



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo  
respecto al derecho de la propiedad en la Legislación Civil Peruana

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

**Abogado**

**AUTORES:**

Leon Manchego, Victor Andrés (orcid.org:0000-0001-5593-4394)

Montenegro Teran, Daniela (orcid.org:0000-0002-8680-8937)

**ASESOR:**

Dra. Zevallos Loyaga, Maria Eugenia (orcid.org:0000-0002-2083-3718)

Mg. López Valverde, Santiago Manuel (orcid.org:0000-0003-1125-0737)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**TRUJILLO-PERÚ**

**2023**

## **DEDICATORIA**

A Dios; a mis padres que siempre me guiaron por un buen camino, a mi Mamá Fina, mis hermanos, Lid, quienes fueron mis motivos para seguir avanzando, a todas las personas que me ayudaron y siguen ayudando en este camino.

Mi familia, amigos, que reconocieron el esfuerzo de los años y me apoyaron de manera Incondicional.

**Víctor Andrés León Manchego.**

A Dios; a mis queridos padres Santos Montenegro y Gladys Teran, por su amor infinito y apoyo incondicional, toda vez que sin ellos no hubiera podido lograr cumplir mi meta profesional; a mi hermano Irving, quien ha guiado paso a paso mi camino y con su ejemplo me enseñó a superarme siempre., y a mi mamá Maribel por su amor, apoyarme y alentarme a seguir adelante.

**Daniela Montenegro Teran.**

## **AGRADECIMIENTO**

A nuestro padre celestial, por bendecirnos, guiarnos a lo largo de nuestra vida, por darnos la fortaleza en aquellos momentos de dificultad y debilidad; por guiarnos y darnos la sabiduría en esta vida universitaria, en donde hemos aprendido una serie de lecciones académicas.

Gracias a nuestros padres, por ser los principales promotores de nuestros sueños, por confiar en nosotros, por guiarnos, aconsejarnos e inculcarnos principios y principalmente por alentarnos día a día a alcanzar nuestras metas.

Agradecemos a nuestros asesores: Mg. María Eugenia Zevallos Loyaga y Mg. Santiago Manuel López Valverde, por habernos compartido sus conocimientos y ayudarnos para que la elaboración de la presente investigación sea realizada satisfactoriamente.

**Víctor Andrés León Manchego.**

**Daniela Montenegro Teran.**



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, ZEVALLOS LOYAGA MARIA EUGENIA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana", cuyos autores son LEON MANCHEGO VICTOR ANDRÉS, MONTENEGRO TERAN DANIELA, 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.

TRUJILLO, 19 de Junio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
ZEVALLOS LOYAGA MARIA EUGENIA <b>DNI:</b> 18190178 <b>ORCID:</b> 0000-0002-2083-3718	Firmado electrónicamente por: MZEVALLOS el 19- 06-2023 14:17:11

Código documento Trilce: TRI - 0545513



## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL AUTOR



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

### Declaratoria de Originalidad de los Autores

Nosotros, LEON MANCHEGO VICTOR ANDRÉS, MONTENEGRO TERAN DANIELA, estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis Completa titulada: "Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis Completa:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Nombres y Apellidos	Firma
DANIELA MONTENEGRO TERAN DNI: 72381242 ORCID: 0000-0002-8680-8937	Firmado electrónicamente por: DMONTENEGROT el 19-06-2023 14:55:27
VICTOR ANDRÉS LEON MANCHEGO DNI: 72339486 ORCID: 0000-0001-5593-4394	Firmado electrónicamente por: VLEONMA el 19-06-2023 14:59:17

Código documento Trilce: TRI - 0545512

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR.....	iv
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL AUTOR .....	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGIA .....	10
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	10
3.1.1. Tipo de investigación .....	10
3.1.2. Diseño de investigación.....	11
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización .....	12
3.3. Escenario de estudio.....	13
3.4. Participantes.....	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	15
3.6. Procedimiento .....	16
3.7. Rigor científico.....	17
3.8. Método de análisis de la información .....	19
3.9. Aspectos éticos .....	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	20
RESULTADOS .....	20
DISCUSIÓN .....	43
V. CONCLUSIONES.....	48
VI. RECOMENDACIONES.....	49
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	51
ANEXOS.....	57

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Relación de expertos entrevistados .....</i>	<i>14</i>
<i>Tabla 2. Documentación para revisión .....</i>	<i>16</i>
<i>Tabla 3. Legislación Comparada .....</i>	<i>20</i>
<i>Tabla 4. Artículos de Investigación .....</i>	<i>23</i>
<i>Tabla 5. Sistema constitutivo .....</i>	<i>27</i>
<i>Tabla 6. Sistema constitutivo .....</i>	<i>28</i>
<i>Tabla 7. Sistema constitutivo .....</i>	<i>30</i>
<i>Tabla 8. Sistema constitutivo .....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 9. Sistema constitutivo .....</i>	<i>34</i>
<i>Tabla 10. Derecho de propiedad .....</i>	<i>36</i>
<i>Tabla 11. Derecho de propiedad .....</i>	<i>38</i>
<i>Tabla 12. Derecho de propiedad .....</i>	<i>40</i>

## RESUMEN

La presente investigación tiene por finalidad determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana. La metodología utilizada fue de investigación básica, con un diseño no experimental, y un enfoque cualitativo, se aplicó como técnica el análisis documental, y la entrevista, a través del análisis de diferentes investigaciones, y la guía de entrevista aplicada a registradores y abogados. Obteniéndose como resultado que, el principal problema respecto a la transferencia del derecho de propiedad en la legislación civil peruana es la aplicación del sistema consensual el cual no exige la inscripción poniendo en riesgo el derecho de propiedad del adquirente lo cual se evitaría con la implementación del sistema constitutivo. En conclusión, los efectos jurídicos de la implementación del sistema Constitutivo serían un mejor tráfico inmobiliario, generando seguridad jurídica en la sociedad, así como también evitará concurrencia de acreedores, y garantizará el derecho de propiedad de la persona que adquirió un bien inmueble, de tal modo que evitaría fraudes inmobiliarios protegiendo y salvaguardando el derecho a la propiedad. En ese sentido se propone modificar el artículo 949 del código civil cambiando el sistema consensual por el sistema constitutivo.

**PALABRAS CLAVE:** Derecho de propiedad, legislación civil, sistema constitutivo, transferencia, seguridad jurídica.

## **ABSTRACT**

The purpose of this research is to determine the legal effects of a possible implementation of the constitutive system regarding the right to property in Peruvian civil law. The methodology used was basic research, with a non-experimental design, and a qualitative approach, documentary analysis and interviews were applied as a technique, through the analysis of different investigations, and the interview guide applied to registrars and lawyers. Obtaining as a result that the main problem regarding the transfer of property rights in Peruvian civil legislation is the application of the consensual system which does not require registration, putting the property right of the acquirer at risk, which would be avoided with the implementation of the constitutive system. In conclusion, the legal effects of the implementation of the Constitutive system would be better real estate traffic, generating legal certainty in society, as well as avoiding creditors, and guaranteeing the property right of the person who acquired real estate, in such a way so that it would prevent real estate fraud by protecting and safeguarding the right to property. In this sense, it is proposed to modify article 949 of the civil code, changing the consensual system for the constitutive system.

**KEYWORDS:** Property right, civil legislation, constitutive system, transfer, legal security.

## I. INTRODUCCIÓN

La transmisión del derecho de propiedad ha sido debatida por muchos países, siendo controversia si el mismo debe ser constitutivo o declarativo, por ejemplo, en Alemania, se opta por el sistema constitutivo, en él se fijan dos requisitos necesarios para poder transmitir el derecho de propiedad, siendo estos el acuerdo y la inscripción, de tal modo que la transmisión de la propiedad no se efectúa con la sola voluntad de las partes sino que también requiere de la inscripción con la finalidad de dar conformidad al contrato de las partes. (Horvath, 2021)

A través de los años, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) ha elaborado un registro de las cantidades de inmuebles que luego de la transferencia se han registrado, siendo de este modo que, de acuerdo a su cuadro estadístico, en el año 2022 se han registrado hasta el un total de 238 425 propiedades a nivel nacional, centrándonos en La Libertad al año 2022 se registraron 16 269 propiedades; actualmente al mes de marzo de 2023 se han registrado a nivel nacional un total de 59 084 transferencias. (SUNARP, 2023)

En el caso de Perú solo basta el acuerdo de voluntades para que una persona se convierta en propietario, por tal motivo basándose en el artículo 949 del Código Civil peruano el título basta para la transferencia de la propiedad optando de este modo por el principio consensual, nuestro problema y disyuntiva se basa en que el artículo citado no genera una seguridad jurídica al comprador, es decir no genera una efectividad jurídica de que su derecho será estable, sino que puede cambiar de acuerdo a los hechos o circunstancias tales como la denominada concurrencia de acreedores lo cual perjudica a los compradores quienes muchas veces caen en fraudes inmobiliarios y pierden su derecho de propiedad tan solo por no haber inscrito su derecho.

En relación con lo aunado, se debe señalar que en conformidad con el autor Gonzales et al. (2014) en el caso de una compraventa de un bien no se necesita la inscripción del acto jurídico en registros públicos, toda vez que el

acto se perfecciona solo con la voluntad de enajenar, haciendo de este modo acreedor propietario del bien, de tal modo que no se exige la inscripción para que la transferencia quede perfeccionada. (p. 334)

Si bien es cierto, el contrato de enajenación es un medio mediante el cual se adquieren derechos, se debe resaltar que el mismo es insuficiente para la protección del bien, toda vez que este consiste solo en la parte inicial para la transferencia, en ese sentido, el tan solo título no puede producir la transferencia de tal modo que necesita y requiere de la inscripción para que recién se pueda hablar de una transferencia de propiedad y adquisición del derecho de propiedad; de acuerdo a lo analizado el artículo 949 del código civil al establecer el sistema consensual, solo refiere a una propiedad relativa más no completa del mismo; lo cual genera vulneraciones en el derecho de la persona que mediante un contrato adquirió un bien inmueble; por ello se ha considerado plantear **el siguiente problema**; ¿Cuáles serían los efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana?

Respecto a la importancia de la presente investigación, el autor Hernández Et Al (2014) refiere que la importancia de una investigación radica en que mediante la misma se va a revolver un problema, así como también se formularán teorías, estableciéndose a través de ella criterios que permitan evaluar la utilidad del estudio que se está proponiendo (p.73); de tal modo que el presente estudio de investigación servirá de ayuda para poder resolver la disyuntiva que existe en la actualidad referente a la implementación del sistema constitutivo en el artículo 949 del código civil, toda vez que se necesita de un estudio detallado a través del cual se pueda determinar los Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo y de ese modo proponer un proyecto de ley para la modificación del artículo 949 del código civil peruano, siendo su finalidad que la transferencia de propiedad no se rija en un sistema consensual sino que se base en un sistema constitutivo,

En ese sentido la presente investigación se justifica en el **aspecto teórico**, debido a que a través de la misma se aportará conocimiento referente al sistema constitutivo del derecho a la propiedad, permitiendo obtener una

base de datos teóricos mediante el cual se logre un entendimiento profundo del tema de investigación.

En cuanto al **aspecto metodológico**, se justifica debido a que a través de la presente investigación se utilizarán diferentes métodos de investigación como la entrevista, y la triangulación de información, análisis documental, con la finalidad de comprobar y constatar la hipótesis planteada, así mismo, ello nos permitirá analizar cada una de las dimensiones que comprenden las categorías de estudio las cuales son el Sistema Constitutivo y el Derecho de Propiedad.

En el **aspecto práctico** porque el resultado de la presente investigación permitirá plantear soluciones a través de la implementación del sistema constitutivo mediante el proyecto de ley que se propone, referente a la regulación del sistema antes referido y los efectos jurídicos que el mismo traerá a la sociedad.

El presente estudio tiene por **objetivo**: Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana; para lo cual se tiene por **objetivos específicos**; i) Explicar a través de la doctrina y el derecho comparado las características del sistema constitutivo del derecho a la propiedad ii) Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad iii) Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

Finalmente, frente a la pregunta de investigación planteada, se formula como hipótesis que los efectos jurídicos de la implementación del sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana serian un mejor tráfico inmobiliario, generando seguridad jurídica en la sociedad, así como también evitará concurrencia de acreedores, y garantizará el derecho de propiedad de la persona que adquirió un bien inmueble, de tal modo que evitaría fraudes inmobiliarios protegiendo y salvaguardando el derecho a la propiedad.



## II. MARCO TEÓRICO

Teniendo en cuenta lo señalado en la introducción, procedemos a indicar los antecedentes que sirven como guía y fundamento para la presente investigación, a **nivel internacional** se encontró la investigación de Giler (2020), quien al momento de concluir menciona que, el sistema registral de propiedad se encuentra amparado por el estado del Ecuador del mismo modo se encuentra establecido en su Constitución del 2008; este sistema registral busca el bienestar y seguridad de la población.

Siendo así que necesita tomar en cuenta las investigaciones realizadas por expertos en derecho, de manera específica en materia registral, dichas investigaciones plantean distintas soluciones y aportes que podrán mejorar este gran mecanismo legal, en donde se encuentran diferentes documentos de suma importancia para que cotidianamente se ejerza la legalidad de los procesos, estos estudios aportaran gran ayuda al momento de mejorar la calidad de servicio y establecer una mayor seguridad jurídica. Así mismo, es de suma importancia modificar o derogar el actual sistema de registros con el que cuenta el país, vigente desde 1869, dicho registro vigente, en repetidas ocasiones ha generado equivocaciones por parte de los funcionarios a raíz de lo arcaico que son los procesos, lo cual infringe la naturaleza del sistema registral de propiedad. Por ende, se necesita la implementación de procesos que generen mayor confianza y seguridad, los cuales cumplan con las necesidades de los pobladores.

Del mismo modo, el investigador Cruz (2015), en su trabajo de investigación concluye que el ordenamiento registral en Guatemala nace a raíz del sistema registral el Español, el cual establece un sistema constitutivo, esto por la necesidad que se genere una mayor seguridad jurídica al momento de realizar los actos de inscripción y registro del bien, no obstante el sistema empleado en nuestro país no está cumpliendo al pie y letra del sistema empleado, por tal motivo se recomienda la renovación de ese sistema teniendo en cuenta la eficacia y que se cumpla todo lo requerido para una mejor protección de los derechos de cada persona.

En el mismo orden, Peñafiel (2019), en su investigación, concluyó que: el sistema establecido en la ley ecuatoriana con la finalidad de garantizar una gran seguridad jurídica, en ocasiones se expide la negativa registral de inscripción, por lo tanto, al momento de emitir la negativa de inscripción, se debe encontrar apreciados los antecedentes de dominio, del mismo modo las bases de hechos y derechos las cuales hayan impedido que se inscriba el bien.

En el **ámbito nacional** se logró obtener el trabajo de tesis de Perez (2019), cuya metodología fue de tipo descriptivo con enfoque cualitativo. La investigación concluyó que: En el país, no se garantiza la seguridad jurídica del sistema de transferencia, debido a que al ser de carácter declarativo no obliga a la inscripción registral, indicando que la no obligatoriedad genera una múltiple transferencia respecto a un determinado bien.

Del mismo modo, en la búsqueda de antecedentes en el **ámbito nacional** se encontró la tesis de Namay & Quintana (2019), en donde a manera de conclusión menciona que: El sistema consensual regulado en el código civil no es un sistema confiable, que genera conflictos de propiedad; por lo tanto, no otorga una garantía plena respecto al derecho del adquirente, no siendo este derecho oponible a terceros lo que hace que dicha transferencia no sea de conocimiento público.

El fin de registrar un predio se fundamenta en el resguardo de la propiedad para que sea oponible, derecho que solo se genera a través de la publicidad que genera el registro. La implementación del sistema constitutivo, en asuntos de transferencias de bienes inmuebles, en nuestra legislación generaría una gran ayuda al momento de prevenir que se evadan impuestos, que el bien sea vendido más de 2 veces, la existencia de un concurso de acreedores y así cualquier tipo de fraude.

El investigador Paucar (2017), en su tesis llegó a la conclusión que: El sistema constitutivo brinda una seguridad, estabilidad y certeza jurídica al momento de transferir el bien inmueble, al contrario del sistema declarativo que solo ofrece una mínima seguridad jurídica al momento de transferir un

bien; además refiere que el actual sistema genera discrepancias judiciales como lo es en los casos del mejor derecho de propiedad, o el otorgamiento de escritura pública; en ese sentido especifica que al modificar el artículo del código civil alcanzaría una seguridad jurídica efectiva.

A un **nivel local**, específicamente en Trujillo, se encontró que Chanduví (2017), realizó una investigación descriptiva, teniendo como resultados que, la contradicción que existe entre los contratos de compraventa consensualistas y el orden de prelación de derechos de propiedad en los casos de concurrencia de acreedores perjudica la seguridad jurídica de los contratantes, debido a que no se asegura la exclusión total del derecho de propiedad; de ese modo señala que el sistema de la legislación peruana no produce efectos de seguridad, toda vez que no se requiere ningún acto posterior a parte del contrato, finalmente indica que el derecho de propiedad es de carácter real, exclusivo, perpetuo, siendo protegido constitucionalmente.

Así mismo, Reyes (2021), elaboró un estudio cuya metodología fue de tipo cualitativa, nivel descriptivo, no experimental. Los resultados fueron que, el instaurar el sistema alemán constitutivo, ayuda a garantizar la seguridad jurídica; asimismo, indica que el sistema de transferencia actual arriesga la seguridad jurídica por cuanto deja abierta la posibilidad de inscribir; concluye que el sistema mixto de transferencia pone en peligro la seguridad jurídica debido a que deja abierta la posibilidad de la inscripción en el registro, dejando a decisión del adquirente el inscribir o no, lo que genera que el vendedor venda a distintos sujetos el bien. En el mismo aspecto señala que los beneficios del sistema constitutivo son generar confianza en los negocios jurídicos brindando certeza.

Aguilar (2018), realizó una investigación; cuya metodología fue descriptiva, dando por resultado que: concluye que el actual sistema de transferencia hace que sea más fácil que el enajenante pueda estafar a sus acreedores de tal modo que ello deja abierta las posibilidades de vender a bien en varias oportunidades, señala que el sistema declarativo genera procesos de reivindicación, mejor derecho de propiedad, desalojos debido a que no se

puede reconocer al propietario, siendo así que para prevenir estos casos es convenientes la inscripción, salvaguardando así los derechos.

Respecto a las **teorías** que sustentan nuestra investigación, se debe señalar que se realizó una revisión literaria del sistema constitutivo y el derecho de propiedad. Teniendo en cuenta ello, podemos referir el derecho de propiedad según Varsi (2019) es un derecho real, la doctrina lo propone como aquella relación de pertenencia de la titularidad con la cosa, vinculando así el dominio, el tener y la titularidad, es decir tener la cosa (p. 137); en ese sentido el derecho de propiedad es aquel derecho de real a través del cual una persona adquiere una cosa y tiene el dominio del mismo.

Es así que es preciso mostrar que, de acuerdo a la teoría del señorío, la propiedad se define como “aquella figura de disposición de la cosa por el propietario”, así mismo, de acuerdo a la teoría de la personalidad, la propiedad consiste en “aquella relación acervo entre un individuo y una cosa”; mientras que la teoría de la pertenencia la describe como la relación de dominio entre una persona y una cosa” (Varsi, 2019); de tal modo que de acuerdo a las teorías señaladas por Varsi Rospigliosi, la propiedad consiste en aquella relación que se genera cuando una persona a adquirido un bien, es decir aquella situación jurídica que se produce en donde solo el titular podrá tener el dominio, posesión de la cosa.

Para el autor Buendía (2019), a través del derecho de propiedad se otorga al individuo el dominio total de los bienes, siendo excluyente de los demás, además que este derecho será amparado por el ordenamiento jurídico pudiendo ser este derecho oponible frente a terceros. Así mismo, Luhmann (2015) indica que el concepto de propiedad tiene una prominencia histórica en una sociedad de transición.

En relación a ello, Mejorada (2004) manifiesta que la propiedad en el Perú es un derecho propio, particular y protegido, el cual tiene un rol transcendental en la economía del Perú, señala que es un poder jurídico el cual tiene como atributos de usar, disfrutar, reivindicar y disponer, extendiéndose dichos atributos a todo actuar lícito (p. 129); conexas con en el artículo 923 del código

civil peruano, siendo así que el derecho de propiedad es un derecho amplio a través del cual el propietario puede disponer del mismo dentro de los parámetros legales; en ese sentido, la propiedad es un derecho real que trae consigo una variedad de derechos, otorga beneficios al propietario, y su protección alcanza niveles constitucionales.

El autor Baca (2013) indica que el derecho de propiedad puede ser definido como aquel poder jurídico pleno sobre una cosa, otorgando un señorío pleno para poder disponer completamente sobre ella; así mismo, señala que es un derecho de naturaleza absoluta y real para poder usar, disfrutar, aprovechar y disponer sobre la misma; también cabe mencionar lo expresado por el autor Mendoza (2013) quien explica que el derecho de propiedad está reconocido constitucionalmente de tal manera que su protección está garantizada.

De acuerdo con lo señalado el derecho de propiedad presenta características las cuales son: a) es un derecho real, debido a que es completo y amplio, y se protege ante los demás; b) es exclusivo, debido a que solo le pertenece a una persona, de tal modo que terceros no pueden ejercer dominio sobre el mismo, c) es absoluta, es decir, el titular goza de todos los atributos del bien; d) es inviolable, toda vez que se encuentra protegida constitucionalmente, e) es perpetua, su duración es ilimitada y se puede transferir por mortis causae. (Varsi, 2019).

Es así que es preciso mostrar que, de acuerdo a la teoría del sistema constitutivo consiste en aquella inscripción obligatoria, siendo que a partir de la inscripción se constituye el derecho de propiedad, haciendo al título e inatacable (Gómez, 2020); aplicándose dicho principio en países europeos como Alemania, España, quienes optan por dicho sistema con la finalidad de poder proteger el derecho de propiedad.

Por otro lado, el autor Solís (2013) manifiesta que el sistema constitutivo está referido al contrato y para la perfección del mismo se requiere la inscripción en el registro público, de tal modo que la inscripción será obligatoria para que se pueda proteger el derecho de la propiedad; lo que coincide con lo señalado por el autor Romero (2016), quien especifica que en el derecho Alemán el

que compra un bien inmueble lo adquiere para disponer de la misma y que sea de carácter exclusivo, de tal modo que, la transmisión de la propiedad no solo se basa en el consentimiento ,sino además que se requiere y es necesaria la inscripción en el registro.

En el caso peruano, la legislación civil peruana, especialmente en su acápite de derecho reales donde se contempla el derecho de propiedad y la transferencia del mismo, se debe precisar que el mismo se rige por un sistema consensual, Avendaño et al. (2014) indica que en el Perú hay derechos como la propiedad que si no se inscribe no es oponible a todos, perdiendo el propietario su derecho en caso de doble venta (p. 119). En resumen, la transferencia de propiedad en la legislación civil peruana se da con la sola enajenación del inmueble y el consentimiento de las partes, siendo suficiente ello, y no requiriéndose la inscripción del mismo.

En relación al sistema consensual, es necesario indicar lo manifestado por el autor Gunther González (2010) quien lo señala como el mero consentimiento que se manifiesta en el título de adquisición (p. 438), de tal modo que la transferencia de propiedad se produce con la concertación de voluntad de las personas de querer transferir el bien inmueble a otra.

Ahora bien, la jurisprudencia peruana señala que la actual transferencia de propiedad que ha consagrado el código civil es el del consensualismo, bastando el solo acuerdo de voluntades al momento de firmar el contrato, lo que convierte a un comprador en propietario, así mismo se indica que una excepción al mismo es el pacto de reserva de dominio. (Pasco, 2017); igualmente uno de los criterios de la Corte Suprema (Casación N° 2754-2013-Lima Norte) exhorta que, si como resultado de un contrato de compraventa la transferencia de propiedad del bien, este es reservado hasta que se pueda efectuar la cancelación definitiva que han pactado las partes, el deber sustancial del vendedor de pulir dicha transferencia queda supedita al pago de lo que se acordó, de modo que en tanto no se cumpla esta obligación no se dará la transferencia.

En el mismo sentido, tenemos al VII Pleno casatorio Casación N° 3671-2014, Lima, en el cual se puede observar que los magistrados han señalado que el artículo 949 del Código Civil señala que la transferencia de propiedad en el caso de bienes inmuebles opera extra registralmente, siendo así que con la sola relación creación de la relación jurídica es decir el acto jurídico que se da entre las partes la cual es el contrato de compraventa se transfiere el derecho; ante ello se puede interpretar que la legislación civil peruana tiene un sistema consensualista distinto al sistema constitutivo analizado, toda vez que el mismo no exige la inscripción para la protección de derechos reales como si se da en el sistema constitutivo, siendo de ese modo que con el solo perfeccionamiento del acto jurídico celebrado entre las partes se transfiere el derecho de propiedad inmueble.

Finalmente, se puede especificar que el Perú se basa de acuerdo a la doctrina francesa, en donde el sistema registral que rige es el declarativo, distinguiéndose así una propiedad relativa, ello debido a que se produce con la voluntad, es decir el consentimiento de las partes contratantes; a diferencia de la doctrina alemana, en donde se aprecia una propiedad absoluta, refiriéndose la misma a que los efectos de la transferencia de propiedad se van a dar recién al momento de la inscripción. De acuerdo a ello, la mejor opción y garantía del derecho de propiedad es la propiedad absoluta toda vez que mediante la misma se garantiza el derecho, evitando así que se un futuro titular de un bien inmueble pueda sufrir algún riesgo de pérdida del inmueble, o en su defecto se produzca un conflicto de titularidades.

### **III. METODOLOGIA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

##### **3.1.1. Tipo de investigación**

Nicomedes (2018), Nos menciona que, cuando se trata de buscar y obtener conocimientos que son nuevos para la investigación, se trata del tipo básico, esta figura es importante ya que contribuye que cada año progrese las investigaciones.

En tal sentido, como se puede apreciar en párrafos anteriores, la investigación es del **tipo básico**, puesto que se centrará en indagar y analizar cuáles serían los efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana, del mismo modo se utilizará un procedimiento que implica un riguroso estudio el cual es descriptivo, este consiste en explicar a través de la doctrina y el derecho comparado las características del sistema constitutivo del derecho a la propiedad, del mismo modo identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad y por ultimo proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en código civil

### **3.1.2. Diseño de investigación**

El diseño que se utilizará en la presente investigación es no experimental de **tipo descriptivo – transversal**, Hernández & Baptista (2014) refiere que, para que se pueda identificar si un diseño de investigación es experimental o no experimental, se tendrá que tomar en cuenta la manera en cómo se recolectan los datos, de tal manera en que el diseño no experimental cuenta con dos tipos de diseños, el transversal, que tiene por característica la recolección de datos en un tiempo excepcional, en un tiempo determinado y cuenta como propósito general el explicar las variables, esto va de la mano con la repercusión en el tiempo dado; y el diseño longitudinal(...) (Ñaupas et al 2014) Es de diseño descriptivo cuando precisa las cualidades más importantes del entorno o en ámbito más amplio, puede ser dentro de comunidades, en general cualquier fenómeno que está sujeto a un estudio o análisis.

Asimismo, en la presente investigación se utilizará la **teoría fundamentada**, la cual para Páramo (2015) requiere que se



identifiquen las categorías, las cuales derivan de los datos obtenidos por medio de un método el cual es comparativo ininterrumpidamente, de tal manera que esta teoría busca la utilización de un método idóneo que reúne datos compactos, las cuales permitirán dar respuesta a los objetivos.

Del mismo modo se utilizará el enfoque **cualitativo**, el cual para Ruiz (2012) Es de suma importancia ya que estudia los acontecimientos sociales que se realizan en el mismo ambiente donde se produce. En tal sentido, en este enfoque destaca los estados subjetivos de la conducta humana en lo referente al aspecto objetivo; explora y ante todo busca la razón que tienen para otros autores.

### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

En la investigación se tienen dos categorías de investigación, empero primero es pertinente precisar que la categoría consiste en aquel contexto analítico que va a desarrollar el investigador con la finalidad de poder organizar los resultados referentes a la investigación (Hernández, 2014), concordante con el autor Baena (2010) quien señala a la categoría como aquel juicio a través del cual se particularizan los conceptos que son materia de investigación. En suma, las categorías son aquellos conceptos a través del cual se guiará el investigador con la finalidad de poder desarrollar la investigación.

En la presente investigación se tiene como **primera categoría** al sistema constitutivo el cual de acuerdo al autor Gómez (2020) consiste en aquella inscripción obligatoria, siendo que a partir de la misma recién se constituye el derecho; en ese sentido el sistema constitutivo está referido a la inscripción registral del acto jurídico realizado respecto al bien inmueble en registros públicos para que recién con la misma se reconozca el derecho de la propiedad; en ese sentido está

categoría contiene dos subcategorías consistentes en la doctrina y el derecho comprado.

En ese mismo orden como **segunda categoría** se contemplará el derecho de propiedad el cual consiste en aquel derecho real, un derecho patrimonial de la persona, tiene que ver con el dominio, poder, está relacionada a la relación de pertenencia con la cosa (Varsi, 2019), está categoría contiene dos subcategorías: efectos jurídicos del sistema de una posible regulación del sistema constitutivo; y proyecto de ley. (p.137)

Las categorías y subcategorías serán consignadas en la matriz de categorización del proyecto materia de investigación. **(Ver anexo N° 01)**

### **3.3. Escenario de estudio**

La investigación tendrá como objetivo el determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana, de tal manera que el escenario de estudio se encuentra sujeto al entorno donde se implementara el sistema constitutivo, es decir la legislación civil peruana, lo cual abarca los registros públicos, las notarías y la población en general las que realiza estos tipos de tramites en las entidades mencionadas.

### **3.4. Participantes**

Se contará, para fines de la investigación, la participación de (3) abogados pertenecientes al CALL, los cuales son especializados en materia civil, (5) registradores, quienes están inversos en los temas registrales quienes a diario reciben procesos relacionados al derecho de la propiedad.

Tabla 1. Relación de expertos entrevistados

<b>N°</b>	<b>CARGO</b>	<b>DEPENDENCIA LABORAL</b>
<b>01</b>	Registrador Público	Registro de predios – SUNARP – Zona Registral N° V
<b>02</b>	Asistente Registral Registrador Público	Registro de predios – SUNARP – Zona Registral N° V
<b>03</b>	Registrador Público	Registro de predios – SUNARP – Zona Registral N° V
<b>04</b>	Registrador Público	Registro de predios – SUNARP – Zona Registral N° V
<b>05</b>	Asistente Registral Registrador Público	Registro de predios – SUNARP – Zona Registral N° V
<b>06</b>	Abogada Certificadora	Área de Certificados– SUNARP – Zona Registral N° V
<b>07</b>	Abogada Certificadora	Registro de Área de Certificados– SUNARP – Zona Registral N° V
<b>08</b>	Abogada (notarial, civil, minero)	Estudio Jurídico Lizette Cotrina Rosas

*Fuente: Elaboración propia*

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### Técnicas:

El autor Gallardo (2017) señala que en las investigaciones de tipo cualitativo es importante utilizar los métodos de recolección, refiriendo que son tres técnicas de recolección de datos siendo los principales la entrevista, la observación, y la revisión de documentos; en ese sentido, las técnicas que se utilizaron en la investigación fueron el análisis documental y la entrevista.

En ese sentido, el autor Bernal (2010) define a la entrevista como aquella técnica a través de la cual se establece un contacto con las personas que brindan algún tipo de información respecto a lo que se está investigando; en conformidad con lo señalado por el autor se aplicó la entrevista como una técnica para poder obtener información referente al derecho de propiedad la cual se aplicó a un determinado grupo de profesionales.

Por otro lado, el autor Casasempere & Vercher (2020) señalan al análisis documental como aquel procedimiento documental que realiza el investigador a distintas investigaciones, realizando una profunda literatura, y sintetizando la investigación; de acuerdo a ello, se emplea el análisis documental toda vez que se está realizando un análisis profundo del tema a investigar con la finalidad de poder cumplir con nuestros objetivos.

#### Instrumentos de recolección de información

De igual modo, respecto al instrumento de recolección de información el autor Bernal (2010) señala que existen una variedad de técnicas e instrumentos para la recolección de información como lo son la entrevista, análisis documentario, observación entre otros. Por tanto, en el presente trabajo se hará uso de la **guía de análisis documentario**, con la finalidad de recabar datos de determinadas investigaciones para ver el derecho comparado y doctrina del sistema

constitutivo; así como también se hará uso de la **guía de entrevista**, que de acuerdo a los autores (2013) es de gran utilidad debido a que permite recabar datos siendo un instrumento para obtener información de una persona”; en ese sentido a través de la misma se realizará las preguntas a los profesionales afines al tema de investigación.

### 3.6. Procedimiento

El procedimiento realizado en el presente trabajo fue en primer lugar observar la realidad en lo referente al actual sistema de transferencia de propiedad, ello con la finalidad de poder definir la problemática en la cual se basa la investigación, luego de ella se definió la misma, llegándose a apreciar la actual situación que afronta el sistema de transferencia peruano y su regulación en la legislación civil. Así mismo, se elaboró la parte metodológica en donde se pudo relatar los instrumentos que se realizarán con la finalidad de poder obtener la información de las categorías de investigación, los cuales coadyudarán a poder obtener los resultados que permitan encontrar la solución a la pregunta de investigación planteada, los cuales serán examinados a través de tablas.

De tal modo que a continuación se detalla el procedimiento realizado para la recolección de datos que es el análisis documental en lo referente a la categoría que consiste en el sistema constitutivo, lo cual nos permitirá poder cumplir con el objetivo N° 01

*Tabla 2. Documentación para revisión*

<b>Fuente</b>	<b>Título</b>	<b>Autor</b>	<b>Año</b>	<b>País</b>
<b>Revista LUMEN</b>	Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica	Guillermo Miguel Gálvez Castro	2021	Perú
<b>Revista de la Facultad de</b>				

---

**Derecho de la  
Universidad  
Femenina del  
Sagrado  
Corazón**

---

<b>Cuadernos de Derecho Transnacional</b>	Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo?	Juan Pablo Pérez Velázquez	2021	España
---	---	----------------------------------	------	--------

---

<b>Ediciones Legales</b>	Derechos Reales	Gunther Hernán González Barrón	2021	Perú
------------------------------	-----------------	---	------	------

---

*Fuente N°1: elaboración propia de los autores.*

Finalmente, unido al análisis de documentos los resultados se obtendrán de las entrevistas realizadas a especialistas, que luego de aplicadas, en la fase de aplicación de la tesis, se elaborarán los cuadros, tablas, conllevando a los resultados y la discusión de la investigación, con lo cual se podrá lograr llegar a la conclusión y recomendaciones.

### **3.7. Rigor científico**

El autor Blesa et al. (2014) menciona que en la investigación cualitativa los autores tienen una capacidad de reflexión, de tal manera que permita diseñar métodos que hagan justicia a la complejidad del objeto

de estudio. Es de esta manera, que refiere que la investigación cualitativa debe contar con criterios básicos, tales como: (p. 13-18).

**Reflexividad:** Dicho criterio hace referencia a la incorporación de ideas que hemos realizado con la finalidad de poder mostrar nuestro punto de vista, ideas, críticas y conclusiones en lo referente al objeto de estudio; es de esta manera que el presente trabajo de investigación es de gran ayuda para poder interpretar y lograr comprender todos los datos que se han recolectado.

**Transparencia:** Este criterio se refiere a que el investigador será lo más transparente posible, con la finalidad de mostrar los criterios metodológicos, las técnicas de investigación, el procedimiento y respuestas de la entrevista, las categorías que se utilizaron en la presente investigación.

**Credibilidad:** la cual hace referencia a que el análisis debe ser de la forma más realista y objetiva posible, para ello en nuestra investigación se realizó una lectura de diversos artículos científicos y normas.

**Perspectiva holística:** Ello debido a que con la finalidad de poder comprender de manera profunda el tema de investigación, se realizó un estudio del contexto social donde este se desarrolla, comprobando las causas determinantes que conformaron nuestro problema objeto de estudio.

**Coherencia:** La cual se refiere al sentido y enlace que deben tener los conceptos empleados, a fin de poder llegar a los resultados esperados para cada objetivo planteado.

Así mismo, el instrumento que se realizará en la investigación ha sido pasado por juicio de expertos, a través de tres validadores, quienes manifestaron su conformidad con el instrumento presentado.

### **3.8. Método de análisis de la información**

Para el presente trabajo se utilizará **el método inductivo**, el cual para Hernández (2014) es el mecanismo que se utiliza con la finalidad de llegar al fin del estudio, este método nace con un diagnóstico al problema que yace alrededor, luego de realizado el mencionado diagnóstico, se realiza la pregunta, del mismo modo con la pregunta nace los objetivos y los demás elementos, que se aprecian en la investigación. Además de utilizará el **método analítico**, el cual según Maya (2014) consiste en distinguir las partes de una investigación, revisándola de manera ordenada, siendo este método pertinente para trabajos de investigación documental, lo cuales se basan en revisar de forma separada un material que será necesaria para investigación (p.13); en ese sentido se utilizó el presente método con la finalidad de poder realizar el análisis documental y poder recatar la información más relevante. Por último, se utilizará el **método deductivo**, debido a que se revisarán determinados fundamentos teóricos con la finalidad de llegar a un tema en particular (Prieto, 2017).

### **3.9. Aspectos éticos**

La presente investigación ha considerado como aspectos éticos más resaltantes son, la honestidad, la justicia, los cuales dan a relucir la formación humanista e integral de cada persona, del mismo modo la información obtenida tiene que contar con fuentes de gran confiabilidad y credibilidad. (Acevedo, 2002)

Por lo tanto, se tendrá por reservada la información obtenida a raíz de la participación de quienes intervinieron en la presente investigación, asimismo todo lo realizado se encuentra validado, y eso genera confianza, por el programa Turnitin habiendo obtenido un porcentaje menor al 20%.



#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

##### RESULTADOS

Con relación al análisis del **objetivo específico N° 01**, el cual consiste i) Explicar a través de la doctrina y el derecho comparado las características del sistema constitutivo del derecho a la propiedad, se obtuvieron los siguientes datos tabla:

*Tabla 3. Legislación Comparada*

LEGISLACIÓN COMPARADA	NORMA	SITUACIÓN JURÍDICA	CONTEXTO DE LA LEGISLACIÓN
<b>ALEMANIA</b>	Código Civil	Adopta el sistema constitutivo	<p>Artículo 873. – Adquisición por contrato y Registro</p> <p>Para transferir la propiedad de bienes inmuebles, gravar bienes inmuebles con un derecho y transferir o gravar dicho derecho, el beneficiario y la otra parte deben estar de acuerdo sobre la ocurrencia del cambio legal y la entrada del cambio legal en el registro de la propiedad, a menos que la ley prescriba otra cosa.</p> <p>Antes de la entrada, las partes involucradas solo están obligadas por el acuerdo si las declaraciones han sido notariadas o presentada en la oficina del registro de la propiedad o si el beneficiario ha otorgado a la otra un permiso de entrada de acuerdo con las disposiciones del código de registro de la propiedad. (...)</p>
<b>ESPAÑA</b>	Legislación Registral	Adopta el sistema título y modo	<p>Artículo 18.- Eficacia constitutiva de la inscripción</p> <p>La inscripción en el Registro (...) solo tendrá eficacia constitutiva en los casos previstos por la ley.</p>

<b>CHILE</b>	Código Civil	Sistema constitutivo y translaticio de dominio	<p>Artículo 703.- El justo título es constitutivo o translaticio de dominio Son translaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta (...)</p> <p>Artículo 756. _ Tradición de bienes inmuebles Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (...).</p>
<b>COLOMBIA</b>	Código Civil	Sistema constitutivo – translaticio de dominio	<p>Artículo 765.- Justo título El justo título es constitutivo o traslaticio de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlos como la venta, (...).</p>
<b>PERU</b>	Código Civil	Sistema consensual	<p>Artículo 949.- Transferencia de propiedad inmueble La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él (...).</p>

Interpretación: De los resultados del derecho comparado, se pudo obtener que distintos países han optado por el sistema constitutivo, siendo la inscripción en registros públicos un medio obligatorio para la transferencia de propiedad; sin embargo, en algunos países como Chile se optó por el título y modo, empero para que se pueda obtener el derecho se regula expresamente que el modo de adquirir es través del registro.

Fuente N°02: Elaboración propia de los autores.

Tabla 4. Artículos de Investigación

TÍTULO	AUTORES - DOCTRINA	AÑO	PAIS	OPINIÓN
<b>El registro de la propiedad y la inmatriculación de los bienes de la iglesia en la actual legislación hipotecaria</b>	Vicente Borja Dosda	2013	España	El registro de propiedad se creó por medio de la ley hipotecaria (...) su nacimiento (...) era indispensable por la falta de títulos de los propietarios quienes no podían probar su titularidad y demás derechos reales que le ostentaban sobre sus bienes(...) se convirtió en una institución nueva e imprescindible para la seguridad y protección del tráfico jurídico que exige dar publicidad de las situaciones legales que afecten a los bienes inmuebles, permitiendo verificar la plenitud y veracidad de la titularidad jurídica del transmitente de un bien, así como identificar si existen cargas respecto al bien en cuestión. (...)
<b>La teoría general de la transmisión de bienes</b>		2008	España	El derecho español adopta la teoría del título y el modo en orden a la transmisión de los bienes. El título es el contrato, y el modo consistente en la tradición o entrega de la cosa (...) en el caso de bienes inmuebles la propiedad se brinda al adquirente que inscribió su título de adquisición en el registro, estableciéndose, así como una consecuencia de los efectos de la publicidad

<b>y el registro de la propiedad en España</b>	Joaquín Sánchez Cebrián	registrar (...) la inscripción se sobrepone a la tradición del inmueble como un momento decisivo para poder determinar su adquisición (...) sin embargo, en España no es exigible la inscripción.
<b>El principio de oponibilidad</b>	Gabriel De Reina tartie	2009 España
<p>(...) En el derecho argentino la inscripción en los registros inmobiliarios tiene un alcance normalmente declarativo. No desde luego (...) el artículo 2505 CC, (...) en interpretación lo que se afianza es la teoría de la inscripción conformadora (...) la ley registral no solo rectificará el código sobre el valor de la inscripción (...) el principal hincapié que presenta la inscripción declarativa reside en su inconveniencia a la hora de proporcionar información exacta sobre el estadio jurídico del inmueble (...) si el derecho puede nacer, transmitirse o extinguirse sin pasar por el registro, se está admitiendo la discordancia entre la realidad exterior y la registrada, por cuanto los derechos reales se constituyen de suyos sin necesidad de la inscripción.</p>		
<p>(...) En Chile la inscripción constitutiva permite ostentar legítimamente que la titularidad asentada en el registro es afín</p>		

<b>El valor de la inscripción de inmuebles en el registro chileno</b>	Yasna Elizabeth Otárola Espinoza	2022	Chile	al derecho; a raíz de ello el titular es tratado como propietario, (...) el papel de la inscripción registral es esencial para la plena eficacia del cambio jurídico de los derechos reales; si el título precede tradición, la inscripción se instituye como una pieza fundamental para el nacimiento del derecho; (...) si el derecho logra ser inscrito se presume que existe y que pertenece a dicho titular . (...) en ese sentido, en los sistemas de inscripción como el chileno sus defectos pueden impedir la disposición del derecho.
<b>Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema peruano en la inscripción facultativa</b>	Luis Alberto Sánchez López	2016	Perú	El modificar el sistema registral de inscripción facultativa, por el sistema constitutivo, implementando un catastro actualizado; ayudará a organizar de forma total la inscripción de inmuebles, así como su ubicación con la finalidad de lograr su eficaz individualización jurídica, física, y económica, (...) el que exista el art. 949 del código civil, que regula la consensualidad, no es una razón válida ni justificada para seguir optando con un sistema que es peligroso; ignorando las diversas situaciones de estafas, falsificaciones de documentos y ocultaciones, por el hecho de vender un mismo inmueble a varias personas.

---

**Interpretación:** De los resultados obtenidos de la doctrina, se pudo apreciar las distintas posturas de los autores, quienes señalan que la inscripción es precisa para la seguridad jurídica del derecho de propiedad adquirido; así mismo, indican que siempre se va a prevalecer el derecho inscrito en el registro; de tal manera que a pesar de que en algunos países se haya optado por el título y modo, o por el sistema declarativo, al momento de existir una controversia relacionada a la titularidad del derecho de propiedad se prefiere al primero que inscribió su propiedad. Por otro lado, en el caso de Chile se opta por la teoría del título y modo; empero, el modo es decir la traditio se perfecciona con la inscripción de bien inmueble en el registro respectivo. Además, se pudo obtener que el sistema declarativo (consensual) es insuficiente para garantizar de manera fehaciente el derecho de propiedad, toda vez que al ser opcional la inscripción, no se tiene una verdadera certeza del titular de un inmueble.

---

*Fuente N°3: Elaboración propia de los autores*

Respecto al **objetivo específico N° 02**, consiste en Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad

Según las opiniones de los expertos, expresan:

*Tabla 5. Sistema constitutivo*

**PREGUNTA 01:** ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

E-1	E-2	E-3	E-4
El código civil peruano regula actualmente el sistema consensual y la inscripción es declarativa, meramente opcional.	Declarativo, en algunos casos y en otros es constitutivo, como la hipoteca	Es un sistema registral Declarativo.	El sistema consensual de transferencia de propiedad.
E-5	E-6	E-7	E-8
Se rige en base a un sistema consensual.	El sistema legislativo que es utilizado en el Perú, es el sistema consensual, configurado en la voluntad de dos partes para la realización de un contrato de transferencia de bien inmueble y lograr así el uso, goce y disfrute del mismo	Nuestra legislación civil peruana actualmente se rige por el sistema de transferencia de propiedad consensual en el cual dispone que la sola obligación de enajenar un	Inscripción facultativa.



inmueble es suficiente para producir los efectos de transferencia de propiedad.

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°1 respecto a cuál es el sistema de transferencia regulado en el Perú, todos los entrevistados coincidieron en indicar que el sistema peruano es Consensual (declarativo) y solo en el caso de la hipoteca es constitutivo.

*Fuente 4: Entrevistas aplicadas a especialistas*

*Tabla 6. Sistema constitutivo*

**PREGUNTA 02:** ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

E-1	E-2	E-3	E-4
Es un sistema que ha funcionado por muchos años, pero actualmente ha quedado desfasado por la falta de garantías que no ostenta.	El simple convenio hace propietario al adquirente, es lo tradicional en nuestro sistema legal.	Considero que es correcta.	Debería modificarse pues no existe certeza respecto a la titularidad de un predio cuando esta se adquiere con el solo consenso.

---

Podría requerirse cuando menos que conste por escrito en documento de fecha cierta.

---

**E-5**

**E-6**

**E-7**

**E-8**

Ya no es suficiente; es necesario que la inscripción constitutiva para tener seguridad jurídica.

Si bien es cierto, el artículo en mención nos hace referencia sobre que, la sola obligación de la enajenación del bien nos hace propietarios del mismo, sin embargo en la realidad problemática del país, la figura jurídica del presente artículo se puede malinterpretar, ya que no establece sobre la entrega del bien inmueble en mención, llegando así a generar posibles problemas al momento de la futura disposición del bien hacia el nuevo propietario, no garantizando su total derecho de propiedad como sería lo ideal

Considero que el art. 949 implica adquirir una propiedad de manera débil, es decir solo se tiene la obligación de exigirle al vendedor, mas no a terceros (sociedad)

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado no debe hacerlo propietario de él. Debe cumplirse con la inscripción para así evitar una serie de inconvenientes que se detectan en el quehacer diario, como dobles ventas, tercerías, etc.

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°2, se pudo apreciar que los entrevistados 1, 4, 5, 6, 7 y 8 (registradores) consideran que debería modificarse el artículo 949 del C.C., toda vez que es un sistema desfasado, no da certeza de la titularidad y no brinda una seguridad jurídica respecto al derecho adquirido; mientras que los entrevistados 2 y 3 están de acuerdo con lo regulado en el código toda vez que es lo tradicional en la legislación.

*Fuente 5: Entrevistas aplicadas a especialistas*

*Tabla 7. Sistema constitutivo*

**PREGUNTA 03:** Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

E-1	E-2	E-3	E-4
Falta de seguridad jurídica. Ausencia de formalidad Es muy irregular y no establece garantías para ostentar un derecho de propiedad pleno.	La posibilidad de doble venta, venta oculta.	No existe problema. El consentimiento es la base de la contratación porque materializa la voluntad en el acto.	La inexactitud registral respecto de bienes inscritos, pues se publica aun como titular de la propiedad a quien ya no tiene el derecho de propiedad. Así mismo, la

conurrencia de acreedores respecto de la propiedad de un bien en caso de doble venta.

<b>E-5</b>	<b>E-6</b>	<b>E-7</b>	<b>E-8</b>
<p>Estafas; fraudes; no acceder a préstamos de dinero.</p>	<p>En sí, el sistema consensual garantiza la disposición del bien inmueble entregado mediante la realización de un contrato de compraventa, el cual el solo hecho de celebrarlo, el comprador ya se convertiría en el actual propietario, debiendo eso sí, realizarse la entrega del bien para su uso, goce y disfrute del mismo, pero que al no establecerse de manera literal en la legislación peruana, no se garantizaría, ya que se podría decir que se encuentra de una manera ambigua y no dando al total cumplimiento al derecho de propiedad</p>	<p>La inseguridad jurídica registral debido a que no existe un conocimiento oponible respecto del contrato inscrito y publicitado</p>	<p>La transferencia solo por consenso es muy básica y débil, al no existir una formalidad establecida como la inscripción constitutiva, ocasiona la existencia de casos de doble venta, litigios de tercería de propiedad, incertidumbre sobre titularidades y otros problemas.</p>

---

al futuro propietario

---

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°3, los entrevistados 1,2,4, 5, 6, 7 y 8 manifiestan que existen problemas en el actual sistema aplicado (consensual) indicando que los mismos radican en las estafas, fraudes, falta de seguridad jurídica, ausencia de formalidad, doble venta, concurrencia de acreedores e inexactitud de titularidad registral; mientras que el entrevistado N° 3 señaló que no existe ningún problema con el sistema consensual debido a que el consentimiento es la bases para la materialización del acto.

---

*Fuente 6: Entrevistas aplicadas a especialistas*

*Tabla 8. Sistema constitutivo*

---

**PREGUNTA 04:** ¿Está de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

---

E-1	E-2	E-3	E-4
En la práctica ha funcionado, pero actualmente ya no funciona por diversos aspectos, por cuanto sería mucho mejor contar con un sistema	Pienso que si, en nuestro sistema jurídico siempre funcionó el simple acuerdo de voluntades	La voluntad se materializa con el consentimiento tácito o expreso cubierta de la formalidad que se	No. Considero que es un sistema que ha sido superado por la realidad y por tanto, que debe

---

constitutivo que requiera la obligatoria inscripción para constituir un derecho de propiedad.		exige para cada acto.	adecuarse a ella.
<b>E-5</b>	<b>E-6</b>	<b>E-7</b>	<b>E-8</b>
No; es necesario que la adquisición del derecho de propiedad sea formal (escritura pública) como en el sistema el constitutivo.	En mi opinión, la sola manifestación de voluntades celebradas por el vendedor y comprador, hace que el derecho de propiedad se cumpla, dándose por realizada con la entrega del bien para la entera disposición del vendedor, acotando además que para que esta realización de dicho acto jurídico, no debe mediar, dolo, amenaza o acción para que este pueda ser realizado	No, no estoy de acuerdo porque al no brindar la seguridad jurídica no podemos determinar si el vendedor del inmueble es o no propietario; así mismo, tampoco podemos determinar si es que no está vendiendo a más personas	No estoy de acuerdo porque genera incertidumbre sobre la verdadera titularidad de los predios.

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°4, los entrevistados 1, 4, 5, 6, 7 y 8 coinciden en que la sola voluntad de enajenar no es suficiente para adquirir el derecho de propiedad debido a que el sistema actual ha sido superado por la realidad y ya no se adecua a la misma, siendo necesario que la adquisición del derecho sea formal (constitutiva); mientras que los entrevistados 2 y 3 si están de acuerdo con lo regulado en el artículo 949 C.C. indicando que la sola voluntad materializa el derecho, y que siempre funcionó el simple acuerdo.

---

*Fuente 7: Entrevistas aplicadas a especialistas*

*Tabla 9. Sistema constitutivo*

---

**PREGUNTA 05:** ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

---

E-1	E-2	E-3	E-4
Sí, pero eso requeriría una presencia más notoria del Estado y una mayor cultura jurídica por parte de la población.	Si debería modificarse muchas cosas del código civil, el simple cambio de ello, hace más seguro todo el sistema registral.	No necesariamente. Es una discusión de larga data; hay argumentos en pro y en contra.	Aún no estamos preparados para ello. Podría aplicarse este sistema gradualmente respecto de predios que no se encuentren en supuestos de duplicidad o en litigio y

---

---

que se encuentran ya inscritos, previa actualización del catastro en dicha área o sector.

---

**E-5**

**E-6**

**E-7**

**E-8**

Es necesario, puesto que se tendría seguridad jurídica en la celebración de un contrato de compraventa, y se disminuirían los fraudes.

A mi parecer, es el complemento fundamental para que la realización de dicho acto jurídico consensual quede acreditada, este se eleve a los registros públicos, dándole una mayor seguridad al nuevo propietario y así posteriormente esta pueda disponer como su propio bien inmueble, acotando, además, que toda persona que compre o quiera disponer de un bien inmueble, tenga la seguridad de no ser estafada y saber qué es lo que este futuro a adquirir con toda la documentación saneada

Si, si es necesaria la implementación debido a que nuestra realidad; hoy en día todo comprador hace su inscripción de su contrato en los registros públicos para así poder tener seguridad jurídica

Si, totalmente de acuerdo.



**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°5, los entrevistados 1,2,4,5,6, 7 y 8 coinciden en que si es necesaria la implementación del sistema constitutivo indicando que ello haría más seguro el sistema registral, se tendría mayor seguridad jurídica, empero, señalan que el mismo debería aplicarse gradualmente; mientras que el entrevistado 3 señala que no es necesaria la implementación de dicho sistema.

*Fuente 8: Entrevistas aplicadas a especialistas*

Respecto al **objetivo específico N° 03**, que consiste en: Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

Según las opiniones de los expertos, expresan:

*Tabla 10. Derecho de propiedad*

**PREGUNTA 06:** En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

E-1	E-2	E-3	E-4
Pactar el acto jurídico, el acuerdo entre dos o más partes, por encima de otros aspectos que podrían garantizar la obtención del derecho	En España se produce la transferencia de propiedad extra registralmente que es diferente a Alemania, en la que el modo de transferencia es por la	La voluntad complementada con el consentimiento en el acto jurídico celebrado	En el Perú no contamos con un catastro integral sino fraccionado y desactualizado. Además, en

de propiedad.

inscripción en el Registro. Basta la voluntad de las partes para producir efectos con los contratos, no se hizo suficiente, las circunstancias se producen con conocimiento de la población.

privilegió antes que la nuestra realidad contamos con un gran número de bienes no inscritos, lo que impide que sobre ellos pueda regularse un sistema constitutivo de transferencia.

<b>E-5</b>	<b>E-6</b>	<b>E-7</b>	<b>E-8</b>
El factor económico (gastos monetarios), las costumbres de los pueblos (suficiente la palabra de las partes)	Los motivos principales que impulsan a las legislaciones de España y Alemania, es brindar seguridad al futuro propietario, ya que no solo el acto jurídico de la compraventa quedaría como un derecho real, sino también como un acto ejecutable, ya que al elevarlo a los registros públicos el acto jurídico, le dará mayor seguridad al futuro propietario sobre el bien que se está adquiriendo	Cabe mencionar que la legislación civil peruana respecto al sistema constitutivo fue en el año 1984 en la cual lo que buscaba era el tráfico inmobiliario sin pensar en su momento la inseguridad jurídica que se estaba generando	Porque a la fecha de la aprobación del código civil de 1984 el número de predios inscritos era muy poco en comparación con los predios inscritos actualmente.

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°6, los entrevistados 1,2, 3, 5,6, 7 y 8 señalan que el motivo del legislador fue el factor económico, las costumbres de las personas, garantizar la obtención del derecho a través del acuerdo por encima de otros aspectos privilegiando el consentimiento de las partes; mientras que el entrevistado 4 dio un aporte respecto de la desactualización del catastro y la prevalencia de bienes no inscritos que existe en el Perú.

*Fuente 9: Entrevistas aplicadas a especialistas*

*Tabla 11. Derecho de propiedad*

**PREGUNTA 07:** ¿Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

E-1	E-2	E-3	E-4
Si estoy de acuerdo; sin embargo, necesitamos crecer aún más como país y el Estado debe estar aún más organizado para que eso suceda.	Esto implica también tener catastro, Francia tiene un sistema declarativo y funciona, en cuanto al sistema constitutivo, será mejor que el otro.	Considero que no es necesaria.	Actualmente opera como una carga, es decir no es obligatorio inscribir, pero si decides no hacerlo debes asumir las consecuencias

---

jurídicas, por ejemplo, si existe un nuevo adquirente de buena fe, perderás tu derecho.

---

**E-5**

Si, hoy en día vivimos en una realidad diferente, la inseguridad es mayor. Mayor circulación de los bienes, acceder a créditos bancarios, mayor valor económico de los bienes de la propiedad.

**E-6**

Si bien es cierto, ya tenemos en la práctica un sistema en los registros públicos sobre los bienes inmuebles con su debida inscripción, sin embargo, en nuestro ordenamiento jurídico sería conveniente implementarlo de una manera clara y precisa, para un mejor entendimiento y aplicación al momento de la realización de la compra y venta de un bien inmueble y acreditar así el derecho de propiedad

**E-7**

Si, si estoy de acuerdo porque brindaría seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria y generaría más tráfico inmobiliario

**E-8**

Si, Estoy de acuerdo, la inscripción garantiza mejor el derecho de propiedad y evita posibles problemas e inconvenientes futuros.

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°7, los entrevistados 1, 4, 5, 6, 7 y 8 que están de acuerdo con la exigencia de la inscripción debido a que actualmente vivimos en una realidad distinta y la inseguridad es mayor, así mismo refiere que la inscripción no es obligatoria arriesgándose el adquirente a perder su derecho, mientras que los entrevistados 2 y 3 señalan que no es necesaria la inscripción y que en Francia el sistema declarativo funciona.

*Fuente 10: Entrevistas aplicadas a especialista*

*Tabla 12. Derecho de propiedad*

**PREGUNTA 08:** ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

E-1	E-2	E-3	E-4
Si, por supuesto, por cuanto el registro constituiría el instrumento que garantice la obtención del derecho de propiedad. Además, simplificaría los procedimientos y evitaría tantos conflictos a nivel	Si, debería cambiar muchos artículos del código civil, mejorar el sistema registral, además a través del título con mayor seguridad de autenticidad, La diferencia con España es que al tener un sistema declarativo existe la	El efecto jurídico positivo ya se da con la modalidad existente. El negativo es un complemento al acto celebrado y que permite perturbarlo. Sin inscripción	Luego de sentadas las bases para ello, sin duda que sí, pues tendremos un registro certero respecto a la titularidad de los bienes; sin embargo, debe regularse

judicial.	obligación del notario de remitir los documentos al registro público.	no le quita validez al acto jurídico celebrado.	excepciones a fin de evitar actos delictivos valiéndose del sistema constitutivo.
<b>E-5</b>	<b>E-6</b>	<b>E-7</b>	<b>E-8</b>
Sí, se tendría una mayor seguridad jurídica.	Para mi consideración, sería la mejor opción ya que se garantizaría la mejor aplicación del derecho y sus consecuencias jurídicas, para evitar futuros problemas con la transferencia del derecho de propiedad	Considero que, si porque el sistema jurídico es un fundamento de todo estado democrático de derecho, y ello implica a una sociedad y a todos sus integrantes la seguridad de tráfico inmobiliaria	Si toda vez que actualmente luego de todos los programas de saneamiento existentes en el Perú a cargo de las entidades formalizadoras (Cofopri, Municipalidades, Gobiernos Regionales, etc.) ya existe un buen número de predios y titularidades inscritas, y sería posible implementar la transferencia constitutiva cuyos efectos serían garantizar los derechos y titularidades y así se evitarían problemas, litigios

---

e inconvenientes que  
ocasiona la sola  
consensualidad.

---

**INTERPRETACIÓN:** De las respuestas obtenidas, en relación a la pregunta N°8, los entrevistado 1,2,4, 5, 6, 7 y 8 refieren que la implementación del sistema constitutivo si acarrearía efectos jurídicos positivos, debido a que garantizaría la obtención del derecho y evitaría conflictos judiciales, daría mayor seguridad de autenticidad, y se tendría un registro certero respecto a la titularidad de los bienes; mientras que el entrevistado 3 señala que el efecto jurídico positivo ya se da con el sistema actual, y que la no inscripción no le quita la validez al acto jurídico celebrado.

---

*Fuente 11: Entrevistas aplicadas a especialistas*

## DISCUSIÓN:

En la presente investigación se plantea la problemática acerca de cuáles serían los efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana; para ello se estableció como objetivo general el determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana; para dar respuesta a este objetivo se utilizaron los objetivos específicos consistentes en explicar a través de la doctrina y el derecho comparado las características del sistema constitutivo del derecho a la propiedad; identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad, y por último, proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil; todo ello a través de un análisis documental y entrevistas.

En lo referente al **objetivo específico N° 01**, se pudo apreciar que, del análisis documentario realizado al derecho comparado, se observó que en los países tales como, Alemania, Chile, Colombia se aplica el sistema constitutivo como una forma de garantizar el derecho de propiedad que ha adquirido una persona de tal manera que con este sistema se da una mayor seguridad al propietario de que su derecho no se verá afectado, en ese sentido la legislación de los países antes mencionados exigen que se dé la inscripción del derecho de propiedad, es decir del acto jurídico previo para que recién este pueda ser reconocido; países totalmente diferentes al sistema aplicado en el Perú quien ha preferido seguir el sistema consensual, de tal modo que el derecho de propiedad se adquiere con el simple consenso de las partes no siendo necesaria la inscripción. (Apreciar tabla N° 03)

Por otro lado, se advirtió que del análisis documentario realizado a la doctrina el autor Sánchez (2016) hace referencia que el sistema registral que se aplica en nuestro país es facultativo ya que para su validez no es necesario la inscripción en el registro; a raíz de esto surgen conflictos como es el caso de doble venta o concurrencia de acreedores que conllevan a que se inicie un proceso judicial el cual genera una pérdida de tiempo y dinero, esto a razón del descuido del



adquiriente en inscribir el bien inmueble y por falta de la exigencia de la legislación peruana. Lo que coincide con lo señalado por Pérez (2019), quien indica que en el Perú con el actual sistema, es decir el consensualismo, no se garantiza la seguridad jurídica, toda vez que al ser de carácter declarativo no obliga la inscripción registral; en ese sentido, solo genera problemas al momento de determinar la verdadera titularidad de un bien inmueble toda vez que al bastar el solo consenso de las partes se deja abierta la posibilidad de una múltiple venta, es decir, se den varias transferencias respecto a un solo bien. (Apreciar tabla N° 4)

En el mismo sentido, tal y como refiere el autor González (2013), el sistema consensual aplicado en el Perú tiene distintas desventajas debido a que no permite poder determinar quién es el propietario de un inmueble, no hay una exactitud respecto a la enajenación y puede presentarse una doble venta, con el solo consentimiento ocurre la posibilidad de que un tercera pretenda la reivindicación o usucapiar el bien. Sin embargo, esto se puede evitar con la integración el sistema constitutivo debido a que es un medio idóneo el cual garantiza el derecho de propiedad adquirido, toda vez que permite tener un conocimiento exacto y veraz respecto al titular del predio, la descripción del inmueble, así como también permitirá conocer las cargas y gravámenes que tiene el mismo.

En suma, del análisis documentario se concluye que, el sistema constitutivo es de suma importancia debido a que mediante la inscripción se está asegurando el derecho de propiedad de la persona, así como también se crea una seguridad jurídica de los derechos reales adquiridos.

Respecto al **objetivo específico N° 02**, orientado a identificar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del derecho a la propiedad; se pudo apreciar de las respuestas obtenidas por los especialistas que el sistema actual es insuficiente y se requiere de un sistema constitutivo para que se logre una seguridad jurídica; así mismo, que actualmente existen problemas tales como la falta de seguridad jurídica, la inexactitud registral, la doble venta; se evidenció que la mayoría de registradores no está de acuerdo con lo regulado en el artículo 949 de la legislación civil

peruana, al ser un sistema que ya no está acorde con la realidad, la mayoría de registradores y abogados indicaron que debe implementarse el sistema constitutivo para lo cual se requiere de una participación activa del Estado y de la población, así como también con la implementación del mismo se van a evitar muchos fraudes; en ese sentido y de acuerdo a las respuestas de los expertos en la materia los principales efectos jurídicos del sistema constitutivos serían la seguridad jurídica, la formalidad, la cognoscibilidad, y la certeza de quien es el titular registral. (Apreciar tabla N° 6, 7, 8,9)

Por otro lado, en la entrevista realizada al registrador público, el doctor manifestó que el actual sistema de propiedad es muy básica y débil, toda vez que, al no existir una formalidad como la inscripción constitutiva, ocasiona la existencia de casos de doble venta, litigios de tercería de propiedad, incertidumbre sobre verdaderas titularidades entre otros problemas; así como lo menciona el doctor se aprecia un claro problema en nuestro actual sistema de transferencia de propiedad toda vez que la sola voluntad de enajenar puede hacer propietario a cualquier acreedor, y al no darse la inscripción de forma obligatoria no existirá una verdadera certeza de quien es el verdadero propietario de un bien inmueble.

De acuerdo a lo relatado en líneas anteriores, el resultado coincide con lo señalado por los autores Namay & Quintana (2019); quienes refieren que el sistema consensual regulado en la legislación civil peruana no es confiable, ello debido a que genera conflictos y no otorga una garantía plena al adquirente; indicando que con la implementación del sistema constitutivo se podría prevenir dichos problemas. Ante ello, se debe expresar que tanto en las entrevistas como en la documentación previa se encaja en la idea de que existe una falla en el sistema adoptado por el Perú, puesto que el mismo genera fraudes, estafas, concurrencias de acreedores, e impide poder llevar un registro detallado de los titulares registrales de un bien imposibilitando que se proteja el derecho de propiedad y permitiendo que se pierda fácilmente el derecho.

Así mismo, se contrasta con lo señalado por el autor Escajadillo (2017), quien indica que los derechos inscritos generan un alto grado de certeza y prevalecen frente a los derechos no inscritos; así mismo indica que la información registral se presume cierta, exacta y válida siendo así que el registro además de brindar

una publicidad registral también tiene una función protectora frente al derecho adquirido; en ese sentido, lo que resalta el autor es la finalidad e importancia que tiene la inscripción en el registro cuando se adquiere un derecho, de tal manera que no solo se enfoca en generar una seguridad jurídica del derecho que se adquiere sino que también genera una oponibilidad frente a otros derechos reales.

Consecuentemente, se pudo contemplar que los efectos jurídicos de la implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana serían evitar las estafas, fraudes, dobles ventas, inexactitud registral, concurrencia de acreedores entre otros problemas que se presentan con el sistema consensual el cual no exige una inscripción en el registro si no que solo se rige por un consenso entre las partes.

En cuanto al **objetivo específico N° 3**, referente a proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil, se apreció que en lo que respecta a la entrevista aplicada a los especialistas, se obtuvo uno de los factores o motivos mediante el cual el legislador optó por el sistema consensual fue el factor económico, las costumbres y prevalecer la voluntad de las partes, bastando solo el consenso de ambos; así mismo, en lo referente a la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad, la mayoría coincidió en que si es necesaria debido a la inseguridad que existe actualmente y a la demanda del tráfico inmobiliario actual, en lo referente a la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil gran parte coincidió en que el sistema si traería efectos jurídicos positivos debido a que va a garantizar la obtención del derecho de propiedad, así como también brindaría certeza de la titularidad de los bienes y como factor principal otorgaría seguridad jurídica respecto de los contratos realizados. (Apreciar Tabla 10, 11 y 12)

Lo referido por los especialistas es acorde con la investigación de Paucar (2017) quien indica que el sistema constitutivo brinda seguridad jurídica, certeza y estabilidad jurídica cuando se transfiere un bien, de tal modo que modificando el actual sistema cambiando por el constitutivo se tendría una seguridad jurídica efectiva respecto al derecho de propiedad.

Perez & Horvath (2021) indican que el registro coadyuda a la búsqueda específica de un inmueble, debido a que otorga información veraz en lo concerniente a la legitimidad del que transfiere; sin embargo, a diferencia de González quien está de acuerdo con el actual sistema consensual, los autores antes mencionados señalan que la manifestación de voluntad de las partes en querer enajenar un bien no es suficiente para poder transferir la propiedad.

De lo manifestado se puede apreciar que el sistema constitutivo es un sistema eficaz y seguro que permitiría brindar seguridad al adquirente respecto a su derecho de propiedad dándole certeza y confianza de que su derecho no se verá afectado; así mismo, mediante el mismo no solo se daría seguridad jurídica si no también se tendría una base sólida y estructura de la información registral, y se permitiría unificar la misma con el registro (catastro), de tal modo que se tendría un detalle exacto de la descripción de un inmueble; además, se podrá conocer las cargas, gravámenes de dicha propiedad. En razón a ello, es necesaria una modificación al artículo 949 del código civil, debido a que no es suficiente para la protección del derecho de propiedad, el solo consenso de las partes, además de que el tráfico inmobiliario ha ido creciendo con el pasar de los años, haciendo que sea necesario una regulación más estricta que impida caer en falacias y problemas que lo único que hacen es debilitar el sistema registral y desproteger al adquirente; lo que se puede impedir con una inscripción constitutiva.

Finalmente, de acuerdo a lo analizado y luego de dar respuesta los objetivos específicos se confirma la hipótesis planteada, de que los efectos jurídicos de la implementación del sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana serían un mejor tráfico inmobiliario, generando seguridad jurídica en la sociedad, así como también evitará concurrencia de acreedores, y garantizará el derecho de propiedad de la persona que adquirió un bien inmueble, de tal modo que evitaría fraudes inmobiliarios protegiendo y salvaguardando el derecho a la propiedad y daría cognoscibilidad y certeza de la titularidad registral.

## V. CONCLUSIONES

**PRIMERO:** De acuerdo a nuestra investigación los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana, serian: un mejor tráfico inmobiliario, lo cual generaría mayor seguridad jurídica en la sociedad, así como también evitará concurrencia de acreedores, y garantizaría el derecho de propiedad de la persona que adquirió un inmueble, de tal modo que evitaría fraudes inmobiliarios. Es así que, al existir un mayor tráfico inmobiliario, se necesitará de un sistema que proteja y garantice dichas transferencias lo que se logrará con la implementación del sistema constitutivo, a través del cual se tendrá un registro fehaciente, dando una cognoscibilidad del bien y exactitud registral.

**SEGUNDO:** A partir de la doctrina y el derecho comparado, se puede señalar que el sistema constitutivo del derecho de propiedad se caracteriza porque genera cognoscibilidad, permite saber de forma fehaciente quien es el titular del bien inmueble, da seguridad jurídica, permite llevar una base de datos solida respecto a la descripción de los bienes; así mismo, se puede apreciar con lo regulado en la legislación alemana, donde se implementa el “sistema constitutivo”, que el mismo garantiza indubitablemente el derecho de propiedad.

**TERCERO:** Los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad serían: evitar la doble venta, inexactitud registral, concurrencia de acreedores, inseguridad registral, los litigios de propiedad, entre otros problemas que se generan con el sistema consensual por el cual ha optado la legislación civil a través del artículo 949 donde establece que la sola enajenación hace al acreedor propietario, siendo esto muy básico y débil, al no establecer garantías respecto al derecho adquirido y ocasiona una falta de seguridad jurídica.

**CUARTO:** Se propone aplicar el sistema constitutivo para la transferencia de propiedad en el Perú, ello debido a que con la circulación de los bienes se necesita una mayor seguridad jurídica en las transferencias, lo cual se logra con la regulación de dicho sistema, exigiendo la inscripción obligatoria garantizando así el derecho de propiedad y evitando conflictos judiciales, de tal modo que con ello se lograría tener un registro certero respecto a la titularidad de un bien.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERO:** Se recomienda la modificación el artículo 949 del código civil peruano, de tal manera que se cambien el sistema actual consensual por un sistema constitutivo registral, a través del cual la inscripción del derecho de propiedad adquirido sea obligatoria y no facultativo.

**SEGUNDO:** Se recomienda a la formalización de las compra venta, con la finalidad de evitar dobles ventas, concurrencia de acreedores, ello debido a que la inscripción le otorgará derechos reales, tales como la oponibilidad, de tal modo que su derecho se verá garantizado, creando así seguridad jurídica, exactitud registral.

## VII. PROPUESTA:

Modificar el actual artículo 949 del código civil, el cual establece el sistema consensual de propiedad e indica que la sola enajenación del bien inmueble hace al acreedor propietario; en su defecto debe modificarse en su totalidad, implementándose el sistema constitutivo de propiedad. Quedando el artículo de la siguiente forma:

<b>CÓDIGO CIVIL – ACTUAL SISTEMA CONSENSUAL</b>	<b>MODIFICATORIA – PROPUESTA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO</b>
Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.	Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble La enajenación de un inmueble determinado constituye el acto previo para la adquisición del derecho de propiedad. Para que la transferencia de propiedad quede perfeccionada y se adquiera el derecho se debe realizar la inscripción obligatoria en Registros Públicos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguilar, L. (2018). La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú. Trujillo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/32574/aguiar\\_t\\_l.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/32574/aguiar_t_l.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Avendaño, F. González, G. Lama, H. Mejorada, M. Meneses, A. Muñoz, R. Sánchez, C. Mendoza, G. Ronquillo, J. & Rioja, A. (2014). La propiedad- Mecanismos de defensa. Gaceta Jurídica S.A. Lima.

Baca, J. (2013). Reflexiones sobre el derecho de propiedad. Revista Jurídica de la Universidad Autónoma metropolitana. Mexico. <https://web.s.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=873efcce-8d4d-4c99-aad9-b456a5c1e2b9%40redis>

Baena, P. (2017). Metodología de la investigación. 3ª edición. Editorial Patria. México.

Bernal. C. (2010). Metodología de la investigación. Tercera edición. <https://abacoenred.com/wp-content/uploads/2019/02/El-proyecto-de-investigaci%C3%B3n-F.G.-Arias-2012-pdf.pdf>

Borja, V. (2013). El registro de la propiedad y la inmatriculación de los bienes de la iglesia en la actual legislación hipotecaria. Cuadernos Doctorales: Excerpta et Dissertationibus in Iure Canonico. 25, 85-142. España. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=112304748&lang=es&site=ehost-live>

Buendia, L. (2019). Seguridad jurídica vs. Derecho de propiedad. Remedios que tiene el falso representado en la falsa representación anómala. [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/15842/B\\_UENDIA\\_DE\\_LOS\\_SANTOS\\_SEGURIDAD\\_JURIDICA\\_VS\\_DERECHO\\_DE\\_PROPIEDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/15842/B_UENDIA_DE_LOS_SANTOS_SEGURIDAD_JURIDICA_VS_DERECHO_DE_PROPIEDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



Blanco, M. (2015). Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema Guatemalteco. Guatemala. <https://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>

Blesa, B. Cobo de Guzmán, F. García, M. Gehrig, R. Muñoz, P. Palacios, J. & Rodes, J. (2014). Guía de criterios básicos de la calidad en la investigación cualitativa. UCAM – Fundación Universitaria San Antonio. España. Pág. 13-18.

<http://repositorio.ucam.edu/bitstream/handle/10952/1097/icuali%202014.pdf?iAllowed=y&sequence=1#:~:text=Los%20criterios%20son%20la%20reflexividad,y%20conciencia%20de%20la%20complejidad>

Casasempere, A. & Vercher, M. (2020) Análisis documental bibliográfico. Obteniendo el máximo rendimiento a la revisión de la literatura en investigaciones cualitativas. España.

<https://doi.org/10.36367/ntqr.4.2020.247-257>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2013). Otorgamiento de escritura pública. Casación N° 2754-2013, Lima. Perú.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/06185780490b275f94869c0ace91a86e/CAS.+2754-2013-Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=06185780490b275f94869c0ace91a86e>

Chanduví, D. (2017). Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica. Universidad Privada del Norte. Trujillo. <https://hdl.handle.net/11537/10610>

Baca, J. (2013). Reflexiones sobre el derecho de propiedad. Revista Jurídica de la Universidad Autónoma metropolitana. Mexico. <https://web.s.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=873efcce-8d4d-4c99-aad9-b456a5c1e2b9%40redis>

De Reina, G. (2009). El principio registral de oponibilidad. Revisa de Derecho (16081714), Vol. 10, p153-188. Argentina.

<https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=45002627&lang=es&site=ehost-live>

Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. Revista Vox Juris, 33(1), 183-208. Perú. <https://web.p.ebscohost.com/ehost/detail/detail?vid=2&sid=e1d8b460-3e7f-4ec2-a43d-41dd95062afa%40redis&bdata=Jmxhbmc9ZXMmc2l0ZT1laG9zdC1saXZI#AN=124627412&db=a9h>

Gallardo, E. (2017). Metodología de la investigación. Manual auto informativo interactivo. Universidad Continental. [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4278/1/DO\\_UC\\_EG\\_MAI\\_UC0584\\_2018.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4278/1/DO_UC_EG_MAI_UC0584_2018.pdf)

Giler, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/download/1714/3300>

Gómez, P. (2020). La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Perú. [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18201/G%c3%b3mez\\_bp.pdf?sequence=3&isAllowed=y](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18201/G%c3%b3mez_bp.pdf?sequence=3&isAllowed=y)

González, G. Lama, H. Mejorada, M. Avendaño, F. Meneses, A. Muñoz, R. Sánchez, C. Mendoza, G. Ronquillo, J. & Rioja, A. (2014). La Propiedad Mecanismos de Defensa. Gaceta Jurídica. Primera Edición Febrero. Gaceta Jurídica S.A. Lima. Pag, 334.

González, G. (2010). Derechos reales. Editorial San Marcos E.I.R.L. Lima.

Hernández, R. Fernández, C. & Baptista, M. (2014). Metodología de la Investigación. MCGRAW-HILL Interamericana Editores S.A. ISBN: 978-1-4562-2396-0. México. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Horvath, A. & Pérez, J. (2021). Análisis Comparado de los Registro de la Propiedad Alemán y Español: ¿Sería posible un registro de la propiedad común Europeo?. Revista Cuadernos de Derecho Transnacional . Universidad Carlos III Madrid. <https://e-revistas.uc3m.es/index.php/CDT/article/view/6267/5035>

Sanchez, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España. Revista de Derecho. Issue 30, p3-29. España. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=41036222&lang=es&site=ehost-live>

Luhmann, N. (2015). El origen de la propiedad y su legitimación: Un recuento histórico. Revista MAD – Universidad de Chile N° 33, pp1-17. <https://web.s.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=31539cfb-c0d2-43b8-8afb-6195376662fc%40redis>

Namay, L. & Quintana, R. (2019). Transferencia de propiedad predial por compra venta y la seguridad jurídica al adquirente en el Código Civil peruano. Universidad Cesar Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/102842/Namay\\_PLH-Quintana\\_ERC-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/102842/Namay_PLH-Quintana_ERC-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y)

Mejorada, M. (2004). La propiedad y el bien común. Foro Académico PUCP. (03). (Pág. 128-131). <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18345>

Mendoza, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de su entorno constitucional. SUNARP.

Ñaupas, H. Mejía, E. Novoa, E. Villagómez, A. (2014). Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redaccion de la tesis. Bogotá. <https://fdiazca.files.wordpress.com/2020/06/046.-mastertesis-metodologicc81a-de-la-investigaciocc81n-cuantitativa-cualitativa-y-redacciocc81n-de-la-tesis-4ed-humberto-ncc83aupas-paitacc81n-2014.pdf>

Nicomedes, E. (2018). Tipos d Investigación. Universidad Santo Domingo de Guzmán. <http://repositorio.usdg.edu.pe/bitstream/USDG/34/1/Tipos-de-Investigacion.pdf>

Paucar, A. (2017). Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco- 2017. Universidad de Huánuco. Huánuco.

<http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/500;jsessionid=EA71AD9D9E9C34C3EDED185DFDCBEE19>

Otarola, Y. (2022). El valor de inscripción de inmuebles en el Registro chileno; una visión comparada. Revista Derecho GV- Vol 18 Issue 3, p1-20. Chile. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=160768609&lang=es&site=ehost-live>

Páramo, D. (2015). La teoría fundamentada Ground Theory, metodología cualitativa de investigación científica. Universidad del Norte Colombia. <https://www.redalyc.org/pdf/646/64644480001.pdf>

Peñafiel, N. (2019). La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio. Ecuador. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/13816/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-MD-261.pdf>

Perez, R. (2019). Seguridad jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Código Civil. Universidad César Vallejo. Lima. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/45108/PEREZ\\_TR\\_SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/45108/PEREZ_TR_SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Solís, M. (2013). La protección y seguridad del registro público con relación a los contratos traslativos de propiedad. México. Revista EGAP. <file:///C:/Users/WIN10USU/Downloads/33068001112777.pdf>

Reyes, L. (2021). El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo- 2021. Universidad Privada del Norte. Trujillo.

[https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz\\_Tesis.pdf?sequence=1](https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz_Tesis.pdf?sequence=1)

Ruiz, J. (2012). Metodología de la investigación cualitativa. España. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=22523>

Sánchez, L. A. (2016). Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. Revista oficial del Poder Judicial, Vol. 8 N° 10, 339-358. Lima. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/241>

Sánchez, S. (2016). ¿Qué tan necesario es un sistema constitutivo registral? A propósito del conflicto embargo inscrito vs. Propiedad no inscrita, en el ordenamiento jurídico peruano. Lambayeque. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/1059>

Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. Gaceta Civil & Procesal Civil. N° 68. (febrero). ISSN 2305-3259. (pp. 71-79). [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Dice%20Vieira%20\(pp.,un%20sujeto%20y%20una%20cosa.](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Dice%20Vieira%20(pp.,un%20sujeto%20y%20una%20cosa.)

Varsi, E. (2019). Tratado de derechos reales- Posesión y Propiedad. Tomo II. Universidad de Lima. ISBN 978-9972-45-476-9.

Varsi, E. (2019). Tratado de Derechos Reales. Tomo 3. Universidad de Lima. Lima.

Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. Gaceta Civil & procesal civil. N° 68. • ISSN 2305-3259. [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Dice%20Vieira%20\(pp.,un%20sujeto%20y%20una%20cosa.](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Dice%20Vieira%20(pp.,un%20sujeto%20y%20una%20cosa.)

# **ANEXOS**

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
<b>Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana</b>	El artículo 949 del código civil al establecer el sistema consensual, solo refiere a una propiedad relativa más no completa del mismo; lo cual genera vulneraciones en el derecho de la persona que mediante un contrato adquirió un bien inmueble.	¿Cuáles serían los efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana?	Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.	(i) Explicar a través de la doctrina y el derecho comparado las características del sistema constitutivo del derecho a la propiedad	Sistema Constitutivo	Jurisprudencia
				(ii) Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad		Doctrina
						Derecho comparado
				iii) Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil	Derecho de propiedad	Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo
						Proyecto de Ley

---

<b>LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	<b>NORMA</b>	<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	<b>CONTEXTO DE LA LEGISLACIÓN</b>
<b>ALEMANIA</b>			
<b>ESPAÑA</b>			
<b>CHILE</b>			
<b>COLOMBIA</b>			
<b>PERU</b>			

---



<b>TITULO</b>	<b>AUTORES - DOCTRINA</b>	<b>AÑO</b>	<b>PAIS</b>	<b>OPINIÓN</b>

**Interpretación:**

---

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 16 de noviembre del 2022

Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga

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

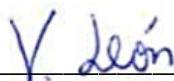
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: “Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana”, con el fin de obtener el título profesional de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana, de tal modo que la transferencia de propiedad no se rija en un sistema consensual sino que se base en un sistema constitutivo; 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 **la invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

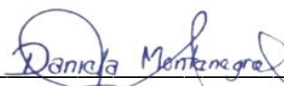
Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza dicho cuestionario de entrevista para su evaluación, con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del presente instrumento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

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

Atentamente,



\_\_\_\_\_  
Víctor Andrés León Manchego



\_\_\_\_\_  
Daniela Montenegro Teran

## ANEXO 2

### EVALUACION POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado registrador-, Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento "Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana".

La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente; aportando en conocimiento del derecho de propiedad. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales

<b>Nombre:</b>	
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( )                      Doctor ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social ( ) Educativa ( )                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	
<b>Institución donde labora:</b>	
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( )
<b>Experiencia en Investigaciones de Derechos Reales</b>	Trabajo(s) psicométricos realizados Título del estudio realizado

#### 2. Propósito de la evaluación:

Esta evaluación tiene el propósito de poder obtener mayores alcances y aportes para la recopilación de datos para el tema de investigación, con el fin de validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### 3. Datos de la escala

Nombre de la prueba:	Entrevista
Autores:	Victor Andres Leon Manchego Daniela Montenegro Teran
Procedencia:	Documento propio
Administración:	Registradores, y especialistas en derechos reales.
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Trujillo
Simplificación:	Explicar Cómo está compuesta la escala (dimensiones, áreas, ítems por área, explicación breve de cuál es el objetivo de medición)

### 4. Soporte teórico:

<b>Escala / Área</b>	<b>Subescala</b>	<b>Definición</b>
Derecho de Propiedad	Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	Es aquel poder jurídico pleno sobre una cosa, otorgando un señorío pleno para poder disponer completamente sobre
Sistema Constitutivo	Proyecto de ley	El sistema constitutivo está referido al contrato y para la perfección del mismo se requiere la inscripción en el registro público, de tal modo que la inscripción será obligatoria para

		que se pueda proteger el derecho de la propiedad.
--	--	---

## 5. Presentación de instrucciones:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana**”, elaborado por Daniela Montenegro Teran y Víctor Andrés León Manchego en el año 2022 de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p style="text-align: center;"><b>CLARIDAD</b></p> <p style="text-align: center;">El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.

<p style="text-align: center;"><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (altonivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<p style="text-align: center;"><b>RELEVANCIA</b></p> <p>El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.

	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.
--	---------------	---

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

#### **Dimensiones del instrumento**

- **Objetivo específico 2: Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.**
- Primero dimensión: Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo

Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	¿Cuál es el sistema bajo el cual se encuentra regulada la transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?				
	¿Cual es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.				
	Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?				
	¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la				



Derecho de propiedad	sola voluntad de enajenar hace propietario al adquiriente? Explique.				
	¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?				

- Objetivo específico 3: Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil..
- Primero dimensión: Sistema constitutivo

Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Proyecto de ley – Regulación del sistema constitutivo en el código civil	En algunos países europeos, tales como los España y Alemania, se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?				
	Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil				

	peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?				
	¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.				

---

Firma del evaluador  
DNI

**ANEXO N° 03**

**ENTREVISTA**

**TÍTULO: “Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana”**

<b>Datos generales del entrevistado (a)</b>	
<b>Nombre y apellidos:</b>	
<b>Institución en la que labora:</b>	
<b>Cargo:</b>	
<b>Reunión</b>	
<b>Link:</b>	
<b>Fecha y hora:</b>	

**INSTRUCCIONES:** Lea detenidamente el presente cuestionario de entrevista y desde su experiencia, conocimientos y opinión, responda de manera clara y veraz, debido que, las respuestas consignadas, tienen por finalidad obtener los resultados y por lo tanto cumplir con nuestros objetivos.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

<b>MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA</b>				
<b>CATEGORÍA</b>	<b>SUB CATEGORÍA</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>ITEMS</b>	<b>INSTRUMENTO</b>
Derecho de Propiedad	Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	Falta de regulación del sistema constitutivo	1. ¿Cuál es el sistema bajo el cual se encuentra regulada la transferencia de propiedad en la legislación civil peruano? 2. ¿Cual es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique. 3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?	Guía de entrevista
		Derecho de propiedad	4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique. 5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?	

**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

<b>MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA</b>				
<b>CATEGORÍA</b>	<b>SUB CATEGORÍA</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>ITEMS</b>	<b>INSTRUMENTO</b>
Sistema Constitutivo	Proyecto de ley	Regulación del sistema constitutivo en el código civil	6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania, se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?	Guía de entrevista
		Efectos jurídicos	7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?	

			8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.	
--	--	--	--	--

## ANEXO 04

### Cuestionario de Entrevista

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

<b>Datos generales del entrevistado (a)</b>	
<b>Nombre y apellidos:</b>	
<b>Institución en la que labora:</b>	
<b>Cargo:</b>	
<b>Especialidad:</b>	
<b>Reunión</b>	
<b>Link:</b>	
<b>Fecha y hora:</b>	

#### **I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

---

---

---



2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

---

---

---

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

---

---

---

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

---

---

---

---

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

---

---

---

7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

---

---

---

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

---

---

---

**OBSERVACIONES**

---

---

Se le agradece por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 16 de noviembre del 2022

Dr. Jhon Elionel Matienzo Mendoza

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

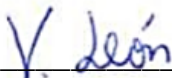
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: “Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana”, con el fin de obtener el título profesional de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana, de tal modo que la transferencia de propiedad no se rijan en un sistema consensual sino que se base en un sistema constitutivo; 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 **la invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

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

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

Atentamente,



\_\_\_\_\_  
Víctor Andrés León Manchego



\_\_\_\_\_  
Daniela Montenegro Teran

## ANEXO 2

### EVALUACION POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado registrador-, Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento "Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana".

La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea valido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente; aportando en conocimiento del derecho de propiedad. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales

<b>Nombre:</b>	Jhon Elionel Matienzo Mendoza
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( )                      Doctor (x)
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social ( ) Educativa ( x )              Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Derecho
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad César Vallejo
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (x )
<b>Experiencia en Investigaciones de Derechos Reales</b>	

#### 2. Propósito de la evaluación:

Esta evaluación tiene el propósito de poder obtener mayores alcances y aportes para la recopilación de datos para el tema de investigación, con el fin de validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### 3. Datos de la escala

Nombre de la prueba:	Entrevista
Autores:	Victor Andres Leon Manchego Daniela Montenegro Teran
Procedencia:	Documento propio
Administración:	Registradores, y especialistas en derechos reales.
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Trujillo
Simplificación:	Explicar Cómo está compuesta la escala (dimensiones, áreas, ítems por área, explicación breve de cuál es el objetivo de medición)

### 4. Soporte teórico:

<b>Escala / Área</b>	<b>Subescala</b>	<b>Definición</b>
Derecho de Propiedad	Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	Es aquel poder jurídico pleno sobre una cosa, otorgando un señorío pleno para poder disponer completamente sobre
Sistema Constitutivo	Proyecto de ley	El sistema constitutivo está referido al contrato y para la perfección del mismo se requiere la inscripción en el registro público, de tal modo que la inscripción será obligatoria para

		que se pueda proteger el derecho de la propiedad.
--	--	---

## 5. Presentación de instrucciones:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana**”, elaborado por Daniela Montenegro Teran y Víctor Andrés León Manchego en el año 2022 de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p style="text-align: center;"><b>CLARIDAD</b></p> <p style="text-align: center;">El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.

<p style="text-align: center;"><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (altonivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<p style="text-align: center;"><b>RELEVANCIA</b></p> <p>El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.

	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.
--	---------------	---

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

#### **Dimensiones del instrumento**

- **Objetivo específico 2: Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.**
- Primero dimensión: Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo



Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	¿Cuál es el sistema bajo el cual se encuentra regulada la transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?	4	4	4	
	¿Cual es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.	4	4	4	
	Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?	4	4	4	
	¿Está de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la	4	4	4	

Derecho de propiedad	sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique.				
	¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?	4	4	4	

- Objetivo específico 3: Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil..
- Primero dimensión: Sistema constitutivo

Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Proyecto de ley – Regulación del sistema constitutivo en el código civil	En algunos países europeos, tales como los España y Alemania, se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?	4	4	4	
	Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil	4	4	4	

	peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?				
	¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.	4	4	4	



-----  
 Dr. Matienzo Mendoza, Jhon Elionel  
 Dr. 40233048

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 16 de noviembre del 2022

Dr. Brianda Niño Calderon

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

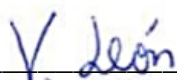
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: "Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana", con el fin de obtener el título profesional de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana, de tal modo que la transferencia de propiedad no se rija en un sistema consensual sino que se base en un sistema constitutivo; 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 **la invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

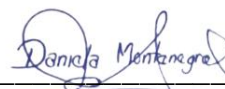
Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza dicho cuestionario de entrevista para su evaluación, con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del presente instrumento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

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

Atentamente,



\_\_\_\_\_  
Víctor Andrés León Manchego



\_\_\_\_\_  
Daniela Montenegro Teran

## ANEXO 2

### EVALUACION POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado registrador-, Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana”.

La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea valido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente; aportando en conocimiento del derecho de propiedad. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales

<b>Nombre:</b>	Brianda Niño Calderon
<b>Grado profesional:</b>	Maestría (x)                      Doctor ( )
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social (x) Educativa ( )                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Derecho civil, familia, laboral
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad César Vallejo
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (x )
<b>Experiencia en Investigaciones de Derechos Reales</b>	Trabajos psicométricos realizados Título del estudio realizado

#### 2. Propósito de la evaluación:

Esta evaluación tiene el propósito de poder obtener mayores alcances y aportes para la recopilación de datos para el tema de investigación, con el fin de validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

### 3. Datos de la escala

Nombre de la prueba:	Entrevista
Autores:	Victor Andres Leon Manchego Daniela Montenegro Teran
Procedencia:	Documento propio
Administración:	Registradores, especialistas en derechos reales.
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Trujillo
Simplificación:	Explicar Cómo está compuesta la escala (dimensiones, áreas, ítems por área, explicación breve de cuál es el objetivo de medición)

### 4. Soporte teórico:

<b>Escala / Área</b>	<b>Subescala</b>	<b>Definición</b>
Derecho de Propiedad	Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	Es aquel poder jurídico pleno sobre una cosa, otorgando un señorío pleno para poder disponer completamente sobre
Sistema Constitutivo	Proyecto de ley	El sistema constitutivo está referido al contrato y para la perfección del mismo se requiere la inscripción en el registro público, de tal modo que la inscripción será obligatoria para

		que se pueda proteger el derecho de la propiedad.
--	--	---

## 5. Presentación de instrucciones:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana**”, elaborado por Daniela Montenegro Teran y Víctor Andrés León Manchego en el año 2022 de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p style="text-align: center;"><b>CLARIDAD</b></p> <p>El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.



<p style="text-align: center;"><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (altonivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<p style="text-align: center;"><b>RELEVANCIA</b></p> <p>El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.

	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.
--	---------------	---

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

#### **Dimensiones del instrumento**

- **Objetivo específico 2: Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.**
- Primero dimensión: Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo

Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	¿Cuál es el sistema bajo el cual se encuentra regulada la transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?	4	4	4	
	¿Cual es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.	4	4	4	
	Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?	4	4	4	
	¿Está de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la	4	4	4	

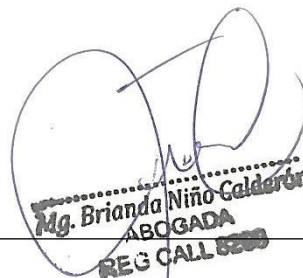
Derecho de propiedad	sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique.				
	¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?	4	4	4	

- Objetivo específico 3: Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil..
- Primero dimensión: Sistema constitutivo

Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Proyecto de ley – Regulación del sistema constitutivo en el código civil	En algunos países europeos, tales como los España y Alemania, se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?	4	4	4	
	Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil	4	4	4	

peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?				
¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.	4	4	4	

---



Mg. Brianda Niño Calderón  
ABOGADA  
REG CALL 8388

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 16 de noviembre del 2022

Dra. Madelane Guanilo Delgado

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

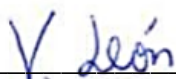
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: “Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana”, con el fin de obtener el título profesional de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana, de tal modo que la transferencia de propiedad no se rija en un sistema consensual sino que se base en un sistema constitutivo; 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 **la invitamos a colaborar con nuestra investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de recolección de información.**

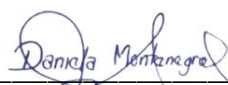
Seguros de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza dicho cuestionario de entrevista para su evaluación, con el formato que servirá para que usted pueda hacernos llegar sus apreciaciones para cada ítem del presente instrumento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

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

Atentamente,



Víctor Andrés León Manchego



Daniela Montenegro Teran

## ANEXO 2

### EVALUACION POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado registrador-, Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana”.

La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea valido y que los resultados obtenidos a partir de este sean utilizados eficientemente; aportando en conocimiento del derecho de propiedad. Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales

<b>Nombre:</b>	Madelane Guanilo Delgado
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( )                      Doctor (x)
<b>Área de formación académica:</b>	Clínica ( )                      Social ( ) Educativa (x )                      Organizacional ( )
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Docente- Derecho
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad César Vallejo
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (x)
<b>Experiencia en Investigaciones de Derechos Reales</b>	Trabajo(s) psicométricos realizados Título del estudio realizado

#### 2. Propósito de la evaluación:

Esta evaluación tiene el propósito de poder obtener mayores alcances y aportes para la recopilación de datos para el tema de investigación, con el fin de validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.



### 3. Datos de la escala

Nombre de la prueba:	Entrevista
Autores:	Victor Andres Leon Manchego Daniela Montenegro Teran
Procedencia:	Documento propio
Administración:	Registradores, y especialistas en derechos reales.
Tiempo de aplicación:	40 minutos
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Trujillo
Simplificación:	Explicar Cómo está compuesta la escala (dimensiones, áreas, ítems por área, explicación breve de cuál es el objetivo de medición)

### 4. Soporte teórico:

<b>Escala / Área</b>	<b>Subescala</b>	<b>Definición</b>
Derecho de Propiedad	Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	Es aquel poder jurídico pleno sobre una cosa, otorgando un señorío pleno para poder disponer completamente sobre
Sistema Constitutivo	Proyecto de ley	El sistema constitutivo está referido al contrato y para la perfección del mismo se requiere la inscripción en el registro público, de tal modo que la inscripción será obligatoria para

		que se pueda proteger el derecho de la propiedad.
--	--	---

## 5. Presentación de instrucciones:

A continuación, a usted le presento el cuestionario “**Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana**”, elaborado por Daniela Montenegro Teran y Víctor Andrés León Manchego en el año 2022 de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

<b>Categoría</b>	<b>Calificación</b>	<b>Indicador</b>
<p style="text-align: center;"><b>CLARIDAD</b></p> <p style="text-align: center;">El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.

<p style="text-align: center;"><b>COHERENCIA</b></p> <p>El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.</p>	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (altonivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<p style="text-align: center;"><b>RELEVANCIA</b></p> <p>El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.</p>	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.

	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.
--	---------------	---

*Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente*

1. No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

#### **Dimensiones del instrumento**

- **Objetivo específico 2: Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.**
- Primero dimensión: Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo

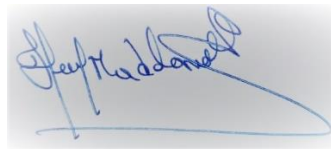
Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo	¿Cuál es el sistema bajo el cual se encuentra regulada la transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?	4	4	4	
	¿Cual es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.	4	4	4	
	Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?	4	4	x	
	¿Está de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la	4	4	4	

Derecho de propiedad	sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique.				
	¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?	4	4	4	

- Objetivo específico 3: Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil..
- Primero dimensión: Sistema constitutivo

Indicadores	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación / Recomendación
Proyecto de ley – Regulación del sistema constitutivo en el código civil	En algunos países europeos, tales como los España y Alemania, se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?	4	4	4	
	Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil	4	4	4	

	peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?				
	¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.	4	4	4	



-----  
Dra. Madelane Guanilo Delgado  
DNI 40546512



**ANEXO 04**

**Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

<b>Datos generales del entrevistado (a)</b>	
<b>Nombre y apellidos:</b>	CARLOS EDUARDO MATOS LEZUERDO
<b>Institución en la que labora:</b>	SUNARP ZONA V - TRUJILLO
<b>Cargo:</b>	ASISTENTE REGISTRAL
<b>Especialidad:</b>	ABOGADO
<b>Reunión</b>	
<b>Link:</b>	
<b>Fecha y hora:</b>	TRUJILLO, 19/05/2023

**I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

DECLARATIVO .

---

---

---

2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

Es correcta.

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

No existen problemas. El consentimiento es la base de la contratación porque materializa la voluntad en el acto.

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

La voluntad se materializa con el consentimiento tácito o expreso cubriendo de la formalidad que se exige para cada acto.

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

No necesariamente. Es una discusión de larga data. Hay argumentos en pro y en contra.



**OBSERVACIONES**

Creo que si hubieran hecho tu cuestionario con preguntas cerradas te hubiera sido más fácil.

Se le agradece por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación

Nombre y apellidos: CARLOS MATOS IZQUIERDO	
Institución en la que labora: [Faint text]	
Cargo: [Faint text]	
Especialidad: [Faint text]	
Resumen: [Faint text]	
Link: [Faint text]	
Fecha y hora: TRUJILLO, 18/05/2023	

  
**CARLOS MATOS IZQUIERDO**  
REGISTRADOR PUBLICO (R)  
Zona Registral N° V Sede Trujillo

**Instrucciones:**

Los encuestados, cada una de las preguntas de la presente encuesta y respuesta de su experiencia, conocimientos, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que las respuestas proporcionadas serán para cumplir nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 1:** Monitorear los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el campo civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema base al que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruana?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ANEXO 04**

**Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

Datos generales del entrevistado (a)	
Nombre y apellidos:	DANIEL FERNANDO MONTOYA LOPEZ
Institución en la que labora:	SUNARP -TRUJILLO
Cargo:	REGISTRADOR PUBLICO
Especialidad:	REGISTRO DE PREDIOS
Reunión	
Link:	
Fecha y hora:	

**I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

**Inscripción facultativa**

2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.







7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

**Si. Estoy de acuerdo, la inscripción garantiza mejor el derecho de propiedad y evita posibles problemas e inconvenientes futuros.**

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique. Si, toda vez que actualmente luego de todos los programas de saneamiento existentes en el Perú a cargo de las entidades formalizadoras (Cofopri, Municipalidades, Gobiernos Regionales, etc.) ya existe un buen número de predios y titularidades inscritas, y si sería posible implementar la transferencia constitutiva cuyos efectos serian garantizar los derechos y titularidades y así se evitarían problemas, litigios e inconvenientes que ocasiona la sola consensualidad. \_

#### OBSERVACIONES

Se le agradece por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación

  
Daniel F. Montoya López  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° 11 - SEDE TRUJILLO



**ANEXO 04**

**Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

Datos generales del entrevistado (a)	
Nombre y apellidos:	Fred Williams Quilca + Quilca T
Institución en la que labora:	SONARP
Cargo:	Registrador Público
Especialidad:	
Reunión	
Link:	
Fecha y hora:	

**I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

Sistema consensual de transferencia



2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

Debería modificarse pues no existe certeza respecto a la titularidad de un predio cuando este se adquiere con el solo consenso. Podría requerirse cuando menos que conste por escrito en documento de fecha cierta.

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

La inexactitud registral respecto de bienes inscritos, pues se publica aún como titular de la propiedad a quien ya no tiene el derecho de propiedad.

Asimismo la concurrencia de acreedores respecto de la propiedad de un bien en caso de doble venta.

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

No. Considero que es un sistema que ha sido superado por la realidad y portanto, que debe adecuarse a ella.

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

Aún no estamos preparados para ello. Podría aplicarse este sistema gradualmente respecto de predios que no se encuentran en supuestos de duplicidad o en litigio y que se encuentren ya inscritos, previa actualización del catastro en dicha área o sector.



**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

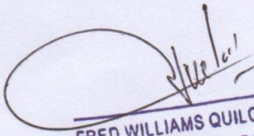
*En el Perú no contamos con un catastro integral sino fraccionado y desactualizado. Además en nuestra realidad, contamos con un gran número de bienes no inscritos, lo que impide que sobre ellos pueda regularse un sistema constitutivo de trans. jerencia.*

7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

*Actualmente opera como una carga, es decir no es obligatorio inscribir pero si decides no hacer lo debes asumir las consecuencias jurídicas, por ejemplo si existe un nuevo adquirente de buena fe, perderas tu derecho.*

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

*Juego de rentadas las bases para ello, sin duda que si, pues tendremos un registro certero respecto a la titularidad de los bienes, sin embargo debe regularse excepciones a fin de evitar actos delictivos valiéndose del sistema constitutivo.*

  
FRED WILLIAMS QUILCAT QUILCAT  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO



ANEXO 04

Cuestionario de Entrevista

Título: Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

Datos generales del entrevistado (a)	
Nombre y apellidos:	Eberardo José Carlos Meneses Reyes
Institución en la que labora:	SUNARP
Cargo:	Registrador Público
Especialidad:	Derecho
Reunión	
Link:	
Fecha y hora:	18/5/2023

I. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

Declarativo, en algunos actos, otros es  
Constitutivo, como la hipoteca.



2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

El Simple Convenio hace propietario al adquirente, es lo tradicional en nuestro sistema legal.

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

La posibilidad de doble venta, venta oculta.

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

Creo que sí, nuestro sistema jurídico siempre usó el simple acuerdo de voluntades.

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

Se debería modificar muchas cosas del Código Civil, el simple cambio de normas no hace más seguro todo el sistema registral.



**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

*En España se produce la transferencia de propiedad extrajudicialmente lo que es diferente a Alemania, en la que el modo de transferencia es por la inscripción en el Registro. En la voluntad de las partes para producir efectos en los contratos, no se hizo cumplir las limitaciones de producirse con inscripción de fe pública.*

7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

*Esto implica también tener Catastro, países como Grecia igual tienen un sistema declarativo y funcionan, no por decir, nuestro sistema es consensual y será mejor que el otro.*

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

*Se debería cambiar muchos artículos del código civil, mejorar el sistema registral además a través del catastro con mayor seguridad de autenticidad. La diferencia con España es que al tener un sistema declarativo existe la obligación del notario de remitir los documentos al Registro Público.*

*Eberardo Menezes Reyes*  
Eberardo Menezes Reyes  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° V - Sede Trujillo



**ANEXO 04**

**Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

Datos generales del entrevistado (a)	
Nombre y apellidos:	Christian David Fourn Angoro
Institución en la que labora:	Suncarp
Cargo:	Asistente Registral
Especialidad:	Derecho Registral
Reunión	
Link:	
Fecha y hora:	15/5/2023

**I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

Consensual.

---

---

---



2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

Es un sistema que ha funcionado por muchos años pero actualmente ha quedado desfasado por la falta de garantías que no ostenta.

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

- Falta de seguridad jurídica.  
- Ausencia de formalidad  
- Es muy irregular y no establece garantías para ostentar un derecho de propiedad pleno.

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

En la práctica ha funcionado pero actualmente ya no funciona por diversos aspectos, por lo tanto sería mucho mejor contar con un sistema constitutivo que requiera la obligatoria inscripción para constituir un derecho de propiedad

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

Si, pero eso requeriría una presencia más activa del Estado y una mayor cultura jurídica por parte de la población.



**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

- Porque montar el acto jurídico, el acuerdo entre las partes por encima de otros aspectos que podrían garantizar la obtención del Derecho de propiedad.

7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

Si estoy de acuerdo, sin embargo, necesitamos crecer aún más como país y el Estado debe estar aún más organizado para que eso suceda.

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

Si por supuesto, por cuanto el registro constituiría el instrumento que ~~gar~~ garantiza a plenitud la obtención del derecho de propiedad. Además simplificaría los procedimientos y evitaría tantos conflictos a nivel judicial.

  
CHRISTIAN PHON TRIGOSO  
Registrador - Público (e)  
Zona Registral N° V Sede Trujillo



**ANEXO 04**

**Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

<b>Datos generales del entrevistado (a)</b>	
<b>Nombre y apellidos:</b>	CLAUDIA ELIZABET MONCADA LINARES
<b>Institución en la que labora:</b>	REGISTROS PÚBLICOS ZONA TRUJILLO
<b>Cargo:</b>	ABOGADO CERTIFICADOR
<b>Especialidad:</b>	REGISTRAL
<b>Reunión</b>	
<b>Link:</b>	
<b>Fecha y hora:</b>	

**I. Instrucciones:**

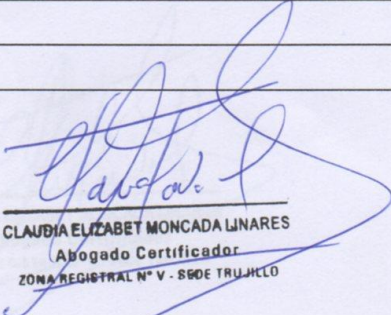
Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

CONTENTUAL.

  
CLAUDIA ELIZABET MONCADA LINARES  
Abogado Certificador  
ZONA REGISTRAL N° V - SDOE TRUJILLO



2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

YO NO ES SUFICIENTE, ES NECESARIO QUE SEA CONSTITUTIVO EN DEACUERDO DE MONTEVIDEO, PARA TENER SEGUROS JURÍDICA.

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

ESTAFAS

FRAUDE

NO ACCEDER A PRETENDIDOS DE DIVERO

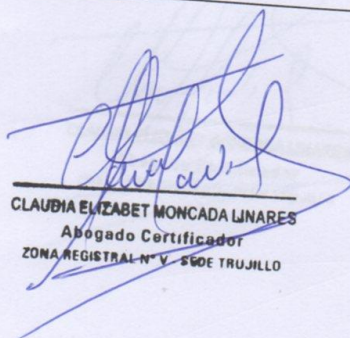
4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

NO, ES NECESARIO QUE LA ADQUISICIÓN DE DERECHO DE PROPIEDAD SEA FORMAL (ACTOS PÚBLICOS)

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

ES NECESARIO, PUESTO QUE SE TENDRAN SEGUROS

JURÍDICA EN LA COMPRAVENTA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, DISTINGUIENDO LOS FRAUDES

  
CLAUDIA ELIZABET MONCADA LINARES  
Abogado Certificado  
ZONA REGISTRAL N° V SMOE TRUJILLO



**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

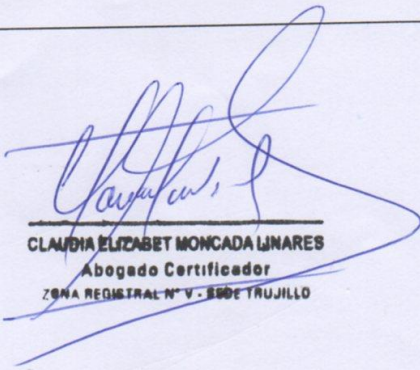
EL FACTOR ECONÓMICO (BASTOS MOTIVACIONES Y ALTERNATIVAS)  
LOS COSTUMBRES DE LOS PUEBLOS (SUFICIENTE LA FOLIO DE  
DEL TIFE)

7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

SE, NOY QUÉ DÍA USUARIOS EN UNA REALIDAD DIFERENTE, LA  
INSEGURIDAD ES MAYOR. MAYOR CIRCUNDA DE LA DERECH, ACCION  
D LUGAR DE BANCOS, MAYOR VALOR GABARDO A LA PROPIEDAD,

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

SE, SE GARDARÍA UNA MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA.

  
**CLAUDIA ELIZABET MONCADA LINARES**  
Abogado Certificador  
ZONA REGISTRAL N° V - ESE DE TRUJILLO



**ANEXO 04**

**Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

Datos generales del entrevistado (a)	
Nombre y apellidos:	HELEN EVELYN SANDOVAL SILVA
Institución en la que labora:	SODARP - TRUJILLO
Cargo:	ABOGADA CERTIFICADORA
Especialidad:	
Reunión	
Link:	
Fecha y hora:	

**I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

SISTEMA DECUENTATIVO O COMO LA DOCTRINA LO DENOMINA EL SISTEMA FRANCÉS.



2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

EL SISTEMA PERUANO TIENE UNA PARTICULARIDAD EN CUANTO A ESTE ARTICULO, TIENDIENDO EMINENTEMENTE CONSENSUAL, ESTO QUIERE DECIR QUE LA ENajENACION DE UN BIEN INMUEBLE SE PERFECCIONA CON EL SOLO CONSENTIMIENTO.

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

EL TRÁFICO EN LA MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD QUE CONLLEGA AL TRÁFICO DE TERRENO, FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, FALTA DE SEGURIDAD, GENERANDO UN SISTEMA IMPERFECTO.

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

Bajo la realidad social en la que vivimos considero que NO, PUES DE ALI QUI FRENTE A UN POSIBLE VENTA (ENajENACION) SE GENERE EL RIESGO DE DEFRAUDACION O TAMBIEN SE GENERE UNA TERCERIA DE PROPIEDAD.

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

DE MANERA GRADUAL SI, PUES CONTRIBUIRÍA EN PARTE AL TRÁFICO DE TERRENOS, ESTADOS ENTRE OTROS ESCENARIOS DIFÍCILES

**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

SI, PUES COMO SE ADICIONA INDICADO ESTE SISTEMA.



7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

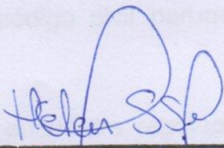
SI DE MANERA GENERAL, PUES RESULTA OBLIVO QUE EL CONTROL DE SEGURIDAD NO SÓLO RECORRERÍA EN LAS PARTES QUE ACUEN AOTE UN NOTARIO SINO TAMBIÉN SERÁ NECESARIO QUE EL SISTEMA REGISTRAL GENERE LA INSCRIPCIÓN DEL INDICADO ACTO

8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

SI PUES, COMO SE HA VENIDO INDICANDO ESTE SISTEMA GENERA UNA EXIGENCIA MAYOR COMO ES QUE LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE SEA INSCRITO AOTE LOS REGISTROS PÚBLICOS, PUES DE NO TENERLO EL ACTO ACARREA ENUNEFICAZ

#### OBSERVACIONES

Se le agradece por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación

  
**Abog. Helen E. Saavedra Silva**  
ABOGADO CERTIFICADOR  
ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO

## **ANEXO 04**

### **Cuestionario de Entrevista**

**Título:** Efectos jurídicos de la implementación del Sistema Constitutivo respecto al derecho de la Propiedad en la Legislación Civil Peruana

<b>Datos generales del entrevistado (a)</b>	
<b>Nombre y apellidos:</b>	<b>LIZETTE CAROLINA COTRINA ROSAS</b>
<b>Institución en la que labora:</b>	<b>ESTUDIO JURIDICO LIZETTE COTRINA ROSAS</b>
<b>Cargo:</b>	<b>ABOGADO-ASESOR</b>
<b>Especialidad:</b>	<b>DERECHO NOTARIAL, CIVIL, MINERO</b>
<b>Reunión</b>	
<b>Link:</b>	
<b>Fecha y hora:</b>	

#### **I. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar los efectos jurídicos de una posible implementación del sistema constitutivo respecto del derecho a la propiedad en la legislación civil peruana.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los efectos jurídicos de una posible regulación del sistema constitutivo en el código civil peruano respecto del ejercicio del derecho a la propiedad.

1. ¿Cuál es el sistema bajo el que se encuentra regulado el sistema de transferencia de propiedad en la legislación civil peruano?

**EL SISTEMA LEGISLATIVO QUE ES UTILIZADO EN EL PERU, ES EL SISTEMA CONSENSUAL, CONFIGURADO EN LA VOLUNTAD DE DOS PARTES PARA LA REALIZACION DE UN CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE Y LOGRAR ASI EL USO, GOCE Y DISFRUTE DEL MISMO.**

2. ¿Cuál es su opinión respecto a la transferencia descrita en el art. 949 del Código Civil? Explique.

**SI BIEN ES CIERTO, EL ARTICULO EN MENCION NOS HACE REFERENCIA SOBRE QUE, LA SOLA OBLIGACION DE LA ENAJENACION DEL BIEN NOS HACE PROPIETARIOS DEL MISMO, SIN EMBARGO EN LA REALIDAD PROBLEMÁTICA DEL PAIS, LA FIGURA JURIDICA DEL PRESENTE ARTICULO SE PUEDE MALINTERPRETAR, YA QUE NO ESTABLECE SOBRE LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE EN MENCION, LLEGANDO ASI A GENERAR POSIBLES PROBLEMAS AL MOMENTO DE LA FUTURA DISPOSICION DEL BIEN HACIA EL NUEVO PROPIETARIO, NO GARANTIZANDO SU TOTAL DERECHO DE PROPIEDAD COMO SERIA LO IDEAL.**

3. Según su opinión, ¿cuáles serían los principales problemas que genera el sistema consensual?

**EN SI, EL SISTEMA CONSENSUAL GARANTIZA LA DISPOSICION DEL BIEN INMUEBLE ENTREGADO MEDIANTE LA REALIZACION DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL CUAL EL SOLO HECHO DE CELEBRARLO, EL COMPRADOR YA SE CONVERTIRIA EN EL ACTUAL PROPIETARIO, DEBIENDO ESO SI, REALIZARSE LA ENTREGA DEL BIEN PARA SU USO, GOCE Y DISFRUTE DEL MISMO, PERO QUE AL NO ESTABLECERSE DE MANERA LITERAL EN LA LEGISLACION PERUANA, NO SE GARANTIZARIA, YA QUE SE PODRIA DECIR QUE SE ENCUENTRA DE UNA MANERA AMBIGUA Y NO DANDO AL TOTAL CUMPLIMIENTO AL DERECHO DE PROPIEDAD AL FUTURO PROPIETARIO.**

4. ¿Esta de acuerdo con el art 949 del Código civil que señala que la sola voluntad de enajenar hace propietario al adquirente? Explique

**En mi opinión, LA SOLA MANIFESTACION DE VOLUNTADES CELEBRADAS POR EL VENDEDOR Y COMPRADOR, HACE QUE EL DERECHO DE PROPIEDAD SE CUMPLA, DANDOSE POR REALIZADA**

**CON LA ENTREGA DEL BIEN PARA LA ENTERA DISPOSICION DEL VENDEDOR, ACOTANDO ADEMAS QUE PARA QUE ESTA REALIZACION DE DICHO ACTO JURIDICO, NO DEBE MEDIAR, DOLO, AMENAZA O CACCION PARA QUE ESTE PUEDA SER REALIZADO.**

5. ¿Respecto a lo anterior es necesaria la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho a la propiedad en la legislación civil peruana?

**A MI PARECER, ES EL COMPLEMENTO FUNDAMENTAL PARA QUE LA REALIZACION DE DICHO ACTO JURIDICO CONSENSUAL QUEDE ACREDITADA, ESTE SE ELEVE A LOS REGISTROS PUBLICOS, DANDOLE UNA MAYOR SEGURIDAD AL NUEVO PROPIETARIO Y ASI POSTERIORMENTE ESTA PUEDA DISPONER COMO SU PROPIO BIEN INMUEBLE, ACOTANDO ADEMAS, QUE TODA PERSONA QUE COMPRE O QUIERA DISPONER DE UN BIEN INMUEBLE, TENGA LA SEGURIDAD DE NO SER ESTAFADA Y SABER QUE ES LO QUE ESTA FUTURO A ADQUIRIR CON TODA LA DOCUMENTACION SANEADA.**

**OBJETIVO ESPECIFICO 3:** Proponer un proyecto de ley que regule e integre al sistema constitutivo en el código civil.

6. En algunos países europeos, tales como los España y Alemania se tiene regulado el sistema constitutivo con la finalidad de que el derecho del adquirente sea garantizado ¿Cuál cree usted que fue el motivo del legislador para optar por el sistema consensual y no por el sistema constitutivo, como lo tiene España y Alemania?

**LOS MOTIVOS PRINCIPALES QUE IMPULSAN A LAS LEGISLACIONES DE ESPAÑA Y ALEMANIA, ES BRINDAR SEGURIDAD AL FUTURO PROPIETARIO, YA QUE NO SOLO EL ACTO JURIDICO DE LA COMPRAVENTA QUEDARIA COMO UN DERECHO REAL, SINO TAMBIEN COMO UN ACTO EJECUTABLE, YA QUE AL ELEVARLO A LOS REGISTROS PUBLICOS EL ACTO JURIDICO, LE DARA MAYOR SEGURIDAD AL FUTURO PROPIETARIO SOBRE EL BIEN QUE SE ESTA ADQUIRIENDO.**



7. Está usted de acuerdo con la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana; de ser así ¿Cuál es su opinión acerca de la exigencia de la inscripción de la transferencia de propiedad para que se asegure el derecho de propiedad?

**SI BIEN ES CIERTO, YA TENEMOS EN LA PRACTICA UN SISTEMA EN LOS REGISTROS PUBLICOS SOBRE LOS BIENES INMUEBLES CON SU DEBIDA INSCRIPCION, SIN EMBARGO, EN NUETRO ORDENAMIENTO JURIDICO SERIA CONVENIENTE IMPLEMENTARLO DE UNA MANERA CLARA Y PRECISA, PARA UN MEJOR ENTENDIMIENTO Y APLICACIÓN AL MOMENTO DE LA REALIZAICON DE LA COMPRA Y VENTA DE UN BIEN INMUEBLE Y ACREDITAR ASI EL DERECHO DE PROPIEDAD.**

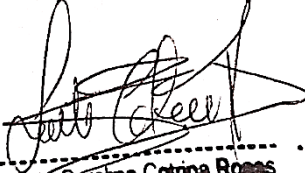
8. ¿Considera usted que la implementación del sistema constitutivo en la legislación civil peruana acarrearía un efecto jurídico positivo? Explique.

**PARA MI CONSIDERACION, SERIA LA MEJOR OPCION YA QUE SE GARANTIZARIA LA MEJOR APLICACION DEL DERECHO Y SUS CONSECUENCIAS JURIDICAS, PARA EVITAR FUTUROS PROBLEMAS CON LA TRANFERENCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

#### **OBSERVACIONES**

**ES MUY INTERESANTE Y OPCION PARA EL MEJORAMIENTO DE NUESTRA LEGISLACION CIVIL PERUANA EN TEMAS DE DERECHOS DE PROPIEDAD, YA QUE LAMENTABLEMENTE EN EL PERU ESTA FIGURA SE VA DEFORMANDO POR DIVERSOS MOTIVOS, DANDO COMO RESULTADOS SUCESOS SEGUIDOS DE DELITOS COMO ESTAFAS, TRAFICOS DE TERRENOS, USURPACION, POSESION, ETC, POR TAL MOTIVO ES BUENO QUE SE TRATE MAS A FONDO ESTE TEMA RELEVANTE PARA MAYOR SEGURIDAD DE TODOS LOS PERUANOS AL QUERER ADQUIRIR UN BIEN IMUEBLE.**

Se le agradece por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación

  
Lizette Carolina Cotrina Rosas  
ABOGADA  
Reg. CALL N° 10704