de acuerdo a nuestro supuesto: Gonzales (2012, p. 15), precisa el registro de propiedad inmueble es aquel utilizado por el comprador para tutelar su derecho de propietario en el sistema registral. Salvat (1932, p. 391) sustenta la inscripción registral es el procedimiento de presentación de evidencias legales para que el registrador y de acuerdo a su calificación registral brinde la seguridad jurídica.

En este sentido coincidimos con los autores anteriores ya que indican que la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano de manera favorable.

### **Discusión de la técnica: Guía de análisis de revisión de fuente normativa**

De los resultados de la guía de análisis de revisión de fuente normativa respecto a nuestro supuesto jurídico específico 2: Estamos de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento general de los Registros Públicos, TUO N° 079-2005-SUNARP-SN., precisa la naturaleza del procedimiento registral y finalidad la inscripción de un título, el cual tiene un procedimiento de acuerdo al principio de prioridad preferente. Y de acuerdo a la legislación italiana el artículo 1376, precisa que en los actos registrales buscan la inscripción de la propiedad inmueble y brindar legítimamente seguridad jurídica a través de la inscripción constitutiva.

**Discusión de la técnica: Guía de preguntas del Cuestionario.**

De los resultados de la técnica del cuestionario respecto a nuestro supuesto jurídico específico 2 precisamos que el 75.00% afirma que la inscripción de propiedad inmueble al ser constitutiva puede agilizar el servicio registral en SUNARP y el 90.00% afirma que se debe cambiar el sistema de inscripción declarativo al sistema de inscripción constitutivo.

De los resultados del supuesto jurídico específico 2, se obtiene que la inscripción constitutiva permite optimizar el sistema registral peruano de manera favorable, porque se crearía un nuevo sistema registral peruano.

## **V. CONCLUSIONES**

## V. CONCLUSIONES

1. Se concluye que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio.
2. Se concluye que la inscripción declarativa contribuye de manera desfavorable con la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017. Puesto que, al ser la inscripción opcional, si se desea inscribir o no en Registros Públicos, conlleva a posibles conflictos con terceros, debido a que algunos propietarios que aún no inscriben en Registros Públicos sus inmuebles no se tiene la certeza de quien es el propietario.
3. Se concluye que la inscripción constitutiva optimiza el sistema registral peruano de manera favorable, porque al instaurar la inscripción constitutiva de forma obligatoria todas las propiedades inmuebles tendrán que estar inscritas en Registros Públicos, se reduciría los costos registrales y el plazo de inscripción, brindando una efectiva seguridad jurídica en tanto se tendría certeza de quien es el propietario del inmueble.

## **VI. RECOMENDACIONES**

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda que el sistema declarativo debe ser reemplazado por el sistema constitutivo, ya que es un mecanismo de solución a los diversos riesgos que existen en los Registros Públicos y garantizar seguridad jurídica efectiva al propietario del predio.
2. Se recomienda que el artículo Art. 949 del Código Civil debe ser derogado ya que la transferencia de un inmueble será de acuerdo a la inscripción ante registros públicos, de esa manera tener una reforma del sistema registral peruano a través de las inscripciones registrales de bienes inmuebles.
3. Se recomienda que al modificar el sistema registral peruano debe ser de manera progresiva, primero en diversos distritos de Lima y de acuerdo a la efectividad ser implementado en provincia para que llegue a ser a nivel nacional.



## **VII. REFERENCIAS**

## **REFERENCIAS**

### **Fuentes Primarias**

- Ascurra, R. (27 de setiembre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada. Gerente General - Andina Asesores Legales SAC.
- Solís C., (05 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada. Andina Asesores Legales SAC.
- Bonelli I. (09 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada Senior - Notaria Herrera Carrera.
- Solís C., (16 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogado. Especialista en Inscripciones Registrales.
- Egúsquiza M., (10 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada. Especialista en Inscripciones Registrales.
- Jesús Y., (14 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada. Andina Asesores Legales SAC.
- Cruces M., (24 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogado. Certificador CAP - Zona Registral IX Sede Lima – SUNARP.
- Arroba N., (23 de octubre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogado. Docente universitario Derecho Registral y Notarial.
- Salvatierra M., (15 de noviembre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada. Asistente Legal - Zona Registral IX Sede Lima – SUNARP.
- Solís, N. (14 de noviembre de 2018). Entrevista [respuesta escrita]. Abogada. Fiscal Provincial Penal Corporativa de Lima Norte.

### **Referencias Metodológicas**

- Hernández R., Fernández C., Baptista M., (2014). *Metodología de la investigación*. México DF: Mc Graw Hill.
- Carvajal, L. (1999). *Metodología de la Investigación*. (17. ed). Bogotá: Fald.

- Sabina C. (1992). *El Proceso de Investigación*. Caracas: Panapo.
- La Torre A., Del Rincón D., Arnal J, (2003). *Bases metodológicas de la Investigación Educativa*. Barcelona: Experiencia.
- Kuhn T., (2001). *Las estructuras de las revoluciones científicas*. México DF: Fondo de cultura económica.
- Tamayo M., (1995). *Metodología Formal de la Investigación Científica*. México DF: Limusa.
- Iñiguez L., (2004). *El debate sobre metodología cuantitativa versus cualitativa*. Madrid: Universidad Autónoma de Barcelona.
- Behar D., (2008). *Metodología de la investigación*. Buenos Aires: Shalom.
- Benavides M., (2008). *Metodología de la investigación*. Bogotá: Universidad de Granada.
- Castillo L., (2004). *Análisis documental de la investigación*. Madrid: Biblioteconomía.
- Glaser G., (1992). *Basics of grounded theory analysis*. Washington DC: Sociology Press.
- Ramos L., (2012). *Método comparado: precisiones y características*. Quito: Revista de Ciencia Política.
- Martínez M., (2004). *Ciencia y arte en la metodología cualitativa*. México DF: Trillas.
- Cervantes C., (2002). *El grupo de discusión en el estudio de la cultura y la comunicación. Revisión de premisas y perspectivas*. México DF: Mexicana de Sociología. 2002

## Referencias Temáticas

- Che Esquerre L., (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. (Tesis para optar el título, Universidad Privada Antenor Orrego).
- Sacachipana Apaza E., (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. (Tesis para optar el título, Universidad Nacional del Altiplano).
- Tuyume Effio B., (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. (Tesis para optar el título, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo).
- Vera Gutiérrez F., (2017). *Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú*. (Tesis para optar el título, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo).
- Mamani Ccorimanya L., (2016). *Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano*. (Tesis para optar el título, Universidad Andina de Cusco).
- Toranzos Chavera O., (2014). *La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso*. (Tesis para optar el máster, Universidad Complutense de Madrid).
- Pacheco Herrera J., (2013). *Análisis jurisprudencial sobre las teorías de la inscripción ficción e inscripción garantía durante la década del 2000. tendencias y proyecciones*. (Tesis para optar el grado, Universidad de Chile).
- Fuentes Pacay P., (2015). *Derecho registral*. (Tesis para optar el grado, Universidad Rafael Landívar).
- Murga Fernández J., (2015). *La transmisión de la propiedad en la ejecución forzosa sobre bienes inmuebles*. (Tesis para optar el grado, Universidad de Sevilla).
- Salvat R., (1932). *Tratado de Derecho civil argentino*. Buenos Aires: Librería y Casa Editora de Jesús Méndez.

- Avendaño J., (2006). *El derecho de propiedad, el sistema registral peruano y la reforma del Código Civil*. Lima: Folio real derecho registral y notarial.
- Roca R., (1968). *Derecho hipotecario*. Vol. 5. Barcelona: Bosch Casa Editorial.
- Gonzales G., (1980). *Estudios de Derecho hipotecario*. Buenos Aires: Ediciones de Belgrano.
- Gonzales G., (2012). *Estudio preliminar*. En: *Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derecho inmobiliario registral*. (3. ed). Lima: Legales.
- Tarazona, J. (2015). *Manual de los procedimientos registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- García y García J., (1944). *La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario*. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- Sánchez de la Torre A., (1987). *El Derecho en la aventura europea de la libertad*. Madrid: Reus.
- Forero J., (2006). *Aproximación al Principio de Oportunidad*. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez.
- Código civil peruano. *Diario Oficial El Peruano*. Lima: Perú, 14 de noviembre de 1984.
- Código civil chileno. *Diario Oficial De La Republica De Chile*. Santiago de Chile: Chile, 14 de diciembre de 1855.
- Código civil boliviano. *Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia*. La Paz: Bolivia, 2 de abril de 1976.
- Código civil italiano. *Gazzetta Ufficiale*. Roma: Italia, 16 de marzo de 1942.
- Código civil colombiano. *Diario Oficial de Colombia*. Bogotá: Colombia, Ley 57 de 1887,
- TUO N° 079-2005-SUNARP-SN. Reglamento General de los Registros Públicos, Lima, Perú, 18-May-2012.

- Mendoza Del Maestro G., (2006). *La calificación light y el debilitamiento del sistema registral*. Lima: Actualidad Jurídica.
- Cárdenas Alvarado B., (2010). *El principio de la fe pública registral: doctrina y jurisprudencia*. Lima: Industria Gráfica La Libertad.
- Gonzales G., (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- De La Fuente A., (1974). *Significado y alcance de la publicidad en sistemas hipotecarios de folio real y folio personal*. Madrid: Critica de derecho inmobiliario.
- Linares J., (2010). *Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú, 2000-2009*. Lima: UNSA.
- Gonzales G., (2002). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- Delgado A., (2000). *Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Ius El Veritas.
- La Cruz J., (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Editorial Reus.
- García J., (1998). *Derecho mobiliario Registral e Hipotecario*. Madrid: Civitas S.A.
- Álvarez J., (2012). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas S.A.
- Jurisprudencia del Tribunal Constitucional, (30 de abril del 2003). Sentencia Exp. N° 0016-2002-AI/TC, mediante el recurso de Acción de Inconstitucionalidad.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 263-2018-SUNARP/SN. *Diario Oficial El Peruano*. Lima: Perú, 17 de octubre del 2018.

### **Referencia de la Línea de Investigación**

- Lasarte C., (2016). *Compendio de derechos reales: derechos reales e hipotecarios*. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales.

Rams J., (2011). *Apuntes de derechos reales*. Madrid: Editorial Dykinson.

Gonzales G., (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta  
Jurídica.

## **ANEXOS**



**ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD  
DE TESIS**

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

Yo, **MARIO GONZALO CHAVEZ RABANAL** docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor de la tesis titulada:

**“LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA 2017”**, del estudiante **BRAVO JADROSICH, OLENKA ALEXANDRA**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **23** % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, **13** de **diciembre** de 2018

Firma

Nombre: **Mario G. Chavez Rabanal**

DNI: **40512374**

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





FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO

"La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTOR:

Olenka Alexandra Bravo Jodrosich

ASESOR:

Mg. Mario Gonzalo Chávez Raharal  
Mg. César Augusto Israel Ballena

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Resumen de coincidencias

23 %

- 1 repositorio.ucv.edu.pe 4 % >  
Fuente de Internet
- 2 repositorio.upao.edu.pe 2 % >  
Fuente de Internet
- 3 repositorio.unap.edu.pe 1 % >  
Fuente de Internet
- 4 repositorio.uandina.ed... 1 % >  
Fuente de Internet
- 5 repositorio.usfq.edu.ec 1 % >  
Fuente de Internet
- 6 issuu.com 1 % >  
Fuente de Internet
- 7 uapmetodologiadelainv... 1 % >  
Fuente de Internet



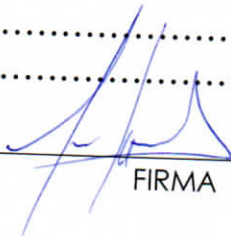
**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE  
TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL  
UCV**

Código : F08-PP-PR-02.02  
Versión : 07  
Fecha : 23-03-2018  
Página : 1 de 1

Yo **OLENKA ALEXANDRA BRAVO JADROSICH**, identificado con DNI N° **73858009** egresado de la Escuela Profesional de **Derecho** de la Universidad César Vallejo, autorizo  , No autorizo ( ) la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado **"LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA 2017"**; en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

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

  
 \_\_\_\_\_  
 FIRMA

DNI: 73858009

FECHA: 13 de diciembre del 2018

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



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN

ANGEL FERNANDO LA TORRE GUERRERO

---

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

OLENKA ALEXANDRA BRAVO JADROSICH

INFORME TÍTULADO:

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, LIMA 2017.

---

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

---

ABOGADA

FECHA DE SUSTENTACIÓN: 13 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA O MENCIÓN: 17



  
ANGEL FERNANDO LA TORRE GUERRERO  
DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN