



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La obligación de registrar la compraventa de bienes
inmuebles para brindar seguridad jurídica**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Sandoval Garcia, Yulitza Isabel (orcid.org/0000-0002-3071-8297)

Silva Puño, Katherine Mabel (orcid.org/0000-0003-3065-3267)

ASESOR:

Mg. Leon Reinaltt, Luis Alberto (orcid.org/0000-0002-4814-9512)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIO:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

TRUJILLO – PERÚ

2023

DEDICATORIA

A DIOS, por sus designios y tiempos en los que encamina mi vida. A mis padres HECTOR y MARIA MAGDALENA, por su amor, apoyo y sacrificio a lo largo de mi carrera, gracias por su empuje cuando más los necesitaba y por estar siempre en cada motivación, sin ellos no hubiera sido posible terminar esta investigación, siempre serán el gran soporte en mi vida y la pieza clave para salir adelante.

Yulitza Isabel

Este trabajo de tesis lo quiero dedicar para mi familia, a mi madre Maribel y a mi padre Tranquilino, a mis hermanos Fiorella y Carlos, quienes me han brindado su apoyo incondicional en todo momento de mi vida, de quienes he recibido las fuerzas, consejos y motivación para salir adelante. Por eso le pido a Jehová Dios que sea nuestra guía, nos proteja siempre y nos bendiga.

Katherine Mabel

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Jehová Dios por concedernos vida, salud, familia, trabajo y nuestras otras bendiciones que nos alegran el alma.

A nuestros padres, por su apoyo constante en cada paso de nuestra carrera, por estar conmigo en las buenas y malas.

Al Mg. León Reinaltt, Luis Alberto, profesor de derecho de la Universidad Cesar Vallejo, gracias por su constante apoyo, por sus diversas obligaciones estuvo apoyándonos y dándonos ánimos para no rendirnos.

A los jurados de tesis, por su valioso tiempo.

A los entrevistados y validadores que se dieron un tiempo para atender a nuestras solicitudes de desarrollar la entrevista para poder avanzar con nuestra tesis, que ha sido parte fundamental para el avanzar con lo esperado.

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	9
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	9
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	9
3.3. Escenario de estudio.....	10
3.4. Participantes.....	10
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	11
3.6. Procedimiento.....	12
3.7. Rigor científico.....	13
3.8. Métodos de análisis de datos.....	14
3.9. Aspectos éticos.....	14
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	15
V. CONCLUSIONES.....	22
VI. RECOMENDACIONES.....	43
REFERENCIAS.....	44
ANEXOS.....	48

Índice de tablas

Tabla N° 01: Tabla de categorías.....	9
Tabla N° 02: Sujetos	10
Tabla N° 03: Validación de Instrumento por Expertos	14
Tabla N° 04: Ficha Técnica de Entrevistados - Caracterización de los Sujetos.....	15
Tabla N° 05: Análisis Documental - Objetivo General	17
Tabla N° 06 Análisis Documental - Objetivo Específico 1.....	18
Tabla N° 07: Análisis Documental - Objetivo Específico 2	18

RESUMEN

La presente investigación titulada “La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica” tuvo como objetivo determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica. Además, investigamos la importancia que se registre la compraventa de bienes inmuebles y cómo influye el que inscribir dicho acto brinde la tutela y seguridad jurídica que se busca en la adquisición de un bien inmueble.

Asimismo, el enfoque de nuestra investigación fue cualitativo de tipo aplicada, el diseño de la investigación es no experimental basado en la teoría fundamentada, siendo la técnica empleada la recolección y análisis de datos a través de entrevistas a Abogados con conocimiento en Derecho Registral y Civil. De la misma forma se analizó, Constitución Política, antecedentes nacionales e internacionales, leyes, doctrina y jurisprudencia nacional y donde identificamos criterios tomados para los registros públicos y la compraventa de bienes inmuebles.

En conclusión, se determinó que, si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles ello con la finalidad de brindar seguridad jurídica a los adquirientes del bien, ante terceros y evita que se inscriban medidas judiciales y embargos, que se encuentren relacionados al antiguo propietario.

Palabras Clave: Registros públicos, compraventa de bienes inmuebles y seguridad jurídica, derecho registral y civil.

ABSTRACT

The purpose of this research entitled "The obligation to register the purchase and sale of real estate to provide legal certainty" was to determine whether there should be an obligation to register the purchase and sale of real estate to provide legal certainty. In addition, we investigated the importance of registering the purchase and sale of real estate and how it influences the registration of such act to provide the legal protection and security sought in the acquisition of real estate.

Likewise, the approach of our research was qualitative of applied type, the design of the research is non-experimental based on the grounded theory, being the technique used the collection and analysis of data through interviews to lawyers with knowledge in Registry and Civil Law. In the same way, the Political Constitution, national and international antecedents, laws, doctrine and national jurisprudence were analyzed, and where we identified criteria taken for public registries and the purchase and sale of real estate.

In conclusion, it was determined that there should be an obligation to register the purchase and sale of real estate in order to provide legal certainty to the purchasers of the property, before third parties and to avoid the registration of judicial measures and seizures, which are related to the former owner.

Keywords: Public Records, purchase and sale of real estate and legal certainty, civil registry law.

I. INTRODUCCIÓN

Es sabido que la inscripción en los registros públicos de la compraventa de un bien inmueble es facultativa, por lo tanto, queda en decisión del comprador el inscribirla o no, sin embargo la entidad que da la seguridad jurídica sobre la propiedad del bien inmueble adquirido a través de la compraventa es la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) ya que esta entidad lleva los registros detallados de todas acciones realizadas sobre el bien, muchas personas que adquieren un bien únicamente lo hacen a través de la vía notarial o de un contrato de compraventa privado, o en el peor de los casos sin un contrato de por medio, sin hacer el debido análisis del bien y su correcta inscripción en los registros, lo cual puede generar a futuro, que dichos bienes sean susceptibles de litigios judiciales.

Para evitar todos estos percances generados por la falta de cuidado o desconocimiento del comprador del bien inmueble, la obligatoriedad no solo creará un ambiente de formalidad en cuanto a la adquisición de un bien inmueble, sino permitirá que exista mayor seguridad jurídica para el adquirente del bien, ya que en la sociedad peruana prima la informalidad y el desconocimiento que se da en los diferentes estratos sociales, ello genera problemas a futuro, lo cuales se encuentran ligados a los problemas judiciales tales como el desalojo por ocupación precaria, pluralidad de propietarios, venta del mismo bien inmueble a diferentes personas, fraudes o estafas inmobiliarias contra quien adquirió el bien de buena fe.

El hecho que la inscripción de compraventa de bienes inmuebles sea obligatoria, otorga seguridad jurídica en materia de legislación registral, ya que permite que no exista aprovechamiento por parte de terceras personas y evita que los casos se judicialicen, ello beneficia tanto a la persona que no tendrá que llevar un proceso judicial largo, engorroso y costoso; sino que además evita la sobrecarga procesal en los juzgados civiles concernientes al tema del derecho de propiedad.

Por lo tanto, la obligatoriedad de la inscripción no solo tiene un beneficio personal para el comprador del bien quien tendrá seguridad la jurídica de tener un registro formal y publico de su propiedad, sino también un beneficio social y judicial que evite la sobrecarga procesal en los juzgados.

Según Hernández (2014) señala que la justificación práctica, es aquella justificación que proporcionará soluciones ante una problemática, ya sea de índole jurídica o social; es por tal razón que la presente investigación se justifica al verificar si es necesario que exista una formalización y obligación de inscribir la compraventa de bienes inmuebles con el fin de evitar problemas jurídicos de desalojo, venta a terceros o litigios, brindando seguridad jurídica a quien adquiera el bien inmueble.

La justificación teórica, es necesaria para la presente investigación ya que aportará las teorías y principios que sustentarán las teorías y conclusiones planteadas, la teoría que es adquirida a través de las fuentes del derecho que dan sustento a la presente investigación tales como las leyes y jurisprudencias. Según Hernández (2014) señala que la justificación teórica contribuye al objetivo de estudiar una o varias realidades sociales con el fin de proponer una solución y suplir un vacío existente, tal como un vacío legal ello a través de la confrontación de las teorías e ideas que surgen durante la investigación.

La justificación metodológica ayuda a lograr los objetivos del estudio, ello a través del uso de diversos procedimientos entre los cuales tenemos las entrevistas a profesionales del derecho. Además de datos recolectados, los cuales además de ser estudiados deben ser comparados con el fin de llegar a conclusiones reales que indiquen cual es la problemática y posible solución a través de las respuestas obtenidas. El resultado de estos hallazgos a través de esta metodología permite poder determinar las ventajas y riesgos que existen cuando se aplicará las estrategias y mecanismos que contribuirá a solucionar el problema de la informalidad en cuento a la falta de registrar las compraventa de los bienes inmuebles en los registros públicos.

Por lo tanto, la **formulación del problema** es que si ¿Debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica?, ya que como figura sería lo ideal para evitar la informalidad imperante en el país, así como el incremento de demandas y medidas judiciales tomadas a partir de dicha informalidad.

Por lo que se señaló como **objetivo general** del presente estudio lo siguiente:
Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica.

De igual forma tuvimos como **objetivos específicos**

Objetivo específico 1: Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú. **Objetivo específico 2:** Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú. Y como **objetivo específico 3:** Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

II. MARCO TEÓRICO

En la presente parte se evaluaron antecedentes internacionales y nacionales con la finalidad, de que el problema indique relevancia, además se mencionan teorías que le dan un concepto a los puntos más relevantes de la investigación.

Respecto a los antecedentes a nivel internacional se tiene: Arroyave (2014) con su estudio para obtener la tesis de grado por la “Universidad Rafael Landívar” en su investigación titulada “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad” señala que el registro de propiedad es una institución pública que se encuentra destinada a de manera pública inscribir la titularidad de los inmuebles, para lo cual en su país existe dos registros de propiedad, el primer registro de la ciudad capital y el de la ciudad de Quetzaltenango. Por lo que señala como objetivo “el estudio doctrinario de la Fe publica registral enfocada a la que se ejerce en el Registro de la propiedad” en su investigación cualitativa utilizo los métodos estadísticos a través de la entrevista; llegando a la conclusión que la finalidad del Derecho Registral es incrementar la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles lográndose a través de los asientos registrales referente a los actos jurídicos aplicables a los inmuebles.

Martínez (2014) con su estudio para obtener su doctorado por la “Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED)” en su investigación titulada “División horizontal y obra nueva: Formalización notarial e inscripción registral” indica que el Derecho Registral establece como finalidad robustecer la seguridad jurídica. Por lo cual, mediante la presente investigación llego a la conclusión de que la actuación tanto notarial como registral es reconocida por las personas que no son profesionales del Derecho, es por tal motivo que es importante que se evalúen los requisitos legales que se deben adjuntar en el trámite de otorgamiento de la escritura pública.

Escáñez (2012) en su estudio por la Universidad Austral de Chile con su investigación titulada “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” indica como conclusión que en los sistemas de registros se originan en la revolución burguesa y que en el caso de Chile, lo referente a su sistema registral se rige a partir de lo

expresado en el Art. 659 del Código Civil, por lo tanto, en dicho país se permite tener seguridad jurídica inmobiliaria, ya que esto se encuentra protegido por la constitución.

De igual forma señalamos los antecedentes nacionales los cuales son: Aguilar (2018) con su investigación titulada “La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú” indica que es necesario implementar un sistema que garantice la seguridad jurídica de los adquirentes de un bien inmueble, por lo cual señaló como objetivo de la investigación el determinar si la compraventa de bienes inmuebles al inscribirse, permitirá garantizar la seguridad jurídica ya que este es un acto constitutivo “; en su investigación su enfoque fue cualitativo, aplicó los métodos histórico – evolutivo, comparativo, análisis de casos y análisis síntesis; llegando a la conclusión en su investigación que en encontrarse inmerso en un sistema de inscripción permitirá que sea más fácil poder identificar al propietario del bien inmueble, así también, permitirá que este se encuentre protegido de terceros contra inscripciones fraudulentas y pueda hacer uso a plenitud de su derecho de posición y propiedad, por lo cual es necesario que se realice la inscripción de la compraventa en los registros pertinentes.

Herrera (2021) con su estudio para titularse como abogada por la “Universidad Nacional de Cajamarca” en su investigación “Inscripción constitutiva y obligatoria en la transferencia de la propiedad inmueble” indica que la solución a la problemática es adoptar un registro constitutivo obligatorio lo que permitirá que exista mayor seguridad jurídica ya que existirá información precisa respecto a la titularidad. Por lo cual indicó como objetivo si el sistema registral declarativo en la actualidad al compararlo con el llamado constitutivo cuando se trasmite un bien, permitirá deducir las ventajas o desventajas de adoptarlo en el registro de propiedades inmuebles; además en su investigación utilizó de método sistemático, deductivo, exegético y dogmático jurídico llegó a la conclusión que la inscripción constitutiva es indispensable para el derecho real ya que justifica su preexistencia y legitimidad pues si este no se encuentra inscrito, es como si no existiera.

Caycho (2014) en su investigación sobre la “Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral

de Huánuco 2014” indica que la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles trae diversos beneficios ya que otorga seguridad jurídica que protege contra terceros que pretendan apropiarse del bien inmueble. Por lo cual indicó como objetivo describir la relación entre la inseguridad jurídica de la Oficina Registral de Huánuco 2014 y la transferencia de bienes inmuebles; en su investigación de tipo aplicada su enfoque fue cuantitativo, llegando a la conclusión de que al no existir una inscripción obligatoria de la trasferencias de bienes inmuebles influye determinadamente en el aumento de la inseguridad jurídica por lo tanto es necesario establecer una modificación en el sistema registral facultativo a cambio del constitutivo.

Lino (2015) en su investigación sobre “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” tuvo como objetivo el determinar de qué forma es establecer un carácter constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles sobre los predios garantizará a una seguridad jurídica, y llegando a la conclusión en su investigación que la finalidad del registro es brindar la protección de los derechos de propiedad, ello genera seguridad jurídica sobre los derechos adquiridos a través de la propiedad.

Con respecto a la legislación comparada el sistema registral se encuentra configurado para los registros inmobiliarios, y se distinguen los unos de los otros. Ortiz (2017)

Los sistemas registrales que son puros, tales como: El francés se encuentra establecida la Ley de las Transcripciones del año 1855 además del Código Civil del 1904. A medida del paso del tiempo se han realizado diversas modificaciones a la norma, lo cual ha permitido que el sistema sea un “registro de actos” mas no de los derechos. Y existen reglas en donde se encuentra supeditada la inscripción, como la obligatoriedad de la inscripción, la cual también recae no solo sobre los interesados, sino también sobre funcionarios judiciales y notarios. Arauzo (2012)

Arauzo (2012) también señala el sistema Australiano es diferente, ya que en este sistema es el Estado quien tiene la propiedad de la totalidad de las tierras en el país, por lo tanto, no existe el concepto de propiedades, sino el de tenencia y

además no se habla de títulos, sino que estos son certificados de título. Por lo tanto, la forma del asiento es la inscripción a través del folio real y el registro constitutivo, mediante la cual al constituir la partida registral el título real es otorgado al momento de inscribirlo. Flores (2009)

Con respecto a nuestra legislación en el Perú mediante diversas leyes el Registro de Propiedad Inmueble ha tenido diversas modificaciones con el fin de que otorgue una mayor seguridad jurídica a los adquirientes de bienes, una de las principales es que se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) mediante ley N° 26366, que es la institución encargada de los registros vinculados tanto al sector público como privado, el cual ha ido evolucionando a través del tiempo al aplicar el mismo sistema de principios registrales a las propiedades inmuebles, vehiculares, de minería, etc.

Con respecto a nuestra jurisprudencia en el caso con N° de Exp. 633-2020-0-2001-JR-CI-03 del 3er Juzgado Civil de Piura, sobre la materia de Desalojo (2020), se verifica en la sentencia emitida por el Poder Judicial, se declara infundada la demanda respecto a la litisconsorte necesaria pasiva Heidi Janneth Quinde Núñez quien tiene el 50% de la propiedad, y la pretensión por parte del demandado es que solicita el desalojo de la totalidad de bien ya que lo recibió mediante sucesión intestada en el año 2017, sin embargo dicho bien fue adquirido por la Sra. Heidi a través de contrato de compraventa notarial donde reúne todos los actos jurídicos y título justo de fe pública, sin embargo el no inscribir su compraventa en los registros públicos, crea un problema judicial que conlleva un gasto económico, ello se pudo evitar si se realizaban las acciones correspondientes a través de la inscripción obligatoria de la compraventa de inmueble.

Según LP Pasión por el Derecho (2020) que cita a Rojina Villegas señala que el contrato de compraventa, es uno de los que tiene mayor trascendencia e importancia en la actualidad, ya que es un contrato de tipo traslativo de dominio, que además en una de las principales fuentes de adquirir riqueza; es por tal razón que tiene la función tanto económica como jurídica. Además, en se encuentra establecido la legislación peruana en su artículo 1529 del Código Civil; artículo del cual se extraen las partes más importantes de esta institución jurídica como el comprador y el vendedor, así como la prestación a cargo de ambas partes, la cual

tiene por la parte del vendedor la obligación de entregar un bien inmueble y con respecto este se obliga a pagar el precio pactado del contrato.

Según Varsi (2019) el Derecho de propiedad puede y debe ser estudiado de diversos puntos, tales como el social, sociológico, económico y jurídico. El autor cita en su artículo a González Linares (2012) quien señala que este Derecho le confiere al titular la posibilidad del uso, goce, disposición y reivindicación del bien, más las limitaciones establecidas en la Constitución y las leyes. Lo cual otorga poderes cargas, facultades y también las obligaciones.

Según Coca (2020) los bienes inmuebles son los que se encuentran fijados al suelo, tales como las departamentos y/o casas, donde las personas habitan, esto es, aquellos bienes que no se pueden transportar.

La seguridad jurídica es el compromiso por parte del estado y/o terceras personas de respetar, proteger, reparar o resarcir uno o varios derechos de la persona, el cual puede tener carácter tanto físico como espiritual, dicha seguridad debe otorgarse a través de entidades pues mediante su potestad administrativa, legal e incluso punitiva, otorgan seguridad; asimismo dichas acciones deben encontrarse orientadas a la protección integral de la persona.

El registro público en cada país que lo instituye como una institución pública tiene la misión de publicitar o dar a conocer las situaciones jurídicas tanto de los bienes muebles como inmuebles. El objetivo principal de esta institución jurídica es dar seguridad jurídica al mercado inmobiliario pues las inscripciones donde se registra el titular del bien a través de los asientos registrales publicados otorgan seguridad jurídica ante terceros. Unir (2020)

El registro de predios se caracteriza por ser un sistema declarativo y por excepción es constitutivo; y se encuentra orientado principalmente a detener la mala fe de terceros y dar confianza a los propietarios de los bienes ya sean muebles e inmuebles.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Esta investigación tuvo un enfoque cualitativo el cual es de tipo aplicada pues es aquella que se basó en el resultado del estudio básico, y se encuentra orientada a resolver problemas sociales del país derivados de la carencia de seguridad jurídica por la falta de implemento de una o varias leyes. La presente investigación se denomina aplicada ya que se basan en resultados de investigaciones fundamentales de ciencias sociales. El fin de la presente investigación es resolver problemáticas sociales, de diversas comunidades ya sea locales, regionales o nacionales, es por tal razón que se desarrollan supuestos que pueden ser la solución a dicha problemática. (Ñaupas Paitán, Valdivia Dueñas, Palacios Vilela, & Romero Delgado, 2018)

El diseño del estudio es no experimental y basado en la teoría fundamentada, ello implicó que los supuestos (es decir las conclusiones) surgen de los datos e información obtenida en el marco teórico. Es importante el campo de estudios con el fin de obtener datos que contribuyan a la investigación, tales como documentos y entrevistas a profesionales especialistas en el tema y el estudio de jurisprudencia, casaciones peruanas, así como derecho comparado.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Para Castillo León las categorías de la investigación son cualidades de la realidad problemática, las cuales serán tomadas como base para la investigación por parte de quien la realiza, además permite que exista un mejor conocimiento sobre los objetivos planteados, dicha cualidades son calificadas como categorías, del mismo modo se indican las subcategorías.

Tabla N° 01: Tabla de Categorías

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUBCATEGORÍAS
REGISTRO DE COMPRAVENTA	Es otorgar la formalidad de la publicidad al contrato de compraventa de un bien inmueble ante los registros públicos, el cual se ha realizado a través de un contrato privado o público. El registro otorgara ante terceros, el carácter público	<ul style="list-style-type: none">➤ Compraventa de bienes inmuebles➤ Obligatoriedad de registro

	de la pertenencia del bien, el cual ha sido adquirido mediante un acto jurídico de buena fe.	
SEGURIDAD JURÍDICA	La seguridad jurídica es el compromiso por parte del estado y/o terceras personas de respetar, proteger, reparar o resarcir uno o varios derechos de la persona, el cual puede tener carácter tanto físico como espiritual.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro formal de bienes ➤ Tutela y protección de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia, Piura, 2022

3.3. Escenario de estudio

Según Hernández (2014) es el lugar donde se recogieron los datos de un grupo de personas o individuos con la finalidad de fundamentar el estudio realizado.

Para el autor Castillo, el escenario de estudio se encuentra definido como un espacio geográfico, el cual será determinado por el o los investigadores, ello con el fin de evaluar las cualidades de la realidad problemática; en la presente investigación el escenario de estudios será sobre los procesos registrales.

Fue fundamental identificar el lugar donde se llevó a cabo la investigación; por ello, nuestra investigación se realizó con Abogados con conocimiento en materia registral y civil en la ciudad de Piura, Tumbes y Sullana.

3.4. Participantes

Se contará con la participación de Abogados con conocimiento en Derecho registral y notarial; así como en materia registral y notarial; así como especialistas en materia civil.

Tabla N° 02: Sujetos

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
Charlys Erikson Aguilar Carhuayoclla	Abogado	DELEPOL S.A.C
Carlos A. Cabrera Castillo	Abogado	Estudio Jorge Villarreal & Asociados
Lucerito Katerin Rugel Naucar	Abogada	Estudio jurídico "Suma Justicia"

Arturo Enrique Montoya Alvarado	Abogado	Estudio jurídico "Arturo Montoya"
Luis Gerardo Mayorca Ordaya	Abogado	Estudio Jurídico Capuñay Asociados
Dante Emerson Morante Sandoval	Abogado	Estudio Jurídico Morante E.I.R.L
Jorge Enrique Villarreal Pinillos	Abogado	Estudio Jorge Villarreal & Asociados
Johny Sair Escobar Cruz	Abogado	Estudio Jurídico "M&L Abogados"
Naike Ornella Vela Sagastegui	Abogada	Municipalidad Distrital de Castilla
Kathiry Eli Ruth Chiroque Cielo	Abogada	Independiente
Renee E Salcedo Yamunaque	Abogado	Independiente
Percy Eduardo Reyes Alvarado	Abogado	Independiente
Silvia Carolina Santur Morocho	Abogada	Corte Superior de Justicia de Piura
Carlos Yarleque Talledo	Abogado	Estudio Jurídico Yarleque – Muetto
Anyi Solange Gonzales Preciado	Abogada	Docente en la Universidad Nacional de Tumbes

Fuente: Elaboración propia, Piura, 2022

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

(Ñaupas Paitán, Valdivia Dueñas, Palacios Vilela, & Romero Delgado, 2018) señala que son las acciones que realiza el investigador en su conjunto, a fin de unificar la información necesaria y suficiente para probar los supuestos. Y debe ser una fuente con carácter confiable y legítima de información la cual se obtiene a través de aplicación de metodología y procesos indicados por el investigador.

Para Fernando Castro Márquez, las técnicas de la investigación son instrumentos concretos con los cuales cuentan los investigadores, y tienen como finalidad el poder medir el comportamiento o eficiencia de los fenómenos o sucesos que han sido elegidos en el escenario de estudios, además mediante esta técnica de recolección de datos los resultados que se obtienen tienen cierto grado de exactitud y confiabilidad, por lo tanto no puede existir una adecuada técnica de recolección de datos, si no se cuentan con los instrumentos.

La presente investigación, como técnica de la recolección de los datos ha utilizado la entrevista, y como instrumento la guía de entrevista, la cual será aplicada a 14 abogados, que ejercen la abogacía de manera independiente en materia civil y registral quienes emitirán su opinión profesional con respecto a la obligatoriedad de los registros públicos.

La guía de entrevista es importante para la presente investigación, ya que permite una comunicación inmediata y directa entre el entrevistado y el investigador, a quienes se les formulara preguntas sobre el tema registral con respecto a los bienes inmuebles.

Como se indica en la tabla, la validación de los instrumentos será indicada mediante tres expertos en la ciencia del Derecho o ejercicio independiente de la abogacía, quienes cuentan con experiencia práctica legal además de desarrollo social respecto al derecho civil y registral.

3.6. Procedimiento

La investigación surgió de la observación de casos de desalojo por ocupación precaria, venta del mismo bien inmueble a diferentes personas, fraudes o estafas inmobiliarias contra quien adquirió el bien de buena fe; que se dan frecuentemente en la realidad peruana.

Después de haber realizado la observación de la problemática, se consignó las adecuadas categorías: siendo como primer categoría: registro de compra venta y la segunda categoría la seguridad jurídica.

Además, se recopilará de fuentes de información sobre el tema en que versa nuestra investigación, tales como los antecedentes internacionales y nacionales,

teorías, artículos de investigación o artículos jurídicos, legislación nacional e internacional, código civil, normas y leyes en derecho registral y notarial.

Asimismo, se aplicará entrevistas a especialistas en Derecho Registral y Abogados de la materia registral, así como abogados en materia civil, la cual se constituirá por una guía de entrevista, constituida por preguntas de cada objetivo, el análisis de casaciones y jurisprudencia peruana, así como casuística.

3.7. Rigor científico

El rigor científico se encuentra referido a cuáles son las pautas para elaborar una investigación que sea verídica y eficaz, en la cual, los datos que serán recolectados deberán encontrarse conformes con los parámetros científicos, estos serán validados a través de las teorías y fundamentos que surjan de la presente investigación.

En cuanto a la investigación cualitativa, su rigor se encuentra establecida por la especificidad de pautas, esto incluye que la totalidad de información debe ser validada y revisada por investigadores.

Como una segunda pauta se tiene la credibilidad, la cual se encuentra referida a si el investigador entendió el completo significado de la experiencia de los participantes, principalmente lo relacionado a el planteamiento de los problemas.

La tercera pauta referida a que los resultados deben aplicarse o también llamada transferencia, mediante la cual se verificará la similitud de nuestro estudio con otros estudios realizados con el fin de que se tenga una idea general del problema que se estudió y las posibles soluciones a este.

Como punto último tenemos a la confirmación que se encuentra referida a la demostración de las teorías propuestas del investigador, a través de la minimización de las tendencias y/o concepciones del propio investigador.

En nuestra investigación el rigor científico se realizará a través del análisis de un caso, lo que responden los entrevistados, el análisis y las conclusiones contrastadas. Y la credibilidad de las respuestas recogidas a través de las guías de entrevistas a profesionales en el tema. Y la transferencia y confirmación a través

del análisis de datos obtenidos de la diversidad de fuentes consultadas en la presente investigación.

Tabla N° 03: Validación de Instrumento por Expertos

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO (Guía de Cuestionario)		
Datos generales	Cargo	Calificación
Cueva Alcántara, Carlos Cesar	Doctor	3
Alcántara Boulanger, Luis Carlos	Magister	3
Zevallos Loyaga, María Eugenia	Doctora	3
PROMEDIO 3 (Descriptor adecuado)		

Fuente: Elaboración propia, Piura, 2022

3.8. Métodos de análisis de datos

El método de análisis que se aplicará en la presente investigación es:

Método dogmático jurídico: de los diversos métodos de investigación relacionado a las ciencias jurídicas, es uno de los principales, en la cual se estudia este ordenamiento con el fin de conocerlo, utilizarlo, optimizarlo y transmitirlo. Por lo que en la presente investigación se analizó, las fuentes del derecho como son la ley, la jurisprudencia, la doctrina y la costumbre aplicable al nuestra investigación.

Método inductivo: Según Hernández (2014) indica que las investigaciones cualitativas encuentran su fundamento en el proceso inductivo el cual consta de explorar, descubrir y describir el suceso con el fin de generar perspectivas teóricas de la investigación; dicha investigación va de lo particular a lo general, por lo que en la presente investigación se obtuvo y recolectó datos de las leyes, la jurisprudencia, las entrevistas relacionadas al Derecho registral con el fin de llegar a conclusiones y las debidas recomendaciones de la investigación.

3.9. Aspectos éticos

La presente investigación es original en su totalidad, respetando los principios éticos tales como el plagio de otras tesis, lo cual se verificará a través del programa turnitin quien arrojará un porcentaje de originalidad de la presente investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En la presente sección para la obtención de la información a través de las técnicas e instrumentos de recolección de datos, hemos descrito los resultados considerando los objetivos plasmados en la investigación. Bernal (2010), indica que “una vez recolectada la información será contrarrestada con los objetivos de manera cuidadosa y sistemática”.

4.1. Descripción de resultados de la técnica: entrevista

En la presente, se indican los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a los profesionales especialistas de la materia:

Tabla N° 04: Ficha Técnica de Entrevistados - Caracterización de los Sujetos

N°	NOMBRE	CARGO
1	Charlys Erikson Aguilar Carhuayoclla	Abogado
2	Carlos A. Cabrera Castillo	Abogado
3	Lucerito Katerin Rugel Naucar	Abogada
4	Arturo Enrique Montoya Alvarado	Abogado
5	Luis Gerardo Mayorca Ordaya	Abogado
6	Dante Emerson Morante Sandoval	Abogado
7	Jorge Enrique Villarreal Pinillos	Abogado
8	Johny Sair Escobar Cruz	Abogado
9	Naike Ornella Vela Sagastegui	Abogada
10	Kathiry Eli Ruth Chiroque Cielo	Abogada

11	Renee E Salcedo Yamunaque	Abogado
12	Percy Eduardo Reyes Alvarado	Abogado
13	Silvia Carolina Santur Morocho	Abogada
14	Carlos Yarleque Talledo	Abogado
15	Anyi Solange Gonzales Preciado	Abogada

Fuente: Elaboración propia, Piura, 2022

Objetivo Específico 1: Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

En relación al objetivo específico 1 se llegó a la conclusión que 15 entrevistados, señalaron que: si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica, ya que ello permite que el acto de compraventa quede acreditado ante una entidad pública como lo es los registros públicos; ya que, al existir esta obligación generará que exista mayor formalidad con respecto a la inscripción.

Objetivo Específico 2: Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

En relación al objetivo específico 2, se llegó a la conclusión que, si existe una mayor tutela con respecto a los bienes que se encuentran inscritos en los registros públicos ya que, se verifica que estos al encontrarse inscritos, terceros o personas ajenas a la titularidad del bien es por tal razón que el registro de la compraventa dará la seguridad de que el bien adquirido no se verá afectado.

Objetivo Específico 3: Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

En relación al objetivo específico 3, se llegó a la conclusión que la mejor manera de que se otorguen es el registro de la compraventa del bien inmueble, ya que, si bien existe la compraventa notarial, esta da una fecha cierta, esto no es suficiente, pues es mediante la publicidad registral que se realiza la transferencia del bien del titular al comprador y nuevo titular.

4.2. Descripción de resultados de la técnica: Análisis documental

En consecuencia, las conclusiones del estudio de los expedientes relativos a la obligación se recogen en la siguiente sección de este documento.

Tabla N° 05: Análisis Documental - Objetivo Específico 1

CASACIÓN	ANÁLISIS DOCUMENTAL
	Objetivo Específico 1: Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.
Exp. 633-2020-0-2001-JR-CI-03	Se verifica en el presente caso que existe una litisconsorte necesaria pasiva Heidi Quinde Núñez con respecto a la adquisición del 50% del bien inmueble, además se verifica que, si bien este no se encuentra inscrito en los registros públicos, hay un contrato de compraventa firmado notarialmente, por lo tanto, mediante sentencia se declara infundada la demanda con respecto a la calidad de ocupante precaria.

Fuente: Elaboración propia, Piura, 2022.

Tabla N° 06: Análisis Documental - Objetivo Específico 2

CASACIÓN	ANÁLISIS DOCUMENTAL
	Objetivo Específico 2: Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.
Exp. 633-2020-0-2001-JR-CI-03	Si la compraventa se hubiera registrado ante los registros públicos, es probable que no se hubiera interpuesto una demanda por ocupación precaria, por lo tanto, la importancia radica en que es necesario que se registre la adquisición, y ello permite que, ante una demanda, el documento cierto que es registro en la SUNARP es suficiente para contestar la demanda interpuesta.

Fuente: Elaboración propia, Piura 2022.

Tabla N° 07: Análisis Documental - Objetivo Específico 3

CASACIÓN	ANÁLISIS DOCUMENTAL
	Objetivo Específico 3: Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.
Exp. 633-2020-0-2001-JR-CI-03	Se verifica en el presente caso es la compraventa realizado notarialmente permitió que se tenga un título cierto el cual de fe pública de la adquisición del 50 % del bien.

Fuente: Elaboración propia, Piura 2022.

4.3. CUADROS DE ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

ENTREVISTADOS	PREGUNTAS	RESPUESTAS	FUENTES CONSULTADAS
15	1 Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?	Las respuestas mayoritarias en cuento a la presente pregunta señalan que, si es necesario que se registre la compraventa de los bienes inmuebles, entre las razones que encontramos, se verifica en las respuestas es que este acto otorga la seguridad jurídica de que el bien adquirido se encuentre registrado ante una entidad pública que de fe del acto jurídico como lo es la compraventa.	Según lo que indica los especialistas de la SUNARP, resulta necesario e indispensable que se registre la compraventa de un bien inmueble, ya que existe el beneficio que no solo la persona quedará registrada como la propietaria del bien, sino que dicha inscripción será de conocimiento público, además de contar con los mecanismos de seguridad jurídica suficientes que otorga dicho registro. (Diario Gestión, 2021)
	2 Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?	Las repuestas mayoritarias se centraron en que el registro brinda seguridad jurídica a los adquirentes del bien, ya que, para realizar la compraventa notarial, se necesitan de diversos requisitos que permiten que el bien adquirido se encuentren saneados, y posteriormente se haga el debido registro del acto jurídico.	El registro otorga diversos beneficios entre los cuales tenemos: Seguridad jurídica que otorga protección ante tercero; se deja constancia del propietario y evita que se inscriban medidas judiciales, embargos, que se encuentren relacionados al antiguo propietario; y se mejora el acceso a créditos. (Diario Gestión, 2021)
	3 Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?	Las respuestas indicaron que el registro de la compraventa en la actualidad es facultativo de cada persona, así también como lo es la compraventa notarial, y al no existir la formalidad debida es que la compraventa notarial y más aún los registros de este acto no se dan en su mayoría.	Para todo contrato que no implique una formalidad ab solemnitatem previa, con la sola obligación de enajenar el bien, hace a quien adquiere el propietario, y dicha obligación puede constar en contrato mediante escritura pública o privado, debiendo los otorgantes elegir la forma según lo dispuesto en el art. 1411 del Código Civil. (Miguel Muñoz, 2020)
	4 A su juicio, ¿El registrar la compraventa de	Las repuestas señalan que la tutela a la seguridad jurídica es primordial, por lo tanto, el registro contribuye a brindarlo, ya que, al existir	Si bien el derecho de propiedad otorgado por el contrato de compraventa surge de este, la escritura pública se encuentra en el plano de la protección

		bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?	una entidad del estado que, de validez a los actos jurídicos realizados sobre el bien inmueble, genera más confianza y seguridad al momento de adquirir un bien.	jurídica por un derecho de propiedad que ya ha sido ganado mediante el perfeccionamiento de contrato de compraventa. (LP Pasión por el Derecho, ¿El otorgamiento de escritura pública perfecciona el derecho de propiedad?, 2017)
	5	De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?	Las respuestas que indican los profesionales son que, en la actualidad debido al incremento del mercado inmobiliario en el país, también han incrementado las estafas y fraudes de terceros con respecto a bienes inmuebles, es por ello que es necesario establecer pautas y leyes que ante el incremento de este mercado se eviten los fraudes y estafas que se están dando en la actualidad.	Lo que permite la calificación registral es que el registrador publico verifique la legalidad de los documentos , así como también que se cumplan las formalidades y la validez del acto que se está realizando, es que mediante todos a esos actos que realizan los registros públicos es que se otorga la certeza y seguridad de la titularidad y sus derechos, además de constituirse la protección y garantía frente a terceros. (El Peruano, Titular de la Sunarp expuso las medidas adoptadas por la institución para evitar fraudes, 2022)
	6	Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?	La respuesta mayoritaria de los especialistas en que ante dicha carencia de carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa que se dan principalmente por fraudes y/o estafas, debido al desconocimiento de muchas personas del mercado inmobiliario, es que se debe volver obligatorio el registro de compraventa en la SUNARP, dicho hecho se debe realizar de manera progresiva con la formalización de los bienes inmuebles a través de los diversos organismos del estado.	Según SUNARP es importante registrar una propiedad inmueble ya que no basta con tener el documento para ejercer el derecho de propiedad, pues para que se pueda considerar como propietarios en su totalidad es necesario registrar la compraventa pues este acto puede ser de conocimiento público y además de ello contara con la seguridad jurídica que brinda dicho registro. (SUNARP, 2019)
	7	En base a su experiencia profesional,	La respuestas señalan a la compraventa notarial, al dar fe pública del acto jurídico de compraventa del bien inmueble, es por tal razón que es	En el caso de la compraventa es necesario que exista la formalización de dicho contrato, pero debe realizarse según lo prescrito en el Art. 1529 del Código Civil, es

	¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?	importante que el bien se encuentre debidamente saneado para realizar dicho acto.	necesario que como característica fundamental es que exista un bien (el cual se va a transferir) y que haya un precio (el cual será el pago que se va a realizar por la adquisición), sin ambos requisitos formales no existe la compraventa. (El Peruano, ¡Seguridad jurídica! Fijan pauta sobre formalización de la compraventa, 2021)
8	De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?	Señalan los especialistas que brinda una seguridad jurídica parcial, mas no total, ya que dicha compraventa no exime o protege el hecho de que puedan existir diversos compradores de un bien ante el mismo propietario, es por tal razón que este tipo de compraventa otorga la fe pública y la fecha cierta de la adquisición, pero delante de una controversia tendrá mejor derecho quien ha inscrito ante los registros públicos el acto jurídico.	Si bien la fe pública notarial es una facultad exclusiva de los notarios que permite que se den fe de los actos que se celebran, sin embargo en ciertas ocasiones ello no garantiza en su totalidad, debido a la mala praxis de algunos notarios, es por ello que el labor del notario es importante para que no se trasgreda la ley. (Cornejo Agurto, 2018)
9	¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?	En la mayoría de respuestas se verifica que se legislaría sobre la obligatoriedad del registro de la compraventa ante los registros, y sobre políticas que permitan la formalización de los bienes inmuebles en el país, ya que la gran parte de inmuebles no se encuentran debidamente formalizados por descuido o desconocimiento de los propietarios o posesionarios dependiendo de caso en concreto.	El autor considera que es un acierto que se modifique el Art. 1135 sobre el anteproyecto de reforma del Código Civil, es por tal razón que se propone el defecto de inscripción y dicho criterio será el que dirima la controversia en los contratos de adquisición sino quien tiene acceso a la posesión que haya ocurrido mediante buena fe. (Pasco Arauco, 2019)

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

1. ¿Desde su punto de vista, es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles?

E1: Pienso que si es necesario que se registre las compra de los bienes inmuebles que realizan las personas, ello otorga seguridad jurídica al adquirente del bien ante terceros que deseen apoderarse de su bien.

E2: Si, es necesario que se registre la compraventa de bienes inmuebles ya que permite su debida protección ante terceros que no tienen legitimidad además permite un adecuado orden en cuanto a las zonas urbanizadas.

E3: Si, existe esa necesidad de que haya un registro formal de las compraventas de inmuebles ante los registros públicos, principalmente por la necesidad de que exista seguridad jurídica para el comprador de que su bien se encuentra a su nombre sin que terceros se aprovechen de este.

E4: Si, ya que una de las principales razones por las cuales se inscribe en los registros públicos la compraventa de un inmueble es que ello dará seguridad jurídica a su adquisición, permitiendo que el acto jurídico de compraventa quede acreditado públicamente en los registros.

E5: Por supuesto, la formalidad es importante ya que ayuda a que no existan problemas a futuro con los bienes que se adquieren y permite tener la seguridad de que ninguna persona ajena a propietario pueda obtener el bien de manera ilegal.

E6: Creo que para dar publicidad de la persona titular del derecho de propiedad sí es necesario el registro, en el aspecto declarativo no constitutivo del derecho.

E7: Si, al inscribir la compraventa permitirá que públicamente el propietario señale que tiene derecho sobre el bien, ya que lo ha adquirido a través de un contrato reconocido en el Código Civil.

E8: La necesidad de registrar la compraventa de bienes inmuebles en la actualidad si bien es facultativa, ante la creciente informalidad y estafas

inmobiliarias a mi criterio se está volviendo una necesidad, ello con la finalidad de combatir estas problemáticas.

E9: Ante la imperante informalidad diaria en la compraventa de inmuebles que se ve en el país si es necesario que se registre la compraventa.

E10: Sí, pienso que el registro debería ser obligatorio para evitar las estafas, y también la formalización de inmuebles que aún no se encuentran inscritos.

E11: Sí, los registros públicos son importantes por diversas razones como la seguridad que otorga la inscripción, la protección del inmueble, la publicidad del propietario y el saneamiento del bien, por lo tanto, es beneficioso registrarlo.

E12: Sí, la formalidad es importante más aun cuando se adquiere un bien tan costoso en la actualidad como lo es un inmueble, por lo que tomar las medidas que den seguridad sería lo ideal.

E13: Por el incremento de las estafas se ha vuelto en la actualidad algo necesario ya que en parte permitirá combatirla, aunque no es suficiente, pero aportaría en evitar el informalismo.

E14: Pienso que lo facultativo se ha vuelto una necesidad ya que el informalismo en el país ha incrementado en el ámbito inmobiliario, por lo tanto, si es necesario.

E15: La inscripción en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

INTERPRETACIÓN:

Las respuestas mayoritarias en cuanto a la presente pregunta señalan que, si es necesario que se registre la compraventa de los bienes inmuebles, entre las razones que encontramos, se verifica en las respuestas es que, este acto otorga la seguridad jurídica de que el bien adquirido se encuentre registrado ante una entidad pública que de fe del acto jurídico como lo es la compraventa.

2. ¿Desde su opinión, el registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

E1: Si, los registros se hacen ante la SUNARP, sin embargo, al ser facultativo, muchas personas no realizan dicha inscripción por desconocimiento o descuido, pero, la mayor seguridad que jurídica que puede dar a quien compra un bien inmueble es que su adquisición ente inscrita públicamente.

E2: Si, es el mejor método para brindarle seguridad jurídica a nuestra compraventa ya que el bien inmueble ante las demás personas tendrá un titular el cual podrá disponer de este bien sin que terceros que no tienen legitimidad le afecten.

E3: Si, la seguridad jurídica en que el bien al encontrarse inscrito públicamente ante una entidad del estado, este no podrá ser vendido, alquilado o aprovechado por un tercero, otorgando dicha seguridad jurídica al propietario del bien.

E4: La finalidad de todo registro es dar seguridad jurídica en el presente caso, la seguridad jurídica de que el bien inmueble que se esté adquiriendo se materializa a través de la inscripción en los registros, ya que no existe duda que el propietario del bien lo ha adquirido a través de un acto jurídico valido.

E5: Debido a que los bienes inmuebles tienen un alto costo económico y patrimonial, el registro de los bienes permitirá dicha seguridad jurídica al ser público.

E6: La finalidad del registro es la publicidad y brindar de seguridad jurídica a las transacciones económicas de bienes inmuebles debido a su elevado valor patrimonial en el tráfico comercial.

E7: Si, siempre y cuando la adquisición de dicho bien cumpla con las formalidades de ley, lamentablemente los bienes inmuebles que aún no se han formalizado no gozan de poderlos registrar en los registros.

E8: La compraventa y en especial la notarial ya generan seguridad en el adquirente del bien, sin embargo, la adquisición del bien se hará pública con la inscripción y es sabido que tiene mejor derecho quien inscribe primero la

compraventa del bien, es por ello que la inscripción dará mayor seguridad jurídica.

E9: En parte si, no totalmente, ya que hay diversos factores como verificar que el bien se encuentre debidamente saneado para su compra.

E10: No totalmente ya que pueden existir controversias registrales, sin embargo, aporta en gran parte a que exista seguridad jurídica en la adquisición.

E11: Como lo indique anteriormente, los beneficios que otorga son diversos, ello permite que exista mayor formalidad en la compraventa y anime a personas a que inscriban su bien inmueble.

E12: Si, ya que ante el estado el propietario del bien es quien se encuentra inscrito, con fecha y hora cierta.

E13: Opino que sí, ya que el tener un registro formal y publico de que un bien te pertenece permitirá que no exista aprovechamiento por estafadores.

E14: Si, al momento en el cual se adquiere un bien, se hace con la finalidad de que otorgue seguridad al momento de habitarlo o usufructuar de este, más aún si este cumple con las formalidades de ley.

E15: El registro permite que todos conozcan que dicho inmueble tiene un propietario y otorga seguridad en las decisiones que se adopten sobre él, de esta forma, el registro brinda seguridad jurídica a los ciudadanos sobre la compra, venta, alquiler, hipoteca y otros movimientos alrededor de los inmuebles.

INTERPRETACIÓN:

Las repuestas mayoritarias se centraron en que el registro brinda seguridad jurídica a los adquirientes del bien, ya que, para realizar la compraventa notarial, se necesitan de diversos requisitos que permiten que el bien adquirido se encuentren saneados, y posteriormente se haga el debido registro del acto jurídico.

3. ¿Desde su punto de vista profesional existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

E1: La justificación formal es que la ley no obliga a las personas que compran un bien inmueble a que lo inscriban en los registros públicos, ya que esto es facultativo de cada adquirente.

E2: No existe alguna justificación ya que la inscripción en los registros públicos es facultativa y depende de la decisión de cada persona el inscribirla ante la SUNARP, por lo que la compraventa puede realizarse sin cumplir las formalidades de ley.

E3: Es sabido que muchas personas solo adquieren el bien inmueble por contrato de compraventa, a veces notarial o privado, sin embargo, al existir informalidad en cuanto a los registros y no existir una obligación, es que dicha formalidad es opcional y no se cumple.

E4: Si bien la formalidad es importante y otorga seguridad jurídica, en la actualidad la inscripción no es obligatoria, por lo que al ser facultativa en general es un requisito opcional que muchas veces no es cumplido, sin embargo, se verifica que es necesario.

E5: La formalidad se materializa con la enajenación del bien inmueble y el medio para probarlo es el contrato de compraventa realizado entre las partes, sin embargo, dicho contrato debe ser inscrito como una formalidad.

E6: Claro, existe una justificación normativa prevista en el artículo 949 del Código Civil Peruano.

E7: La justificación de inscribir el bien es principalmente un beneficio legal que se le otorga a los compradores con la finalidad de que su bien se encuentre respaldado y seguro ante terceros.

E8: La obligación de inscribir el bien al ser facultativa e incluso opcional a veces no existe la debida formalidad, sin embargo, actualmente en las notarías realizan

el trabajo de inscribir en los registros públicos la compraventa, sin embargo, ello no es una obligación.

E9: La formalidad se centra principalmente en el contrato de compraventa, sin embargo, en la inscripción no existe una obligación o formalismo que obligue a la persona que compro el bien que lo inscriba.

E10: El formalismo que existe en el CC con respecto a la compraventa y la enajenación de bienes inmuebles, así como todos los actos que sobre el recaigan.

E11: No existe obligación formal, pero es beneficioso para el comprador.

E12: Debería existir obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles, ya que ello permitirá que exista mayor formalidad al momento de realizar las transacciones.

E13: No existe la obligación de registrar, pero en la actualidad se ha vuelto una necesidad al momento de comprar un bien, ello permite que al momento de adquirir el bien este no se encuentre en problemas legales o judiciales.

E14: No, ya que es facultativo

E15: El registro es opcional y depende de cada persona que compra un bien, cumplir con este formalismo que otorga seguridad jurídica.

INTERPRETACIÓN:

Las respuestas indicaron que el registro de la compraventa en la actualidad es facultativo de cada persona, así también como lo es la compraventa notarial, y al no existir la formalidad debida es que la compraventa notarial y más aún los registros de este acto no se dan en su mayoría.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

4. ¿A su juicio, existe alguna justificación legal por la cual no sea obligatorio el registrar la compraventa de bienes inmuebles?

E1: Si, la tutela a la seguridad jurídica permitirá que el bien le pertenecerá al propietario hasta que decida disponer de este, sin que terceras personas se aprovechen de realizar cualquier acción sobre el bien que le perjudique.

E2: Si, la tutela que brindará es que ante terceros el bien inmueble adquirido a través de la compraventa, tendrá un propietario el cual aparecerá en los registros públicos como titular del bien, ello permitirá que solo el titular pueda disponer del bien.

E3: Opino que, si brindará la seguridad jurídica suficiente para que el propietario no se vea afectado ante estafas, ocupantes precarios u otras acciones que afecten o amenacen su propiedad.

E4: Toda inscripción de adquisición de bienes tiene como finalidad otorgar seguridad tanto física como jurídica al comprador, sin embargo, en la práctica ello no se da por la imperante informalidad que existe en el país, por lo que dicha tutela que se oficializa a través del registro es omitida.

E5: Por supuesto, al ser publico otorgara seguridad al comprador quien a través de los registros vera protegido su bien.

E6: Por supuesto que brindará seguridad jurídica ya que el registro es público, es decir, susceptible de ser conocido por todos y por ello oponible en defensa del derecho de titular de la propiedad.

E7: Lo que principalmente busca una persona que adquiere un bien costoso como lo es un inmueble es que dicha compra no se vea afectada por una estafa, es por esa razón que el registrarlo dará seguridad jurídica principalmente al propietario.

E8: Claro, principalmente la seguridad de que el bien le pertenece ello se encontrará validado públicamente.

E9: Si, la tutela sobre el bien y el propietario, ya que ambos se encontraran protegidos ante fraudes.

E10: Si, la tutela de tener seguridad sobre el bien que se adquiere, no será afectados por terceros, exacto las leyes que contempla la ley, sin embargo, el titular del bien será quien tenga mejor derecho sobre este.

E11: La tutela a la seguridad jurídica es algo que las personas desean sobre los bienes que adquieren, ya que les permite cuidar de su bien, y opino que la mejor manera de acceder a este beneficio legal es mediante la inscripción.

E12: La tutela se manifestará principalmente en que el propietario del bien encuentre seguridad en la compraventa que ha realizado, evitando que se puedan aprovechar de su bien y protegiéndolo de cualquier acción dañosa en contra de este.

E13: Si, la seguridad jurídica es importante, más aún en una inversión tan importante como lo es un inmueble, el cual de cumplirse con las formalidades de ley se convertirá en un activo importante.

E14: En la actualidad ya lo otorga, el problema reside en que muchas personas desconocen de este beneficio, ya sea por informalismo o desconocimiento, sin embargo, es uno de los mecanismos más importantes en cuanto a seguridad jurídica.

E15: Si, ya que lo que busca una persona que adquiere un bien inmueble es que este perdure en su titularidad sin verse afectado por terceros, y la inscripción registral es una de las mejores opciones para esto.

INTERPRETACIÓN:

Las repuestas señalan que la tutela a la seguridad jurídica es primordial, por lo tanto, el registro contribuye a brindarlo, ya que, al existir una entidad del estado que, de validez a los actos jurídicos realizados sobre el bien inmueble, genera más confianza y seguridad al momento de adquirir un bien.

5. ¿De acuerdo a su experiencia profesional, registrar la compraventa de bienes inmuebles otorga seguridad jurídica?

E1: Si, ya que la experiencia indica que con los inmuebles que hay más problemas son los que no se encuentran inscritos en los registros, o las compraventas que se realizan ante terceros sin verificar los antecedentes del bien inmueble el cual puede tener múltiples propietarios.

E2: Si, lo más común en la compraventa de bienes inmuebles son las estafas y fraudes con la adquisición de estos bienes, donde existen múltiples propietarios, o los propietarios no son los que venden el bien, por lo tanto, para que exista seguridad jurídica con respecto a estos delitos es necesario que se inscriba la compraventa.

E3: Si, en la actualidad ante el crecimiento demográfico que se ve en nuestro país y la necesidad de adquirir una casa es que las estafas inmobiliarias han incrementado en gran medida, por lo que el registrarlas evitará que terceros se aprovechen del bien.

E4: Si, una de las maneras más efectivas de proteger los bienes inmuebles ante terceros que deseen aprovecharse a través de fraudes o estafas inmobiliarias que cada vez son más recurrentes, es que para realizar una compraventa de bienes inmuebles se verifique quien es el propietario y al realizar el acto jurídico, la debida inscripción en los registros

E5: Claro, ya que el bien al tener un titular o propietario evitara que terceros que no tengan legitimo interés se aprovechen de este, como la venta a diversas personas.

E6: Claro, sí otorga protección para evitar múltiples ventas del mismo inmueble por parte del titular primigenio, previniendo un tracto sucesivo que restrinja el derecho del adquirente que no inscribió su derecho.

E7: Si, es lo que principalmente se trata de evitar cuando se cumplen con las formalidades de ley.

E8: Como indique anteriormente, últimamente existe un incremento en las estafas inmobiliarias, ello debido a la imperante informalidad que existe en nuestro país, y si bien el inscribir el bien otorga seguridad jurídica, deben también existir campañas de concientización para la compra responsable de bienes inmuebles que cumplan con las formalidades de ley iniciando desde el contrato de compraventa.

E9: Si, sin embargo, no es la única medida que se debe tomar, ya que existen mecanismos como la compraventa notarial, que permite que exista mayor seguridad.

E10: Si, más aún cuando en el Perú existe informalidad en diversos temas, y más aún en temas inmobiliarios, tema que ha incrementado últimamente.

E11: Los fraudes se ven cada día, en diversos ámbitos, y más aún en el creciente mercado inmobiliario, sin embargo, ello se puede combatir cumpliendo con las formalidades y requisitos que la ley establece.

E12: Si, en efecto, al encontrarse reconocido públicamente a través de la inscripción, personas que se quieran hacer pasar por titulares del bien, no tendrán la oportunidad de realizar las estafas.

E13: Las personas que han sufrido de estafas se caracterizan principalmente por el desconocimiento de que existe una formalidad al momento de adquirir un bien, por lo tanto, al encontrarse informados de los beneficios de la inscripción del bien, las personas se animarían a realizarlo.

E14: Si, esa es la finalidad de la inscripción, ya que, al existir un titular del bien, es este quien responderá y tendrá la facultad de disponer del bien sin que ajenos puedan aprovecharse de este.

E15: La finalidad de los registros precisamente es evitar que exista fraudes, y estafas que vulneren la economía de quien adquiere el bien, por lo que la mejor opción para protegerlos precisamente es el registro.

INTERPRETACIÓN:

Las respuestas que indican los profesionales son que, en la actualidad debido al incremento del mercado inmobiliario en el país, también han incrementado las

estafas y fraudes de terceros con respecto a bienes inmuebles, es por ello que es necesario establecer pautas y leyes que ante el incremento de este mercado se eviten los fraudes y estafas que se están dando en la actualidad.

6. ¿Según su opinión, es necesario que, ante la carencia de seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

E1: Pienso que la obligatoriedad del registro en la SUNARP, al volverse una formalidad y ser necesario generará que más personas se interesen por inscribir en los registros su compraventa de bien inmueble.

E2: Si, la medida más adecuada será que el registro ante la SUNARP sea obligatorio, ello permitirá que exista mayor formalidad para futuras compraventas de bienes inmuebles, así mismo dará mayor seguridad jurídica para futuras compraventas de otras personas.

E3: Opino que, si es necesario, ya que al volverse un requisito formal esto será de obligatorio cumplimiento por lo que, al realizar la compraventa, se tendrá que verificar los antecedentes del bien adquirido y la adecuada inscripción en los registros del nuevo titular del bien.

E4: La obligatoriedad permitirá que exista formalismo en un país donde prima la informalidad, e incluso existen casos en los cuales la compraventa de inmuebles se realiza a través de un contrato verbal lo cual es claramente perjudicial para quien compra en bien.

E5: Si bien una posible solución sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP sin embargo no es suficiente, ya que se necesitan acciones públicas de concientización para que exista mayor formalismo en cuento a la compraventa de bienes inmuebles.

E6: No lo considero necesario, puesto que, el mercado inmobiliario muchas veces es informal, debido a las condiciones de saneamiento a las que está condicionado muchas veces el bien inmueble o las condiciones de la integración de inmuebles al plan de desarrollo urbano.

En ese sentido, la obligatoriedad del registro para constituir el derecho de propiedad generaría más perjuicios que beneficios, puesto que, el adquirente primigenio y legítimo, perdería toda acción contra el vendedor múltiple o adquirentes de mala fe posteriores, ya que su derecho de

propiedad está supeditado el registro.
E7: No, es la principal medida, pero si sería una importante medidas para formalizar un importante mercado como lo es el mercado inmobiliario que seguirá en auge.
E8: Si bien es una medida que resultaría efectiva, la fuerza se encuentra en tener leyes o políticas por parte del estado con la finalidad de que exista un saneamiento de los bienes inmuebles que no han sido aun inscritos, y ello significa fortalecer a COFOPRI y las Municipalidades en la correcta urbanización de las ciudades.
E9: La obligatoriedad si bien puede combatir la informalidad pienso que no es la única medida que se debe tomar, ya que deben existir políticas de formalismo de los inmuebles que aún no se encuentran saneados.
E10: Pienso que no es la más adecuada, pero si necesaria en la actualidad, ya que mediante una ley que obligue a que se inscriban las adquisiciones, puede existir mayor formalidad con respecto a su compraventa.
E11: La carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles se da principalmente por la informalidad que prima en el país, sin embargo, esta se puede combatir, tomando las medidas adecuadas al momento de comprar un bien, con los procesos notariales y legales que la ley otorga.
E12: Opino que la carencia se da principalmente por la informalidad reinante en el país, y hasta que no haya una política de formalización y urbanismo adecuada de las ciudades se seguirán viendo casos de informalidad, por lo tanto, el problema más que la inscripción es la formalidad.
E13: Si, aunque no es la única, pero en la actualidad se ha vuelto algo necesario ante el incremento de estafas.
E14: Si bien sería una medida importante, en mi opinión no es suficiente, ya que el problema radica en el informalismo arraigado a las transacciones y compras, por lo tanto, también es importante la concientización y conocimiento del tema.

E15: Si, pues en todo momento se busca seguridad jurídica en toda compraventa de bienes inmuebles, ello se podrá realizar siempre y cuando se cumplan con las pautas y los formalismos establecidos en la SUNARP.

INTERPRETACIÓN:

La respuesta mayoritaria de los especialistas en que ante dicha carencia de carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa que se dan principalmente por fraudes y/o estafas, debido al desconocimiento de muchas personas del mercado inmobiliario, es que se debe volver obligatorio el registro de compraventa en la SUNARP, dicho hecho se debe realizar de manera progresiva con la formalización de los bienes inmuebles a través de los diversos organismos del estado.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

7. ¿En base a su experiencia profesional, existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

E1: Si bien existe la compraventa ante la notaría que da fe pública a la adquisición, el mecanismo por excelencia que da seguridad jurídica al acto de compraventa es la inscripción ante los registros públicos.

E2: La compraventa al ser un contrato de ambas partes otorga seguridad jurídica, sin embargo, no es suficiente para que otorgue una seguridad jurídica total con respecto a terceros que deseen disponer del bien, ya que, por la premisa de primero en el tiempo primero en el derecho pudo haber alguien que adquiriera el bien con anterioridad originándose un conflicto judicial.

E3: El mecanismo por excelencia es inscribir la compraventa del bien inmueble en los registros públicos, sin embargo, el propio contrato de compraventa es un mecanismo que permite dar fe del acto jurídico, sin embargo, este no otorga la seguridad suficiente, ya que al existir alguna controversia esta se resolverá en los órganos jurisdiccionales.

E4: No, el mecanismo que otorgará mayor seguridad jurídica a la compraventa de inmuebles, es que se inscriba en los registros públicos, ello permitirá que tenga la titularidad del bien de manera pública.

E5: La suscripción del contrato de compraventa entre las partes, ya que este esté tiene la calidad de acto jurídico cierto y legal, siempre que cumpla con las regulaciones del código civil.

E6: Lo que podría brindar seguridad jurídica es la suscripción de un contrato de compraventa cumpliéndose lo regulado en el Código Civil y que el

documento sea de fecha cierta.
E7: La suscripción del contrato, el cual debe cumplir con las formalidades y requisitos de ley que se encuentran establecidos en el Código Civil.
E8: El mismo contrato de compraventa y sus formalidades de ley, las cuales se hacen notarialmente.
E9: No, ya que el mecanismo por excelencia es la inscripción, el cual se suma al contrato de compraventa.
E10: La misma compraventa que es un acto jurídico, más aún si esta es notarial.
E11: Que cumpla con los requisitos formales establecidos en el Código Civil y los requisitos notariales al momento de hacer la compraventa, donde se verificara que el bien que se está comprando esté debidamente saneado.
E12: La compraventa notarial, y no solo la compraventa verbal.
E13: Cuando este se hace con las formalidades de ley, y más aún se hace notarialmente con la inscripción en los registros.
E14: Si, la compraventa notarial y la inscripción.
E15: No, es la única manera de perfeccionar la adquisición de un bien inmuebles, este puede ser por escritura pública o contrato privado.
INTERPRETACIÓN: La respuestas señalan a la compraventa notarial, al dar fe pública del acto jurídico de compraventa del bien inmueble, es por tal razón que es importante que el bien se encuentre debidamente saneado para realizar dicho acto.

8. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

E1: Si bien la compraventa notarial es una prueba fehaciente de la adquisición del bien, resulta necesario que esta sea inscrita ya que ello otorgara seguridad jurídica ante terceros, ya que esa es la finalidad de los registros públicos.

E2: La compraventa notarial otorga fe pública de la compraventa de un bien inmueble, ya que el notario da fe de ello, sin embargo, cuando una persona decide adquirir un bien, recurre a los registros para verificar el verdadero propietario.

E3: Al realizarse la compraventa notarial esta otorgará la seguridad de que el bien ha sido adquirido ante un notario que, de fe pública de acto, sin embargo, ello no es suficiente, ya que las consultas de propiedades de bienes inmuebles se hacen ante la SUNARP.

E4: No, la compraventa notarial es uno de los requisitos formales para la debida inscripción en la SUNARP sin embargo opino que no es suficiente que se adquiera el bien notarialmente si no que esta compraventa sea inscrita.

E5: Otorga la fe pública de que el bien fue adquirido con fecha cierta y es un medio probatorio en caso existan controversias o problemas legales.

E6: Brinda una seguridad jurídica parcial, no total. Facilita la obtención de un documento de fecha cierta, que puede ser utilizado para acreditar el momento en el que se adquirió el bien y determinar el orden cronológico del tracto sucesorio de un bien inmueble.

E7: No brinda una seguridad completa ya que se requieren más formalidades antes de la adquisición del bien y posterior a ello.

E8: No, la compraventa al ser notarial otorga un plus en cuanto a la seguridad jurídica de la compraventa, pero ello solo aplica para bienes que se encuentran debidamente saneados, sin embargo, en bienes que aún no se encuentran

inscritos la compraventa es informal, y no pueden acceder a la compraventa notarial.

E9: En gran parte ya que, al existir fe pública de la compra, existe seguridad de que el bien ha sido comprado.

E10: No es la única, ya que existe los contratos de compraventa privados, los cuales si bien existen son más difíciles de probar.

E11: No es la única, sin embargo, es la más ideal, ya que para hacer un contrato de compraventa notarial te exigen requisitos de formalidad que permiten que el bien se encuentre debidamente escrito y pagado.

E12: Es la más segura con respecto a los bienes inmuebles debidamente inscritos.

E13: La fe pública de que el bien ha sido adquirido legalmente.

E14: Es la más segura pero no es la única ya que existe las decisiones judiciales, titulación por COFOPRI de bienes que se adquirieron por posesión y contratos privados celebrados entre partes.

E15: Otorga fecha cierta, sin embargo, no es suficiente, ya que, de no inscribirse la titularidad del bien puede afectar al comprador.

INTERPRETACIÓN:

Señalan los especialistas que brinda una seguridad jurídica parcial, mas no total, ya que dicha compraventa no exime o protege el hecho de que puedan existir diversos compradores de un bien ante el mismo propietario, es por tal razón que este tipo de compraventa otorga la fe pública y la fecha cierta de la adquisición, pero delante de una controversia tendrá mejor derecho quien ha inscrito ante los registros públicos el acto jurídico.

9. ¿Cree usted, que al aplicar otros mecanismos solucionarían el problema de la informalidad con referente a la inscripción de la compraventa de los bienes inmuebles?

E1: Legislaría la obligatoriedad de la compraventa de bienes inmuebles en el país, ello otorgaría seguridad jurídica y formalidad en las adquisiciones que se realizan.

E2: Que la inscripción en los registros públicos sea obligatoria, ya que ello permitirá que, al ser una formalidad, requerida por la ley, se cumpla por las personas.

E3: La obligatoriedad de que la compraventa sea inscrita ante los registros con la finalidad de otorgar seguridad jurídica al adquirente del bien.

E4: Que la inscripción de la compraventa sea un requisito formal y exigible para el traspaso del bien inmueble al nuevo propietario, de no cumplirse con este requisito el contrato será nulo.

E5: Desarrollar una ley específica orientada a señalar en que supuestos existe buena fe al adquirir un bien inmueble.

E6: Desarrollar supuestos en los que la adquisición en propiedad de bienes inmuebles ha sido de buena fe.

E7: Legislar sobre los requisitos y formalidades de la compraventa de bienes inmuebles.

E8: Desarrollar una ley específica orientada a sanear los inmuebles que aún no se encuentran con las formalidades de ley, en cuanto al pago de auto valuó, titulación, inscripción registral, etc.

E9: Políticas de formalización de inmuebles.

E10: La Ley de formalización de predios que es donde radica el principal problema.

E11: Mas que leyes, serian medidas que permitan el formalismo con respecto a bienes que aún no se encuentran inscritos.

E12: Desarrollar la obligatoriedad de la inscripción de la compraventa.

E13: Políticas de formalismo a través de leyes que impulsen el pago de auto valuó, la titulación y además el apoyo de diversas entidades del estado.

E14: El fortalecimiento de entidades como SUNARP, COFOPRI y municipalidades con respecto a las subgerencias de margesí.

E15: Que el registro sea obligatorio, y se realicen políticas de formalización de bienes inmuebles.

INTERPRETACIÓN:

En la mayoría de respuestas se verifica que se legislaría sobre la obligatoriedad del registro de la compraventa ante los registros, y sobre políticas que permitan la formalización de los bienes inmuebles en el país, ya que la gran parte de inmuebles no se encuentran debidamente formalizados por descuido o desconocimiento de los propietarios.

V. CONCLUSIONES

Hemos concluido lo siguiente:

Primera.- Se determinó que, si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles ello con la finalidad de brindar seguridad jurídica a los adquirentes del bien, ante terceros ya que se deja constancia del propietario y evita que se inscriban medidas judiciales, embargos, que se encuentren relacionados al antiguo propietario.

Segunda.- Se analizó que existe tutela a la seguridad jurídica cuando se registra la compraventa de bienes inmuebles, pues la calificación registral es que el registrador público verifique la legalidad de los documentos, así como también que se cumplan las formalidades y la validez del acto que se está realizando, es que mediante todos a esos actos que realizan los registros públicos es que se otorga la certeza y seguridad de la titularidad y sus derechos.

Tercera.- Se identificó que no existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles además de este, ya que, con la sola obligación de enajenar el bien, hace a quien adquiere el propietario, y dicha obligación puede constar en contrato mediante escritura pública o privado, debiendo los otorgantes elegir la forma según lo dispuesto en el art. 1411 del Código Civil.

VI. RECOMENDACIONES

Una vez terminadas las conclusiones, realizamos las siguientes recomendaciones:

Primera.- Se recomienda al Congreso de la Republica que someta a debate incorporar una ley sobre la obligatoriedad del registro de la compraventa ante los registros, y sobre políticas que permitan la formalización de los bienes inmuebles en el país, ya que la gran parte de inmuebles no se encuentran debidamente formalizados por descuido o desconocimiento de los propietarios o posesionarios dependiendo de caso en concreto.

Segunda.- Se recomienda a los Registros públicos realice campañas y políticas de concientización e información con respecto a los beneficios de la inscripción de los actos jurídicos realizados sobre los bienes inmuebles en especial el de la compraventa, ya que, ante el incremento del mercado inmobiliario en todo el país, se ha vuelto necesario para el correcto desarrollo y urbanización del Perú.

Tercera.- Indicar a las universidades, Gobiernos locales y las municipalidades provinciales y distritales, así como el gobierno central a través de sus ministerios como el de vivienda y el congreso de la republica con contribuyan políticas y leyes adecuadas a la formalización de los bienes inmuebles a través de las entidades como COFOPRI y la SUNARP, para evitar fraudes y estafas ante el incremento del mercado inmobiliario.

VII. REFERENCIAS

- Aguilar Torres , L. R. (2018). *La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú*. Trujillo. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/32574/aguilartl.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Arauzo Chávez, C. (2012). Introducción al Derecho Registral. En A. C. C. Lima: Gaceta Notarial.
- Arroyave Ochoa, M. E. (2014). *La fé pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*. Quetzaltenango-Guatemala. Obtenido de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>
- Caycho Soto , T. (2014). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014*. Huánuco-Perú. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/371/CAYCHO%20SOTO%2c%20THAYSSA%20NORDITH%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Coca Guzmán, S. J. (2020). Los bienes inmuebles y muebles en el Código Civil Peruano. *LP Pasión por el Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/bienes-inmuebles-muebles-codigo-civil-peruano/>
- Cornejo Agurto, I. (2018). *FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, BREÑA - 2017*. Lima - Perú.
- Desalojo, 633-2020 (Corte Superior de Piura 2020).
- Diario Gestión. (2021). Sunarp: ¿qué pasos debo seguir para registrar la compraventa de un inmueble y por qué es importante hacerlo? *Diario Gestión*, pág. 1. Obtenido de <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/sunarp-que-pasos-debo-seguir-para-registrar-la-compraventa-de-un-inmueble-y-por-que-es-importante-hacerlo-registros->

publicos-sunarp-registro-de-predios-peru-nnda-nnlt-
noticia/#:~:text=Seg%C3%BAn%20explican%20en%2

El Peruano. (15 de 07 de 2021). ¡Seguridad jurídica! Fijan pauta sobre formalización de la compraventa. *El Peruano*, pág. 1. Obtenido de <https://elperuano.pe/noticia/124645-seguridad-juridica-fijan-pauta-sobre-formalizacion-de-la-compraventa>

El Peruano. (08 de 06 de 2022). Titular de la Sunarp expuso las medidas adoptadas por la institución para evitar fraudes. *El Peruano*, pág. 1. Obtenido de <https://elperuano.pe/noticia/160101-titular-de-la-sunarp-expuso-las-medidas-adoptadas-por-la-institucion-para-evitar-fraudes>

Escárcz Martínez, V. E. (2012). *“Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”*. Valdivia - Chile.

Flores Rojas, P. (2009). *Derecho Registral*. Chicayo.

Hernández, S. R. (2014). Metodología de Investigación 6ta Edición. En R. Hernández Sampieri, *Metodología de Investigación 6ta Edición*. México: MCGraw-Hill.

Herrera Valle , F. A. (2021). *Inscripción constitutiva y obligatoria en la transferencia de la propiedad inmueble*. Cajamarca. Obtenido de <https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14074/4375/TRABAJO%20DE%20SUFICIENCIA%20PROFESIONAL%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Lino Rodriguez, L. B. (2015). *“EL ESTABLECIMIENTO DEL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA”*. Trujillo - Perú. Obtenido de https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CHARACTER_CONSTITUTIVO.pdf

LP Pasión por el Derecho. (31 de 05 de 2017). ¿El otorgamiento de escritura pública perfecciona el derecho de propiedad? *LP Pasión por el Derecho*,

- pág. 1. Obtenido de <https://lpderecho.pe/el-otorgamiento-de-escritura-publica-perfecciona-derecho-de-propiedad/>
- LP Pasión por el Derecho. (2020). ¿Qué es el contrato de compraventa? *LP Pasión por el Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/contrato-compraventa-articulo-1529-codigo-civil/>
- Martínez Ortega , J. C. (2014). *División horizontal y obra nueva: Formalización notarial e inscripción registral*. Madrid-España. Obtenido de http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:Derecho-Jcmartinez/MARTINEZ_ORTEGA_Juan_Carlos_Tesis.pdf
- Miguel Muñoz, C. (2020). *LA FUNCION DEL NOTARIO EN LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES*. Obtenido de <https://cnsm.org.pe/descargas/Transferencia%20de%20Propiedad%20-%20Carlos%20Miguel%20Mu%C3%B1oz.pdf>
- Ñaupas Paitán, H., Valdivia Dueñas, M., Palacios Vilela, J., & Romero Delgado, H. (2018). LA INVESTGACIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA. En H. Ñaupas Paitán, M. Valdivia Dueñas, J. Palacios Vilela, & H. Romero Delgado, *Metodología de la investigacion Cuantitativa- cualitativa y Redacción de la Tesis*. Colombia: Ediciones de la U.
- Ortiz Diaz, R. (23 de diciembre de 2017). *Academia*. Obtenido de https://www.academia.edu/35501540/SISTEMAS_REGISTRALES_ppt
- Pasco Arauco, A. (16 de 10 de 2019). Mejor derecho de propiedad en ausencia de inscripción: ¿prima la posesión o la antigüedad del contrato? Un acierto del Anteproyecto. *La Ley*, pág. 1. Obtenido de <https://laley.pe/art/8693/mejor-derecho-de-propiedad-en-ausencia-de-inscripcion-prima-la-posesion-o-la-antigüedad-del-contrato-un-acierto-del-anteproyecto>
- Revista Unir. (18 de MAyo de 2020). *UNIR*. Obtenido de <https://www.unir.net/derecho/revista/registrator-de-la-propiedad/>
- SUNARP. (15 de 03 de 2019). Conoce cómo registrar una compraventa de inmueble en la Sunarp. *SUNARP noticias*, pág. 1. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2019/03/15/conoce-como-registrar-una-compraventa-de-inmueble-en-la->

ANEXOS

8.1. MATRIZ BÁSICA DE CATEGORIZACIÓN

LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTO	CATEGORIAS	SUBCATEGORÍAS	MÉTODOS
<p>Problema general</p> <p>¿Debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica.</p>	<p>Supuesto general</p> <p>Debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica.</p>	<p>Categoría 1</p> <p>Registro de compraventa</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Compraventa de bienes inmuebles ➤ Obligatoriedad de registro 	<p>Enfoque:</p> <p>Cualitativo</p> <p>Tipo de investigación:</p> <p>Aplicada</p> <p>Diseño de investigación:</p> <p>Diseño no experimental, transversal descriptivo.</p> <p>Métodos de análisis de datos:</p> <p>Inductivo-Dogmático jurídico</p> <p>Teoría fundamentada</p> <p>Técnica</p> <p>Entrevista</p> <p>Análisis documental</p>
<p>Problemas Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles? - ¿Cuál es la razón por la que se debe registrar la compraventa de bienes inmuebles en el Perú para otorgar tutela a la seguridad jurídica? 	<p>Objetivos Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrarla compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú. - Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú. 	<p>Supuestos Específicos</p> <p>El registrar la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, otorgará a los adquirientes del bien la tutela a la seguridad jurídica.</p>	<p>Categoría 2</p> <p>Seguridad jurídica</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro formal de bienes ➤ Tutela y protección de bienes inmuebles 	<p>Métodos de análisis de datos:</p> <p>Inductivo-Dogmático jurídico</p> <p>Teoría fundamentada</p> <p>Técnica</p> <p>Entrevista</p> <p>Análisis documental</p>

<p>- ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú?</p>	<p>- Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.</p>	<p>El mecanismo por excelencia que otorga seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú es el registro en la SUNARP.</p>			<p>Instrumentos: Ficha de Análisis documental Guía de entrevista Escenario de estudio: Distrito Judicial de Trujillo. Participantes: Abogados con conocimiento en la materia registral y civil.</p>
--	--	--	--	--	---

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA

I. Datos generales del investigador y entrevistado:

Entrevistador: _____

Entrevistado: _____

Grado Académico: _____

Experiencia profesional: _____

Lugar de labores _____

Fecha de la entrevista: _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO
CARTA DE INVITACIÓN N°01

Piura, 04 de setiembre del 2022

Dr. CUEVA ALCANTARA, CARLOS CESAR

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos para brindar seguridad jurídica**, con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad **determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos para brindar seguridad jurídica**, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que le invito a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente.

Bach. Yulitza Isabel Sandoval García

Bach. Katherine Mabel Silva Puño

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA ABOGADOS

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	CUEVA ALCANTARA, CARLOS CESAR
Grado Académico	DOCTOR
Mención	

Firma	  <hr/> CARLOS CESAR CUEVA ALCANTARA DNI N° 18100793 Sello cuevacarloscesar@hotmail.com
-------	---

ÍTEM	CALIFICACIÓN			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
OBJETIVO ESPECÍFICO 1				
Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.				
1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?			X	
2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?			X	
3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?			X	
OBJETIVO ESPECIFICO 2				
Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.				

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?			X	
5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?			X	
6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP?			X	
OBJETIVO ESPECIFICO 3 Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.				
7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?			X	
8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?			X	
9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?			X	

ANEXO
CARTA DE INVITACIÓN N°01

Piura, 04 de setiembre del 2022

Dr. Luis Carlos Alcantara Boulanger

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos para brindar seguridad jurídica**, con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad **Determinar si debe existe la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos para brindar seguridad jurídica**, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que le invito a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente.

Bach. Yulitza Isabel Sandoval García
Bach. Katherine Mabel Silva Puño

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA ABOGADOS

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ALCANTARA BOULANGGER. LUIS. CARLOS
Grado Académico	MAGISTER
Mención	GESTIÓN PÚBLICA
Firma 	Sello 

ÍTEM	CALIFICACIÓN			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
OBJETIVO ESPECÍFICO 1 Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.				
1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?			X	
2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?			X	
3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?			X	
OBJETIVO ESPECÍFICO 2 Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.				
4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?			X	
5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?			X	
6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en			X	

el Perú, una medida adecuada sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP?				
OBJETIVO ESPECIFICO 3 Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.				
7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?			X	
8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?			X	
9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?			X	

ANEXO
CARTA DE INVITACIÓN N°01

Piura, 04 de setiembre del 2022

Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estamos realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos para brindar seguridad jurídica**, con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad **Determinar si debe existe la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos para brindar seguridad jurídica**, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que le invito a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.

Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración.

Atentamente.

Bach. Yulitza Isabel Sandoval García
Bach. Katherine Mabel Silva Puño

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA ABOGADOS

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
...

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA
Mención	DERECHO
Firma:	 Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga ABOGADA REG. CALL 5087

ÍTEM	CALIFICACIÓN			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
OBJETIVO ESPECÍFICO 1 Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.				
1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?			X	
2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?			X	
3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?			X	
OBJETIVO ESPECIFICO 2 Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.				
4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?			X	
5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?			X	
6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica			X	

en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP?				
OBJETIVO ESPECIFICO 3 Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.				
7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?			X	
8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?			X	
9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?			X	

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Charlys Erikson Aguilar Carhuayoclla.

Grado Académico: Abogado.

Experiencia profesional: 06 años.

Lugar de labores: DELEPOL S.A.C

Fecha de la entrevista: 01 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

- 1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?**

Pienso que si es necesario que se registre la compra de los bienes inmuebles que realizan las personas, ello otorga seguridad jurídica al adquirente del bien ante terceros que deseen apoderarse de su bien.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Si, los registros se hacen ante la SUNARP, sin embargo, al ser facultativo, muchas personas no realizan dicha inscripción por desconocimiento o descuido, pero, la mayor seguridad que jurídica que puede dar a quien compra un bien inmueble es que su adquisición ente inscrita públicamente.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

La justificación formal es que la ley no obliga a las personas que compran un bien inmueble a que lo inscriban en los registros públicos, ya que esto es facultativo de cada adquirente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Si, la tutela a la seguridad jurídica permitirá que el bien le pertenecerá al propietario hasta que decida disponer de este, sin que terceras personas se aprovechen de realizar cualquier acción sobre el bien que le perjudique.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, ya que la experiencia indica que con los inmuebles que hay más problemas son los que no se encuentran inscritos en los registros, o las compraventas que se realizan ante terceros sin verificar los antecedentes del bien inmueble el cual puede tener múltiples propietarios.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Pienso que la obligatoriedad del registro en la SUNARP, al volverse una formalidad y ser necesario generará que más personas se interesen por inscribir en los registros su compraventa de bien inmueble.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

Si bien existe la compraventa ante la notaría que da fe pública a la adquisición, el mecanismo por excelencia que da seguridad jurídica al acto de compraventa es la inscripción ante los registros públicos.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

Si bien la compraventa notarial es una prueba fehaciente de la adquisición del bien, resulta necesario que esta sea inscrita ya que ello otorgara seguridad jurídica ante terceros, ya que esa es la finalidad de los registros públicos.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Legislaría la obligatoriedad de la compraventa de bienes inmuebles en el país, ello otorgaría seguridad jurídica y formalidad en las adquisiciones que se realizan.



Charlys Aguilar Carhuayoclla
ABOGADO
ICAP. 4305

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Carlos Cabrera Castillo

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 10 años

Lugar de labores: Estudio Jorge Villarreal & Asociados

Fecha de la entrevista: 29 de septiembre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Si, es necesario que se registre la compraventa de bienes inmuebles ya que permite su debida protección ante terceros que no tienen legitimidad además permite un adecuado orden en cuanto a las zonas urbanizadas.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Si, es el mejor método para brindarle seguridad jurídica a nuestra compraventa ya que el bien inmueble ante las demás personas tendrá un titular el cual podrá disponer de este bien sin que terceros que no tienen legitimidad le afecten.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

No existe alguna justificación ya que la inscripción en los registros públicos es facultativa y depende de la decisión de cada persona el inscribirla ante la SUNARP, por lo que la compraventa puede realizarse sin cumplir las formalidades de ley.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Si, la tutela que brindará es que ante terceros el bien inmueble adquirido a través de la compraventa, tendrá un propietario el cual aparecerá en los registros públicos como titular del bien, ello permitirá que solo el titular pueda disponer del bien.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, lo más común en la compraventa de bienes inmuebles son las estafas y fraudes con la adquisición de estos bienes, donde existen múltiples propietarios, o los propietarios no son los que venden el bien, por lo tanto, para que exista seguridad jurídica con respecto a estos delitos es necesario que se inscriba la compraventa.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Si, la medida más adecuada será que el registro ante la SUNARP sea obligatorio, ello permitirá que exista mayor formalidad para futuras compraventas de bienes inmuebles, así mismo dará mayor seguridad jurídica para futuras compraventas de otras personas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

La compraventa al ser un contrato de ambas partes otorga seguridad jurídica, sin embargo, no es suficiente para que otorgue una seguridad jurídica total con respecto a terceros que deseen disponer del bien, ya que, por la premisa de primero en el tiempo primero en el derecho pudo haber alguien que adquiriera el bien con anterioridad originándose un conflicto judicial.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

La compraventa notarial otorga fe pública de la compraventa de un bien inmueble, ya que el notario da fe de ello, sin embargo, cuando una persona decide adquirir un bien, recurre a los registros para verificar el verdadero propietario.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Que la inscripción en los registros públicos sea obligatoria, ya que ello permitirá que, al ser una formalidad, requerida por la ley, se cumplida por las personas.



Carlos A. Cabrera Castillo
REG. ICAT. N° 302
ABOGADO

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO

Guía de entrevista



TÍTULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Lucerito Katerin Rugel Naucar

Grado Académico: Abogada

Experiencia profesional: 1 años

Lugar de labores: Estudio jurídico "Suma Justicia"

Fecha de la entrevista: 01 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Si, existe esa necesidad de que haya un registro formal de las compraventas de inmuebles ante los registros públicos, principalmente por la necesidad de que exista seguridad jurídica para el comprador de que su bien se encuentra a su nombre sin que terceros se aprovechen de este.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?

Si, la seguridad jurídica en que el bien al encontrarse inscrito públicamente ante una entidad del estado, este no podrá ser vendido, alquilado o aprovechado por un tercero, otorgando dicha seguridad jurídica al propietario del bien.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

Es sabido que muchas personas solo adquieren el bien inmueble por contrato de compraventa, a veces notarial o privado, sin embargo, al existir informalidad en cuanto a los registros y no existir una obligación, es que dicha formalidad es opcional y no se cumple.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Opino que, si brindará la seguridad jurídica suficiente para que el propietario no se vea afectado ante estafas, ocupantes precarios u otras acciones que afecten o amenacen su propiedad.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, en la actualidad ante el crecimiento demográfico que se ve en nuestro país y la necesidad de adquirir una casa es que las estafas inmobiliarias han incrementado en gran medida, por lo que el registrarlas evitará que terceros se aprovechen del bien.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Opino que, si es necesario, ya que al volverse un requisito formal esto será de obligatorio cumplimiento por lo que, al realizar la compraventa, se tendrá que verificar los antecedentes del bien adquirido y la adecuada inscripción en los registros del nuevo titular del bien.

OBJETIVO ESPECÌFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

El mecanismo por excelencia es inscribir la compraventa del bien inmueble en los registros públicos, sin embargo, el propio contrato de compraventa es un mecanismo que permite dar fe del acto jurídico, sin embargo, este no otorga la seguridad suficiente, ya que al existir alguna controversia esta se resolverá en los órganos jurisdiccionales.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

Al realizarse la compraventa notarial esta otorgará la seguridad de que el bien ha sido adquirido ante un notario que, de fe pública de acto, sin embargo, ello no es suficiente, ya que las consultas de propiedades de bienes inmuebles se hacen ante la SUNARP.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

La obligatoriedad de que la compraventa sea inscrita ante los registros con la finalidad de otorgar seguridad jurídica al adquirente del bien.



Lucerito Katerin Rugel Naucar
ABOGADA
ICAS. N° 679

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Arturo Enrique Montoya Alvarado

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 38 años

Lugar de labores: Estudio jurídico "Arturo Montoya"

Fecha de la entrevista: 01 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Si, ya que una de las principales razones por las cuales se inscribe en los registros públicos la compraventa de un inmueble es que ello dará seguridad jurídica a su adquisición, permitiendo que el acto jurídico de compraventa quede acreditado públicamente en los registros.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?

La finalidad de todo registro es dar seguridad jurídica en el presente caso, la seguridad jurídica de que el bien inmueble que se esté adquiriendo se materializa a través de la inscripción en los registros, ya que no existe duda que el propietario del bien lo ha adquirido a través de un acto jurídico válido.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

Si bien la formalidad es importante y otorga seguridad jurídica, en la actualidad la inscripción no es obligatoria, por lo que al ser facultativa en general es un requisito opcional que muchas veces no es cumplido, sin embargo, se verifica que es necesario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Toda inscripción de adquisición de bienes tiene como finalidad otorgar seguridad tanto física como jurídica al comprador, sin embargo, en la práctica ello no se da por la imperante informalidad que existe en el país, por lo que dicha tutela que se oficializa a través del registro es omitida.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, una de las maneras más efectivas de proteger los bienes inmuebles ante terceros que deseen aprovecharse a través de fraudes o estafas inmobiliarias que cada vez son más recurrentes, es que para realizar una compraventa de bienes inmuebles se verifique quien es el propietario y al realizar el acto jurídico, la debida inscripción en los registros

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

La obligatoriedad permitirá que exista formalismo en un país donde prima la informalidad, e incluso existen casos en los cuales la compraventa de inmuebles se realiza a través de un contrato verbal lo cual es claramente perjudicial para quien compra en bien.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

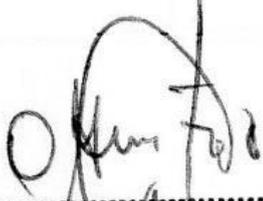
No, el mecanismo que otorgará mayor seguridad jurídica a la compraventa de inmuebles, es que se inscriba en los registros públicos, ello permitirá que tenga la titularidad del bien de manera pública.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

No, la compraventa notarial es uno de los requisitos formales para la debida inscripción en la SUNARP sin embargo opino que no es suficiente que se adquiera el bien notarialmente si no que esta compraventa sea inscrita.

9. **¿Si usted** tuviste la oportunidad de **legislar** ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la **compraventa de bienes** inmuebles?

Que la inscripción de la compraventa sea un requisito formal y exigible para el traspaso del bien inmueble al nuevo propietario, de no cumplirse con este requisito el contrato será nulo.



Arturo E. Montoya Alvarado
ABOGADO
Rg. ICAT. 023

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Luis Gerardo Mayorca Ordaya

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 01 año

Lugar de labores: Estudio Jurídico Capuñay Asociados

Fecha de la entrevista: 05 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Por supuesto, la formalidad es importante ya que ayuda a que no existan problemas a futuro con los bienes que se adquieren y permite tener la seguridad de que ninguna persona ajena a propietario pueda obtener el bien de manera ilegal.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Debido a que los bienes inmuebles tienen un alto costo económico y patrimonial, el registro de los bienes permitirá dicha seguridad jurídica al ser público.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

La formalidad se materializa con la enajenación del bien inmueble y el medio para probarlo es el contrato de compraventa realizado entre las partes, sin embargo, dicho contrato debe ser inscrito como una formalidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Por supuesto, al ser publico otorgara seguridad al comprador quien a través de los registros vera protegido su bien.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Claro, ya que el bien al tener un titular o propietario evitara que terceros que no tengan legitimo interés se aprovechen de este, como la venta a diversas personas.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Si bien una posible solución sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP sin embargo no es suficiente, ya que se necesitan acciones públicas de concientización para que exista mayor formalismo en cuanto a la compraventa de bienes inmuebles.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

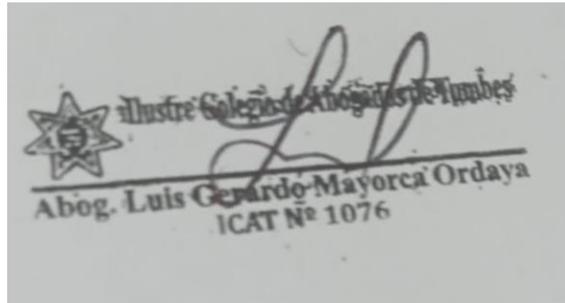
La suscripción del contrato de compraventa entre las partes, ya que este esté tiene la calidad de acto jurídico cierto y legal, siempre que cumpla con las regulaciones del código civil.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

Otorga la fe pública de que el bien fue adquirido con fecha cierta y es un medio probatorio en caso existan controversias o problemas legales.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Desarrollar una ley específica orientada a señalar en que supuestos existe buena fe al adquirir un bien inmueble.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: "LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA"

I. Datos generales del investigador y entrevistado:

Entrevistador: YULITZA ISABEL SANDOVAL GARCIA

KATHERINE MABEL SILVA PUÑO

Entrevistado: DANTE EMERSON MORANTE SANDOVAL

Grado Académico: ABOGADO COLEGIADO

Experiencia profesional: Abogado Litigante

Lugar de labores: Estudio Jurídico Morante E.I.R.L.

Fecha de la entrevista: 13 de octubre de 2022.

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

- 1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?**

Creo que para dar publicidad de la persona titular del derecho de propiedad sí es necesario el registro, en el aspecto declarativo no constitutivo del derecho.



Firmado digitalmente por:
MORANTE SANDOVAL DANTE
EMERSON FIR 77486102 hard
Motivo: ABOGADO -
Registro ICAP No. 5817
Fecha: 14/10/2022 00:28:37-0500

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

La finalidad del registro es la publicidad y brindar de seguridad jurídica a las transacciones económicas de bienes inmuebles debido a su elevado valor patrimonial en el tráfico comercial.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

Claro, existe una justificación normativa prevista en el artículo 949 del Código Civil Peruano.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Por supuesto que brindará seguridad jurídica ya que el registro es público, es decir, susceptible de ser conocido por todos y por ello oponible en defensa del derecho de titular de la propiedad.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Claro, sí otorga protección para evitar múltiples ventas del mismo inmueble por parte del titular primigenio, previniendo un tracto sucesivo que restrinja el derecho del adquirente que no inscribió su derecho.



Firmado digitalmente por:
MORANTE SANDOVAL DANTE
EMERSON FIR 77486102 hard
Motivo: ABOGADO -
Registro ICAP No. 5817
Fecha: 14/10/2022 00:28:37-0500

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

No lo considero necesario, puesto que, el mercado inmobiliario muchas veces es informal, debido a las condiciones de saneamiento a las que está condicionado muchas veces el bien inmueble o las condiciones de la integración de inmuebles al plan de desarrollo urbano.

En ese sentido, la obligatoriedad del registro para constituir el derecho de propiedad generaría más perjuicios que beneficios, puesto que, el adquirente primigenio y legítimo, perdería toda acción contra el vendedor múltiple o adquirentes de mala fe posteriores, ya que su derecho de propiedad está supeditado al registro.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

Lo que podría brindar seguridad jurídica es la suscripción de un contrato de compraventa cumpliéndose lo regulado en el Código Civil y que el documento sea de fecha cierta.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

Brinda una seguridad jurídica parcial, no total. Facilita la obtención de un documento de fecha cierta, que puede ser utilizado para acreditar el



Firmado digitalmente por:
MORANTE SANDOVAL DANTE
EMERSON FIR 77466102 hard
Motivo: ABOGADO -
Registro ICAP No. 5817
Fecha: 14/10/2022 00:28:37-0500

momento en el que se adquirió el bien y determinar el orden cronológico del tracto sucesivo de un bien inmueble.

9. **¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría paraevitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?**

Desarrollar supuestos en los que la adquisición en propiedad de bienes inmuebles ha sido de buena fe.



Firmado digitalmente por:
MORANTE SANDOVAL DANTE
EMERSON FIR 77488102 hard
Motivo: ABOGADO -
Registro ICAP No. 5817
Fecha: 14/10/2022 00:28:12-0500

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN ¡

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Jorge Enrique Villarreal Pinillos

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 01 años

Lugar de labores: Estudio Jorge Villarreal & Asociados

Fecha de la entrevista: 07 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Si, al inscribir la compraventa permitirá que públicamente el propietario señale que tiene derecho sobre el bien, ya que lo ha adquirido a través de un contrato reconocido en el Código Civil.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Si, siempre y cuando la adquisición de dicho bien cumpla con las formalidades de ley, lamentablemente los bienes inmuebles que aún no se han formalizado no gozan de poderlos registrar en los registros.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

La justificación de inscribir el bien es principalmente un beneficio legal que se le otorga a los compradores con la finalidad de que su bien se encuentre respaldado y seguro ante terceros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Lo que principalmente busca una persona que adquiere un bien costoso como lo es un inmueble es que dicha compra no se vea afectada por una estafa, es por esa razón que el registrarlo dará seguridad jurídica principalmente al propietario.

- 5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?**

Si, es lo que principalmente se trata de evitar cuando se cumplen con las formalidades de ley.

- 6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?**

No, es la principal medida, pero si sería una importante medida para formalizar un importante mercado como lo es el mercado inmobiliario que seguirá en auge.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

- 7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?**

La suscripción del contrato, el cual debe cumplir con las formalidades y requisitos de ley que se encuentran establecidos en el Código Civil.

- 8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?**

No brinda una seguridad completa ya que se requieren más formalidades antes de la adquisición del bien y posterior a ello.

- 9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?**

Legislar sobre los requisitos y formalidades de la compraventa de bienes inmuebles.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Johny Sair Escobar Cruz

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 02 años

Lugar de labores: Estudio “M&L Abogados”

Fecha de la entrevista: 15 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

La necesidad de registrar la compraventa de bienes inmuebles en la actualidad si bien es facultativa, ante la creciente informalidad y estafas inmobiliarias a mi criterio se está volviendo una necesidad, ello con la finalidad de combatir estas problemáticas.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?

La compraventa y en especial la notarial ya generan seguridad en el adquiriente del bien, sin embargo, la adquisición del bien se hará pública con la inscripción y es sabido que tiene mejor derecho quien inscribe primero la compraventa del bien, es por ello que la inscripción dará mayor seguridad jurídica.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

La obligación de inscribir el bien al ser facultativa e incluso opcional a veces no existe la debida formalidad, sin embargo, actualmente en las notarías realizan el trabajo de inscribir en los registros públicos la compraventa, sin embargo, ello no es una obligación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Claro, principalmente la seguridad de que el bien le pertenece ello se encontrará validado públicamente.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Como indique anteriormente, últimamente existe un incremento en las estafas inmobiliarias, ello debido a la imperante informalidad que existe en nuestro país, y si bien el inscribir el bien otorga seguridad jurídica, deben también existir campañas de concientización para la compra responsable de bienes inmuebles que cumplan con las formalidades de ley iniciando desde el contrato de compraventa.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Si bien es una medida que resultaría efectiva, la fuerza se encuentra en tener leyes o políticas por parte del estado con la finalidad de que exista un saneamiento de los bienes inmuebles que no han sido aun inscritos, y ello significa fortalecer a COFOPRI y las Municipalidades en la correcta urbanización de las ciudades

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

El mismo contrato de compraventa y sus formalidades de ley, las cuales se hacen notarialmente.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

No, la compraventa al ser notarial otorga un plus en cuanto a la seguridad jurídica de la compraventa, pero ello solo aplica para bienes que se encuentran debidamente saneados, sin embargo, en bienes que aún no se encuentran inscritos la compraventa es informal, y no pueden acceder a la compraventa notarial.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Desarrollar una ley específica orientada a sanear los inmuebles que aún no se encuentran con las formalidades de ley, en cuanto al pago de auto valuó, titulación, inscripción registral, etc.



Johnny Sair Escobar Cruz
ABOGADO
Reg. ICAP 5804

FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO



Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Naïke Ornella Vela Sagastegui

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 03 años

Lugar de labores: Municipalidad Distrital de Castilla

Fecha de la entrevista: 15 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Ante la imperante informalidad diaria en la compraventa de inmuebles que se ve en el país si es necesario que se registre la compraventa.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

En parte si, no totalmente, ya que hay diversos factores como verificar que el bien se encuentre debidamente saneado para su compra.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

La formalidad se centra principalmente en el contrato de compraventa, sin embargo, en la inscripción no existe una obligación o formalismo que obligue a la persona que compro el bien que lo inscriba.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Si, la tutela sobre el bien y el propietario, ya que ambos se encontraran protegidos ante fraudes.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, sin embargo, no es la única medida que se debe tomar, ya que existen mecanismos como la compraventa notarial, que permite que exista mayor seguridad.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

La obligatoriedad si bien puede combatir la informalidad pienso que no es la única medida que se debe tomar, ya que deben existir políticas de formalismo de los inmuebles que aún no se encuentran saneados.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

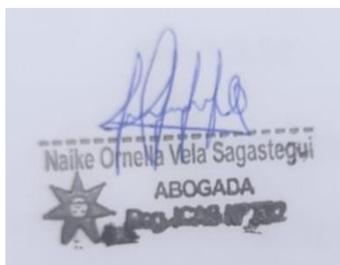
No, ya que el mecanismo por excelencia es la inscripción, el cual se suma al contrato de compraventa.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

En gran parte ya que, al existir fe pública de la compra, existe seguridad de que el bien ha sido comprado.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Políticas de formalización de inmuebles.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO

Guía de entrevista



TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Kathiry Eli Ruth Chiroque Cielo

Grado Académico: Abogada

Experiencia profesional: 03 años

Lugar de labores: Independiente

Fecha de la entrevista: 15 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

- 1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?**

Si, pienso que el registro debería ser obligatorio para evitar las estafas, y también la formalización de inmuebles que aún no se encuentran inscritos.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?

No totalmente ya que pueden existir controversias registrales, sin embargo, aporta en gran parte a que exista seguridad jurídica en la adquisición.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

El formalismo que existe en el CC con respecto a la compraventa y la enajenación de bienes inmuebles, así como todos los actos que sobre el recaigan.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Si, la tutela de tener seguridad sobre el bien que se adquiere, no será afectados por terceros, exacto las leyes que contempla la ley, sin embargo, el titular del bien será quien tenga mejor derecho sobre este.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, más aún cuando en el Perú existe informalidad en diversos temas, y más aún en temas inmobiliarios, tema que ha incrementado últimamente.

- 6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?**

Pienso que no es la más adecuada, pero si necesaria en la actualidad, ya que mediante una ley que obligue a que se inscriban las adquisiciones, puede existir mayor formalidad con respecto a su compraventa.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

- 7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?**

La misma compraventa que es un acto jurídico, más aún si esta es notarial.

- 8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?**

No es la única, ya que existe los contratos de compraventa privados, los cuales si bien existen son más difíciles de probar.

- 9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?**

La Ley de formalización de predios que es donde radica el principal problema.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Renee E Salcedo Yamunaque

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 05 años

Lugar de labores:

Fecha de la entrevista: 21 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Si, los registros públicos son importantes por diversas razones como la seguridad que otorga la inscripción, la protección del inmueble, la publicidad del propietario y el saneamiento del bien, por lo tanto, es beneficioso registrarlo.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?

Como lo indique anteriormente, los beneficios que otorga son diversos, ello permite que exista mayor formalidad en la compraventa y anime a personas a que inscriban su bien inmueble.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

No existe obligación formal, pero es beneficioso para el comprador.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

La tutela a la seguridad jurídica es algo que las personas desean sobre los bienes que adquieren, ya que les permite cuidar de su bien, y opino que la mejor manera de acceder a este beneficio legal es mediante la inscripción.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Los fraudes se ven cada día, en diversos ámbitos, y más aún en el creciente mercado inmobiliario, sin embargo, ello se puede combatir cumpliendo con las formalidades y requisitos que la ley establece.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

La carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles se da principalmente por la informalidad que prima en el país, sin embargo, esta se puede combatir, tomando las medidas adecuadas al momento de comprar un bien, con los procesos notariales y legales que la ley otorga.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

Que cumpla con los requisitos formales establecidos en el Código Civil y los requisitos notariales al momento de hacer la compraventa, donde se verificara que el bien que se está comprando esté debidamente saneado.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

No es la única, sin embargo, es la más ideal, ya que para hacer un contrato de compraventa notarial te exigen requisitos de formalidad que permiten que el bien se encuentre debidamente escrito y pagado.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Mas que leyes, serian medidas que permitan el formalismo con respecto a bienes que aún no se encuentran inscritos.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO

Guía de entrevista



TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Percy Eduardo Reyes Alvarado

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 05 años

Lugar de labores:

Fecha de la entrevista: 10 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

Si, la formalidad es importante más aun cuando se adquiere un bien tan costoso en la actualidad como lo es un inmueble, por lo que tomar las medidas que den seguridad sería lo ideal.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Si, ya que ante el estado el propietario del bien es quien se encuentra inscrito, con fecha y hora cierta.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

Debería existir obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles, ya que ello permitirá que exista mayor formalidad al momento de realizar las transacciones.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

La tutela se manifestará principalmente en que el propietario del bien encuentre seguridad en la compraventa que ha realizado, evitando que se puedan aprovechar de su bien y protegiéndolo de cualquier acción dañosa en contra de este.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, en efecto, al encontrarse reconocido públicamente a través de la inscripción, personas que se quieran hacer pasar por titulares del bien, no tendrán la oportunidad de realizar las estafas.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Opino que la carencia se da principalmente por la informalidad reinante en el país, y hasta que no haya una política de formalización y urbanismo adecuada de las ciudades se seguirán viendo casos de informalidad, por lo tanto, el problema más que la inscripción es la formalidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

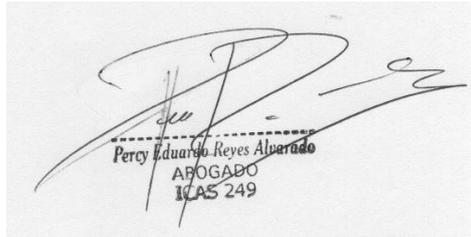
La compraventa notarial, y no solo la compraventa verbal.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

Es la más segura con respecto a los bienes inmuebles debidamente inscritos.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Desarrollar la obligatoriedad de la inscripción de la compraventa.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

Guía de entrevista

TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Silvia Carolina Santur Morocho

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 06 años

Lugar de labores: Corte Superior de Justicia de Piura

Fecha de la entrevista: 18 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

- 1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?**

Por el incremento de las estafas se ha vuelto en la actualidad algo necesario ya que en parte permitirá combatirla, aunque no es suficiente, pero aportaría en evitar el informalismo.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Opino que sí, ya que el tener un registro formal y publico de que un bien te pertenece permitirá que no exista aprovechamiento por estafadores.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

No existe la obligación de registrar, pero en la actualidad se ha vuelto una necesidad al momento de comprar un bien, ello permite que al momento de adquirir el bien este no se encuentre en problemas legales o judiciales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Si, la seguridad jurídica es importante, más aún en una inversión tan importante como lo es un inmueble, el cual de cumplirse con las formalidades de ley se convertirá en un activo importante.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Las personas que han sufrido de estafas se caracterizan principalmente por el desconocimiento de que existe una formalidad al momento de adquirir un bien, por

lo tanto, el encontrarse informados de los beneficios de la inscripción del bien, las personas se animaran a realizarlo.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Si, aunque no es la única, pero en la actualidad se ha vuelto algo necesario ante el incremento de estafas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

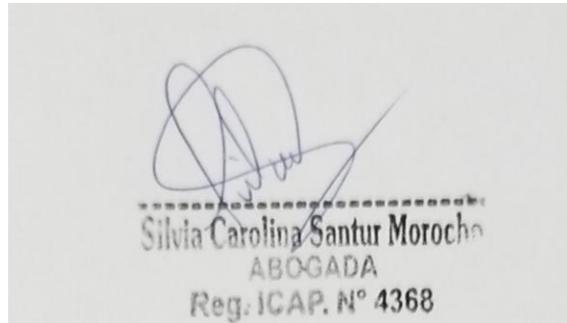
Cuando este se hace con las formalidades de ley, y más aún se hace notarialmente con la inscripción en los registros.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

La fe pública de que el bien ha sido adquirido legalmente.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Políticas de formalismo a través de leyes que impulsen el pago de auto valuó, la titulación y además el apoyo de diversas entidades del estado.



FIRMA Y SELLO

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO

Guía de entrevista



TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Carlos Yarleque Talledo

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 08 años

Lugar de labores: Estudio Jurídico Yarleque - Muetto

Fecha de la entrevista: 22 de octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

- 1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?**

Pienso que lo facultativo se ha vuelto una necesidad ya que el informalismo en el país ha incrementado en el ámbito inmobiliario, por lo tanto, si es necesario.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirentes del bien inmueble?

Si, al momento en el cual se adquiere un bien, se hace con la finalidad de que otorgue seguridad al momento de habitarlo o usufructuar de este, más aún si este cumple con las formalidades de ley.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

No, ya que es facultativo

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

En la actualidad ya lo otorga, el problema reside en que muchas personas desconocen de este beneficio, ya sea por informalismo o desconocimiento, sin embargo, es uno de los mecanismos más importantes en cuanto a seguridad jurídica.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

Si, esa es la finalidad de la inscripción, ya que, al existir un titular del bien, es este quien responderá y tendrá la facultad de disponer del bien sin que ajenos puedan aprovecharse de este.

- 6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada seria la obligatoriedad del registro en la SUNARP?**

Si bien sería una medida importante, en mi opinión no es suficiente, ya que el problema radica en el informalismo arraigado a las transacciones y compras, por lo tanto, también es importante la concientización y conocimiento del tema.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

- 7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?**

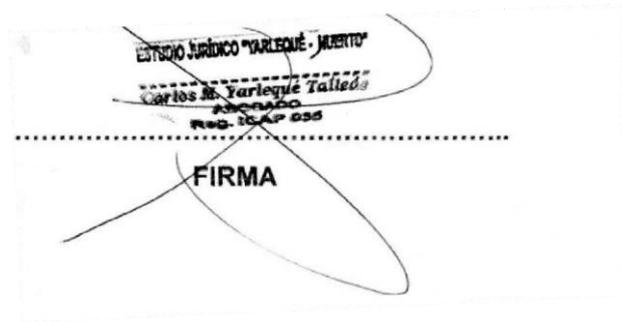
Si, la compraventa notarial y la inscripción.

- 8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?**

Es la más segura pero no es la única ya que existe las decisiones judiciales, titulación por COFOPRI de bienes que se adquirieron por posesión y contratos privados celebrados entre partes.

- 9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?**

El fortalecimiento de entidades como SUNARP, COFOPRI y municipalidades con respecto a las subgerencias de margesí.



OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!

ANEXO

Guía de entrevista



TITULO DE LA TESIS: “LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA”

➤ **Datos generales del investigador y entrevistado:**

Entrevistadoras: Sandoval García, Yulitza Isabel

Silva Puño Katherine Mabel

Entrevistado: Anyi Solange Gonzales Preciado

Grado Académico: Abogado

Experiencia profesional: 8 años

Lugar de labores: Docente en la Universidad Nacional de Tumbes

Fecha de la entrevista: 27 de Octubre del 2022

OBJETIVO GENERAL

Determinar si debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si se justifica que formalmente no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Perú.

A continuación, se redactan las preguntas respecto al tema

1. Desde su punto de vista, ¿Cree usted que es necesario registrar la compraventa de bienes inmuebles ante los registros públicos?

La inscripción en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

2. Desde su opinión, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará seguridad jurídica a los adquirientes del bien inmueble?

El registro permite que todos conozcan que dicho inmueble tiene un propietario y otorga seguridad en las decisiones que se adopten sobre él, de esta forma, el registro brinda seguridad jurídica a los ciudadanos sobre la compra, venta, alquiler, hipoteca y otros movimientos alrededor de los inmuebles.

3. Desde su punto de vista profesional ¿Existe alguna justificación formal para que no exista obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles?

El registro es opcional y depende de cada persona que compra un bien, cumplir con este formalismo que otorga seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar la tutela a la seguridad jurídica de registrarse la compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

4. A su juicio, ¿El registrar la compraventa de bienes inmuebles brindará tutela a la seguridad jurídica?

Si, ya que lo que busca una persona que adquiere un bien inmueble es que este perdure en su titularidad sin verse afectado por terceros, y la inscripción registral es una de las mejores opciones para esto.

5. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Registrar la compraventa de bienes inmuebles otorgará protección contra fraudes y/o estafas de terceros?

La finalidad de los registros precisamente es evitar que exista fraudes, y estafas que vulneren la economía de quien adquiere el bien, por lo que la mejor opción para protegerlos precisamente es el registro.

6. Según su opinión, ¿Es necesario que, ante la carencia de la tutela a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles en el Perú, una medida adecuada sería la obligatoriedad del registro en la SUNARP?

Si, pues en todo momento se busca seguridad jurídica en toda compraventa de bienes inmuebles, ello se podrá realizar siempre y cuando se cumplan con las pautas y los formalismos establecidos en la SUNARP.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar si existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles en el Perú.

7. En base a su experiencia profesional, ¿Existen otros mecanismos que otorguen seguridad jurídica al acto jurídico de compraventa de bienes inmuebles?

No, es la única manera de perfeccionar la adquisición de un bien inmuebles, este puede ser por escritura pública o contrato privado.

8. De acuerdo a su criterio ¿Solo la compraventa notarial otorga la seguridad jurídica sobre el bien inmueble adquirido?

Otorga fecha cierta, sin embargo, no es suficiente, ya que, de no inscribirse la titularidad del bien puede afectar al comprador.

9. ¿Si usted tuviste la oportunidad de legislar ¿Que norma dictaría para evitar que exista informalidad en la compraventa de bienes inmuebles?

Que el registro sea obligatorio, y se realicen políticas de formalización de bienes inmuebles.



Anyi Solange González Picciardi
ABOGADA
REG. ICAS N° 219

OBSERVACIONES:

Ninguna

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO Y COLABORACIÓN!



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, LEÓN REINALTT LUIS ALBERTO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - PIURA, asesor de Tesis titulada: "LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PARA BRINDAR SEGURIDAD JURÍDICA", cuyos autores son SANDOVAL GARCIA YULITZA ISABEL, SILVA PUÑO KATHERINE MABEL, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

PIURA, 06 de Enero del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
LEÓN REINALTT LUIS ALBERTO DNI: 18138359 ORCID: 0000-0002-4814-9512	Firmado electrónicamente por: LLEONRE el 06-01- 2023 20:52:20

Código documento Trilce: TRI - 0511810