



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

PROGRAMA DE MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA

La inscripción de transferencia de bienes inmuebles y seguridad jurídica en el distrito y provincia de Huancayo en el año 2021

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:

Maestra en Gestión Pública

AUTORA:

Br. Quiroz Pacahuala, Jenny Jessica (orcid.org/0000-0002-2866-1383)

ASESORA:

Dra. Ancaya Martínez, María del Carmen Emilia (orcid.org/0000-0003-4204-1321)

CO - ASESORA:

Dra. Rangel Magallanes, Maribel Cecilia (orcid.org/0000-0002-5862-4145)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión de Políticas Públicas

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA- PERÚ

2023

DEDICATORIA

Se la dedico, a mi papá y mi hermana que hoy me acompañan desde el cielo, a mi madre quien es mi inspiración, quien me demostró que a pesar del dolor tenemos que seguir adelante a mis hijas quienes son mi motor y motivo y a mi familia por su apoyo incondicional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por permitir lograr este objetivo y me permita lograr muchos más, a mi padre que siempre me impulso a lograr mis metas, a mi madre por ser mi fiel compañera, a mis hermanos por su motivación, a mi familia por siempre creer en mí y a los asesores por su tiempo y dedicación

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
ÍNDICE DE CONTENIDOS	IV
ÍNDICE DE TABLAS	VI
RESUMEN	VII
ABSTRACT	VIII
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	14
3.1. Tipo y diseño de investigación	14
3.1.1 Tipo de investigación:	14
3.1.2 Diseño de Investigación:	14
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de Categorización.	14
3.3. Escenario de estudio	16
3.3.1 Población.	16
3.4. Participantes	16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	17
3.5.1.- Instrumentos	17
3.5.2.-Fuentes	17
3.6. Procedimiento	18
3.7. Rigor científico	19
3.8. Método de análisis de datos	19

3.9. Aspectos éticos	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	22
4.1.-Presentación de resultados	22
4.2.-Resultados	22
V. CONCLUSIONES	34
VI.- RECOMENDACIONES	35
REFERENCIAS	36
ANEXOS	43

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	23
Comparación de las Entrevistas	23
Tabla 2	26
Comparacion de Entrevista	26

Resumen

Esta investigación tiene como objetivo general analizar la transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica, desarrollándose una metodología con enfoque cualitativo, con un diseño descriptivo simple del tipo explicativo. Donde el instrumento en este caso consistió en un cuestionario y la entrevista con respuestas abiertas como técnica de recolección de datos., concluyendo que nuestro sistema de transferencia actual al ser declarativo no brinda las suficientes garantías y seguridad jurídica, estando este basado en el artículo 70 de la Constitución política, y los artículos 923°-949°-1351° y 1529° del Código Civil, teniendo en cuenta que la misma se ajusta al sistema francés, considerándose no pertinente para la realidad peruana.

Palabras clave: Transferencia de propiedad inmueble, seguridad jurídica, sistema constitutivo, sistema declarativo, derecho de propiedad.

Abstract

The general objective of this research is to analyze the transfer of real estate and legal certainty, developing a methodology with a qualitative approach, with a simple descriptive design of the explanatory type. Where the instrument in this case consisted of a questionnaire and the interview with open answers as a data collection technique, concluding that our current transfer system, being declarative, does not provide sufficient guarantees and legal security, being based on article 70 of the Political Constitution, and articles 923°-949°-1351° and 1529° of the Civil Code, taking into account that it is adjusted to the French system, considering it not pertinent to the Peruvian reality.

Keywords: transfer of immovable property, legal certainty, constitutive system, declarative system, property right.

I. INTRODUCCIÓN

El actual auge inmobiliario de nuestro país, se ve manifestado en los últimos movimientos inmobiliarios, generando así que los notarios públicos y registradores sean actores muy importantes para garantizar la seguridad jurídica en las transferencias, especialmente en las transacciones producidas continuamente en el mercado. Aunque visto esto de una manera estrictamente jurídica, en nuestro ordenamiento, el artículo 949 del Código Civil hace mención que sólo con consentimiento de la transferencia de los bienes inmuebles hace propietario de estos al acreedor, salvo disposición distinta o acuerdo contrario (Montenegro. 2018).

Por lo tanto, se recomienda que esta transacción se haga necesariamente por notario mediante instrumento público y se registre correctamente a fin de que los terceros tengan conocimiento que se ha adquirido el bien inmueble o cualquier otro derecho con respecto al predio.

En todo el mundo, especialmente en nuestro país, la transferencia de bienes inmuebles es un tema muy importante. Esto se debe a que han surgido un sinnúmero de posiciones sobre el derecho civil, que apuntan a diferentes soluciones sobre la legitimidad del derecho de propiedad (Oliveira, 2021).

Ahora bien, si tomamos como referencia lo que sucede en Europa, según lo señala (Horvath, 2015), donde todos los ciudadanos son libres de elegir dónde trabajar y dónde vivir, este es uno de los pilares fundamentales de Europa, con cuatro libertades fundamentales consagradas en el Tratado de Maastricht, la libre circulación de personas, capitales, bienes y servicios; estos puntos forman la base para facilitar las transacciones inmobiliarias transfronterizas, tales como: la compra de bienes inmuebles dentro de la Unión Europea. A través de las fronteras dentro de las mismas, los regímenes legales persisten debido a las diferencias entre las instituciones civiles, creando dificultades legales y de facto. Un factor importante a la hora de comprar un inmueble es la accesibilidad a la información sobre el mismo. En razón a ello, casi todos los países europeos registran y publicitan datos relevantes sobre los bienes inmuebles, cada uno estructurado de acuerdo con sus

propias reglas. Diferencias en los sistemas de registro en varios países que hacen que la adquisición de propiedades en otros países europeos sea una transacción legal más difícil y riesgosa.

Asimismo, se plantea la posibilidad de establecer un Registro de la Propiedad Europeo que elimine tales incertidumbres y proporcione seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, a partir de una comparación entre el Registro de la Propiedad alemán y español. En definitiva, un sistema registral transfronterizo que agilice la transmisión de inmuebles bajo este principio de seguridad jurídica.

Como problema de investigación, se ha formulado: ¿Cómo un sistema constitutivo de inscripción de transferencia de bienes inmuebles incide en la seguridad jurídica de los usuarios en la oficina registral de Huancayo, periodo 2021?

Respecto a la legitimidad, es necesario dar a conocer el alcance teórico, toda vez que los motivos planteados demuestran la naturaleza de la problemática y la normativa que lo limita, describiéndolo en su plenitud. Asimismo, esta investigación tiene justificación práctica, debido a que sus resultados permitirán hacer las debidas recomendaciones a fin de superar las deficiencias de efectos jurídicos, obteniendo actos jurídicos transparentes, libre de vicios ocultos en el negocio jurídico; sustenta la justificación metodológica en cuanto a que, para realizar los objetivos de la investigación, se recurrirá al planteamiento, de los instrumentos esto para poder calcular la variable independiente: Transferencia de bienes inmuebles, y como esta influye en la variable dependiente: Seguridad Jurídica; se va emplear el método de la encuesta usando como mecanismo el cuestionario, y así poder medir el grado de conocimiento y el grado de actitudes.

En cuanto a los objetivos del estudio, se propone como objetivo general, establecer el fundamento para fijar el carácter constitutivo de inscripción de transferencia de bienes inmuebles que incidan en la seguridad jurídica de los usuarios en la oficina registral de Huancayo, periodo 2021. Asimismo, plantearé como objetivos específicos: el primero es dar a conocer el fundamento de como la transferencia en compra y venta de un bien inmueble repercute en la seguridad

jurídica que tienen los adquirentes frente a terceros en la zona registral de Huancayo, periodo 2021, y el segundo es identificar la seguridad jurídica de la propiedad, con la inscripción de las transacciones inmobiliarias en la zona registral de Huancayo, periodo 2021.

II. MARCO TEÓRICO

En relación al problema general del presente estudio, existen múltiples trabajos previos a nivel internacional y nacional. A continuación, se detallará de manera breve algunos de ellos:

Vallejo (2020), en su trabajo de investigación tuvo como objetivo llevar a la práctica un sistema de folio real y el registro inmobiliario en el Registro de la Propiedad de Cantón Ibarra, en la provincia de Imbabura; en base a ello, para realizar su estudio utilizó métodos teóricos y empíricos. Respecto al primero aplicó la siguiente metodología: (i) Histórico Deductivo, (ii) Sistemático Jurídico - Teórico y (iii) Observación - Simplificación. Y en relación al segundo, hizo uso del (i) análisis documental, (ii) legislación comparada y (iii) entrevista. A partir de la aplicación de estos métodos, concluyó que la finalidad del registro de la propiedad, se fundamenta en otorgar seguridad jurídica inmobiliaria en el ámbito del comercio inmobiliario.

Realizada la verificación catastral de un determinado predio, y coincida de manera perfecta la ubicación, delimitación gráfica y superficie de dicho inmueble, éste deberá ser incorporado al folio registral y a la base de datos del área de catastro. En ese sentido, intercambiar información entre el área de Catastro y el área de Registro de Propiedad deberá ser constantemente actualizado con el objetivo de publicitar la información de manera oportuna y veraz. En tal sentido, aplicando el sistema de folio real en el registro de bienes inmuebles, y utilizando la matrícula inmobiliaria, se otorga fe pública registral y seguridad jurídica, se efectiviza el valor de la seguridad y en consecuencia, se evita mala información y superposición con respecto a inmuebles inscritos en Registros Públicos.

Por su parte Luján (2020), planteó como objetivo en su estudio de investigación establecer como un sistema que brinda Publicidad Registral influye en las normas inmobiliarias. La metodología de esta investigación se fundó en el análisis documental, mediante el cual se concluyó que existe dificultad para estudiar

el sistema jurídico y en consecuencia se origina la vulnerabilidad de los terceros, respecto a sus derechos.

Por otro lado, Giménez (2020), tuvo como objetivo estudiar la utilización de la tecnología en relación a los principios fundamentales del registro, para favorecer a la población usuaria y fortalecer la seguridad jurídica. La metodología utilizada fue el análisis documental, a través del cual se obtuvo como resultado que la intervención del registrador es fundamental para garantizar una correcta publicidad y salvaguardar su responsabilidad ante la conservación de los asientos registrales.

Por su parte Mendoza (2019), en su trabajo de investigación tuvo como objetivo estudiar la Ley de Registro, en concordancia con los derechos protegidos en la Carta Magna, y el marco normativo del Código Civil, la Ley del Notariado y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. El Registrador está obligado a elegir diferentes soluciones para garantizar los derechos del adquirente en la práctica del registro. Si se deniega el registro, deberá justificarse debidamente. Celebrar audiencias de conformidad con la Ley que reglamenta el Sistema de Registros Públicos. Modificación y alteración de información en registros o bases de datos. El presente análisis tiene como objeto garantizar la seguridad jurídica que vela por los derechos de propiedad y en el sistema ecuatoriano mediante la aplicación de la normatividad vigente, según el área de especialización en la constitución.

Fernández (2018), En este trabajo se realizó un estudio de los principales medios de publicidad inmobiliaria que se pudieron reconocer a lo largo de los siglos XVI, XVII y XVIII en el que hoy se conoce como España. A través de la elaboración de las grandes reformas y sus registros a lo largo de estos siglos, hemos podido comprender el origen de los problemas que se plantean en cada etapa histórica. Considerando los aspectos que impidieron el surgimiento de un sistema registral efectivo hasta fines del siglo XIX, se recordaron las normas y figuras más destacadas del desarrollo histórico de los registros publicitarios. Asimismo, se presentan las razones que llevaron a la economía a incidir en los cambios más importantes en este tema.

En el ámbito nacional tenemos a Fernández (2019), Quien tuvo como objetivo, dar a conocer si es producible que, para lograr en las transferencias inmobiliarias la seguridad jurídica, se tenga que realizar la ejecución de un registro constitutivo de propiedades inmuebles. La metodología utilizada es del enfoque mixto, de diseño documental, en el nivel descriptivo – correlacional, usando el método analítico, inductivo, histórico y dogmático. Se concluye en la investigación que: El sistema constitutivo en el registro de propiedad vela por la seguridad jurídica, brindando una mayor seguridad y estabilidad en las transferencias inmobiliarias, por lo tanto se busca regular de forma primordial los aspectos notariales y registrales, en cuanto al procedimiento del sistema de inscripción en actos inmobiliarios.

Nuestro sistema declarativo actual de transferencia de bienes inmuebles proporciona cierto grado de seguridad jurídica, no se podría asegurar la transferencia del derecho de propiedad y hacer valer su oposición del mismo frente a tercera persona, los derechos de propiedad, que también se consideran derechos absolutos, así como para tutelar por que se cumplan los derechos de terceros y las normas legales en un sistema muy flexible y dada la estática de la seguridad jurídica de priorizar la dinámica del mercado sobre los derechos adquiridos, existe poca seguridad jurídica para los adquirentes de los mismos derechos.

Lo estipulado en el artículo 949 de nuestro código civil regula el sistema declarativo de transferencias inmobiliarias, pero no asegura la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, lo que provoca una gran disputa legal, es que si es posible utilizar este tipo de transferencias. En el caso de la titularidad, esta obligación de registro fomenta el fraude o la suplantación de identidad. Son necesarias las reformas legislativas en los Registros Públicos en la forma de adquirir la propiedad para evitar los problemas de doble venta derivados a falta o por desconocimiento de la no inscripción de las transferencias de la propiedad en el registro correspondiente, dado que nuestro sistema es declarativo, ocasionándose a causa de ello litigios, que terminan judicializados. Si en algún momento se optara por el sistema constitutivo en la transferencia de las propiedades inmuebles, los

encuestados indican que aumentaría en un gran porcentaje la carga de los Registradores Públicos, por el contrario, los magistrados encuestados afirman que se reduciría la carga laboral en el Poder Judicial.

Peralta, (2019), tuvo como objetivo general dar a conocer que la potestad de usucapión en la compraventa de inmuebles es la institución que otorga las garantías jurídicas, a diferencia de la compraventa por el modelo de transferencia, dentro de un sistema de mutuo acuerdo, como es el caso del Perú. La metodología utilizada es el método cuantitativo, de diseño causal – explicativa, correlacional. Se concluye en la investigación que: En el Perú la forma de adquirir los bienes inmuebles es través de la usucapión que sin duda brinda seguridad jurídica si se sigue con el debido procedimiento. La compra de inmuebles por transferencia en nuestro país no brinda seguridad jurídica bajo el esquema consensual y conduce a la quiebra de la misma propiedad. El sistema de consenso conduce a la quiebra de los acreedores del mismo inmueble, lo que ocasiona problemas e inseguridad jurídicos que perjudica la paz social y la economía nacional. La usucapión en nuestro país tiene como finalidad prescribir una obligación (posesión) a través del saneamiento de la propiedad inmobiliaria y que en el ámbito comercial cobra gran importancia económica y social, tutelando los derechos de propiedad del adquirente. Para la prescripción adquisitiva en el Perú se necesita una serie de requisitos y calificación realizada por el registrador que legitima la seguridad jurídica, en cambio, para la transferencia declarativa de bienes solo se necesita el consenso de los participantes requisito que es suficiente para potenciar la transferencia.

Asimismo, Valera (2019) tuvo como objetivo: Fijar la conexión que hay entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la oficina de Chimbote, 2017. Para lo cual, el método de la investigación utilizado fue de diseño descriptivo correlacional mixto, basado en el modo de recolectar los datos de dos variables en un solo escenario o de manera diagonal y después explicar su estado y el nivel de relación que hay entre ellas, utilizando como instrumento la escala de medición nominal del tipo de Likert, y como técnica se utilizó la encuesta. Se concluyó que hay un bajo

grado de correlación significativa entre la variable publicidad y seguridad jurídica de las inscripciones en el registro, debido que, al momento de que se inscriben los actos, derechos y contratos estas son publicitadas por medio de documentos y partidas electrónicos, pero se advierte errores significativos en el registro de derechos de propiedad sobre bienes, respecto a los gravámenes, cargas y tasas, duplicidad de asientos y partidas electrónicas u otra información que esté alejada de la realidad y genere duda y ambigüedad al momento de publicitarse, cuyo conocimiento indique un defecto en la integridad del servicio final. Por tanto, los productos que solicitan el servicio están debidamente protegidos, jurídicamente seguros.

Luego Pérez (2019) tuvo como objetivo: examinar cómo se da la seguridad jurídica en el ámbito de transferencias inmobiliarias en nuestro Código Civil. Uso la metodología del enfoque cualitativo y tipo de investigación básico, con un enfoque fenomenológico. Se llegó a la conclusión de que la desventaja de no ser obligatorio la inscripción registral en nuestro ordenamiento permita que se pueda generar múltiples transferencias sobre un determinado bien, lográndose de ese modo aumentar la inseguridad jurídica para el acreedor.

Asimismo, Montenegro y Yahuana (2018) tuvo como objetivo modificar el Art 949 de nuestro Código Civil donde hace referencia a la no obligatoriedad de la inscripción de una propiedad adquirida, plantear normas apoyadas por sentencias del Tribunal Constitucional y leyes comparadas, para lo cual, utilizó el tipo de investigación: explicativa - causal; de enfoque cualitativo, con la finalidad de encontrar el origen de cada parte del problema; y buscar alternativas a los problemas planteados. La metodología que utilizó fue la teórica, pura o básica; puesto que está dirigida hacia un fin netamente cognoscitivo, influyendo en correcciones, y en el perfeccionamiento de los conocimientos, pero constantemente buscando una perfección. El diseño utilizado fue el causal- explicativo. Concluyendo en lo siguiente: El planteamiento teórico que se debe emplear y dar a conocer por la comunidad jurídica, es que, para resolver problemas posteriores de la no inscripción registral, es a consecuencia de las discrepancias Teóricas.

El registro de la propiedad se creó hace muchos años, por lo que notamos que ha habido muchas demandas de reformas del registro catastral encaminadas a la inscripción constitutiva para mejorar el acceso a la seguridad jurídica.

Soria (2000) indicó que mejorar la seguridad jurídica en los inmuebles es un problema que acontece día a día, especialmente en una economía donde se practica el libre mercado. En una economía legalizada por la ley de la oferta y la demanda, el amparo de los contratos es fundamental y requiere la aprobación de normativas que velen por la ejecución de los contratos. Un ordenamiento jurídico que reconozca la seguridad jurídica en las obligaciones contractuales y abogue por normativas uniformes para la libre circulación de bienes y su protección comercial.

Empero, en la actualidad la forma de adquirir los bienes inmuebles en nuestro país es declarativa de derecho, basta con solo la obligación enajenar para ser propietario, no velándose por los derechos de los que no registran su propiedad. No se garantiza la seguridad jurídica y protección a quienes solo adquieren de forma declarativa un bien inmueble; basados en este sistema no se puede evitar el tráfico de bienes inmuebles clandestinos.

En este sentido, un sistema constitutivo, no sólo es jurídicamente el más seguro, sino también el más conveniente; sin embargo, los regímenes declarativos se eligen por razones económicas y de infraestructura en lugar de los regímenes constitutivos pese a los beneficios que ofrece a pesar de que este es el negocio actual más rentable en el mundo.

Por ello, explicaremos a continuación los beneficios que ofrece y como se garantiza la seguridad jurídica.

Para que nuestro sistema tenga seguridad jurídica, es importante que aquellos que deseen acogerse a él cumplan con ciertos requisitos legales.

Tambini (2014) indicó lo siguiente: Si bien la justicia es sólo una visión, el ordenamiento jurídico trae consigo un escenario de seguridad jurídica. En este contexto, nuestro sistema ofrece una seguridad mínima, pero luchamos para que se respete la justicia.

Los humanos somos individuos, sociedades, egoístas, pero también cooperativos. Cuando celebre su contrato social, podrá pensar en la seguridad por encima de la justicia, reconociendo que es necesario un orden mínimo.

Entonces, la seguridad jurídica tutela los derechos de quienes exteriorizan su contrato frente a quienes mantienen la confidencialidad de la adquisición de los bienes. Independientemente de los hechos del registro, si la ley favorece al comprador original, todo el sistema de registro pierde sentido. Esto se debe a que el sistema de registros se fundamenta en el principio de publicidad registral plasmada en el reglamento de los registros públicos que facultan al titular registral para celebrar los contratos pertinentes y figurando en el sistema como propietario.

Según Villavicencio (2009) indicó que uno de los más importantes principios del derecho es la seguridad jurídica, la certeza y la seguridad se requieren precisamente para que los sujetos tengan confianza en el comportamiento de los demás. Lograr la seguridad jurídica es uno de los objetivos generalmente buscadas en la publicidad registral. Por último, la principal salvedad que caracteriza a la seguridad jurídica, en especial, es aquella certeza o no que permite a los interesados anticiparse a lo que podría acontecer en un futuro.

Certeza sobre el fundamento, propaganda prescriptiva, descripción del delito. La aplicación de esta certeza a la seguridad jurídica de los bienes inmuebles requiere que el adquirente lo haga sobre la base de la certeza, la cual se evidencia en varios principios, fundamentalmente las que establecen los principales requisitos para la inscripción, y entre ellos tenemos los siguientes:

Tracto sucesivo, da la seguridad que el derecho se encuentra inscrito y de por medio hay un titular registral anterior que ofrece preexistencia de la inscripción; en la publicidad, que se tiene conocimiento sobre el historial de la propiedad y de los derechos; en el de calificación o legalidad, que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento para la inscripción del derecho se ajustan a la ley; En el principio de legitimación, pues, se asume que los asientos registrales son ciertos y

eficaces. La seguridad que refleja la publicidad de los asientos registrales se ve aplicada al Derecho inmobiliario.

En el ámbito registral el concepto de seguridad jurídica, ha conllevado a diferenciar la llamada seguridad estática y seguridad dinámica. La seguridad estática está destinada a proteger a los herederos o titulares de derechos de la interferencia o los ataques de terceros que interfieren o intentan anular sus derechos de propiedad. En la seguridad dinámica se protege la transmisión o el cambio de titularidad, enfocándose en la protección de terceros.

Asimismo, indicó Vivar (2019), que la seguridad jurídica es para proteger al cesionario o propietario de interferencias o ataques de terceros que interfieren o intentan anular sus derechos de propiedad. En otras palabras, una garantía estática beneficia al propietario o titular de los derechos. La seguridad dinámica, o seguridad de tráfico, tiene por objeto otorgar protección de terceros que intervienen en el flujo de la riqueza, brindándose esta última de dos formas: para proteger a los acreedores del prestamista que pudieran ver realizadas fraudulentamente dichas garantías crediticias; y proteger a los compradores que no lo hacen. Sorprende que los bienes que se les transfieren estén gravados, embargados o no pertenezcan en absoluto al transmitente.

Desde otro punto de vista, es una persona que busca proteger a terceros que intervienen en el tráfico de los bienes, proyectándose estos últimos en dos vertientes: protección de los acreedores del cedente, fraude para ver esta garantía de crédito y protección para los compradores que no se sorprendan de que los bienes transferidos sean embargados, confiscados o simplemente no pertenezcan al cedente. La seguridad jurídica es considerada uno de los fines del derecho, junto con la justicia y el interés público. Pero el cumplimiento de estos fines sólo se contabiliza cuando los humanos se relacionan con otros individuos. Esto se debe a que las leyes tienden a crear órdenes sociales específicos y fomentan tipos específicos de comportamiento dentro de ellos. El derecho que tienen las personas al concurrir a las

notarías y a los registros de la propiedad es garantizar la legalidad de sus actividades, contratos y adquisiciones en la medida en que se les garantice la protección jurídica.

Amado (2017) afirmó citando a García y García, que: Los requisitos de registro y sus consecuencias jurídicas subyacentes, como la presunción de legitimidad, la declaración pública de registro, los plazos de registro, los folletos de sucesión y las áreas de especialización, no son solo definiciones jurídicas abstractas, sino realidades que reflejan la seguridad jurídica que demanda la población. La seguridad que llama la atención de las personas se logra en la convivencia social. Porque ahí hay sentido y derecho a existir. Partiendo jurídicamente desde el objetivo que nos interesa, la seguridad es el conocimiento que todos tiene sobre los efectos de las acciones realizadas, el impacto de las normas, que pueden ser modificadas por hechos y circunstancias desconocidas o desconocidas, esto no está permitido.

Junto con la justicia y el interés público, esta seguridad jurídica es uno de los fines de la ley. Sin embargo, es claro que el logro de estos objetivos solo puede explicarse cuando los humanos se relacionan con otros individuos. Esto se debe a que la ley tiende a crear una organización en particular, en el que ciertos tipos de comportamiento se pacifican y se logran con precisión perseguida por la ley.

Debe tenerse en cuenta que las utilidades o disminución de quienes intervienen personalmente en la actividad económica representan las ganancias o costos privados de su actividad. Y cuando los costos privados superan los beneficios privados, es menos probable que las personas participen activamente en tales actividades, incluso si son socialmente beneficiosas. Los factores de eficiencia productiva que contribuyen al crecimiento económico pueden lograrse reduciendo las fallas del mercado causadas por la incertidumbre y los costos de información. Por lo tanto, existe la necesidad de un sistema de propiedad adecuado que ayude a reducir los costos privados de transferencia o trueque de bienes.

Costos relacionados con la transferencia o intercambio de bienes, podemos encontrar tres categorías primordiales de valor: a) de información; b) de negociación;

y c) de vigilancia del cumplimiento de lo acordado. Por todas estas razones, un sistema conveniente para organizar los derechos propietarios debe proporcionar derechos que puedan ser identificados y verificados de manera fácil, y que el intercambio no esté sujeto a una indebida inseguridad jurídica. Sujeta a una demarcación suficientemente precisa, la propiedad puede protegerse eficazmente de interferencias de otros.

Esta protección proviene de confiar en un registro de sistema constitutivo más confiable y popular para garantizar el negocio inmobiliario y flujo comercial a nivel macro en Perú.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1 Tipo de investigación:

Según Gabriel (2017) la investigación básica se caracteriza por esbozar nuevos conocimientos o teorías a partir de un marco teórico, pero sin aplicarlo en el ámbito práctico. En virtud de lo citado, el tipo de investigación es básico, toda vez que a partir de un marco teórico se buscará nuevos conocimientos bajo la teoría de cómo la transferencia de bienes inmuebles mediante un Sistema Constitutivo puede brindar una mayor seguridad y predictibilidad a la población usuaria. Debido a ello, el enfoque de esta investigación es cualitativa, ya que se explicará la efectividad de un sistema constitutivo en la transferencia de inmuebles a partir de la recolección y análisis de datos en relación al problema general.

3.1.2 Diseño de Investigación:

Fuster (2019) el diseño para la presente investigación es fenomenológico por que busca una respuesta en base a la experiencia vivida y hermenéutico porque realiza la interpretación del significado de lo escrito. Se estudiará fenómenos sociales para generar teorías que expliquen el problema general plantado. Para ello, se utilizará una muestra de estudio, cuyo esquema es el siguiente:

M.....O

Dónde:

M= Representa la muestra.

O= Representa la información importante de la muestra u objetos de estudio.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de Categorización.

Categoría Principal

Cómo un sistema constitutivo de inscripción de transferencia de bienes inmuebles incide en la seguridad jurídica de los usuarios en la oficina registral de Huancayo, periodo 2021.

Categoría Secundarios o Subcategorías

De qué manera una compra y venta de un bien inmueble en un sistema constitutivo influye en la seguridad jurídica que tienen los usuarios frente a terceros en la zona registral de Huancayo, periodo 2021.

Qué efectos tiene la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción de transacciones inmobiliarias en la zona registral de Huancayo, periodo 2021

Partiendo de que el propósito de esta investigación es obtener conocimiento y análisis de los procedimientos legales relacionados con el sistema de registro de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, examinaremos la situación de manera objetiva. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014); se estudiarán las categorías y subcategorías.

Unidad de Análisis

Categorías

Subcategorías

La transferencia de la propiedad inmueble

Jurisprudencia nacional

Prevalencia del derecho real

Opiniones doctrinarias

Seguridad jurídica

Legislación comparada

Jurisprudencia nacional

Opiniones doctrinarias

3.3. Escenario de estudio

Para Chaverri (2017) el escenario de estudio implica la delimitación del contexto de estudio, por lo que es importante definir un ambiente de estudio íntimamente relacionado con el problema de la investigación; en ese sentido, el escenario se ubicará en el distrito del Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín en la oficina de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el área del Registro de Predios.

3.3.1 Población.

La población alude a un conjunto finito o infinito de elementos, seres o cosas que preservan ciertos atributos comunes observables (Valderrama, 2015, p. 182).

Para el presente estudio se utilizará un muestreo probabilístico aleatorio simple, mediante el cual cada objeto de la población tendrá la misma oportunidad de ser seleccionado para conformar la muestra. Para este procedimiento se obtuvo un tamaño de la muestra, aplicando el enfoque cualitativo en la recopilación de información de la población, seleccionada por su especialidad.

3.4. Participantes

De acuerdo con Hernández (2010) menciona que los investigados o la población en estudio, son aquellos que tienen características en común. Debido a ello, se entrevistarán a tres y serán designados de acuerdo a los criterios y punto de vista establecidos por el investigador.

Los participantes son elegidos por el investigador según su punto de vista, sin reglas matemáticas o estadísticas. Este tipo de muestreo se caracteriza por cualidades que servirán para obtener una muestra representativa de la muestra (Valderrama 2015, p. 193).

En el proceso de muestreo, es conveniente mencionar que la investigación cualitativa plantea estrategias de elección de informantes que es preconcebida y premeditada. Los entrevistados serán tres designados de acuerdo al criterio y punto

de vista establecidos por el investigador. Se utilizarán la doctrina, las leyes, la jurisprudencia y hechos que se manifiestan en la sociedad.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el presente trabajo de investigación se va a emplear la técnica de la entrevista, utilizando como instrumento el cuestionario, para determinar el grado de conocimiento y niveles de actitudes. (Valderrama, 2015, p. 193); la que estará dirigida a, operadores registrales (Registradores y Asistentes Registrales), abogados especialistas en derecho registral, con el fin de poder establecer las variables.

Fuentes secundarias.

Bibliotecas: fichas

Tesis: datos estadísticos.

Hemerotecas: revistas, diarios, periódicos.

3.5.1.- Instrumentos

Especialmente en términos de recopilación de información, implica principalmente buscar, descubrir y clasificar las fuentes bibliográficas utilizadas en este estudio.

3.5.2.-Fuentes

Se aplicará el uso exclusivo de los siguientes métodos en la recolección de datos:

Método Analítico: Por los métodos actuales, se estudia por separado cada elemento de los criterios notariales y registrales para determinar la naturaleza constitutiva de una inscripción para la transmisión de un bien inmueble, y se analiza toda la doctrina, como lo pueden hacer las leyes nacionales y extranjeras sobre la materia. Como mecanismo de protección y aseguramiento que brinda certeza jurídica al usuario, puede configurarse para determinar la factibilidad de su aplicación en nuestro país.

Analítico-Sintético: Este método nos permite mirar cada elemento individualmente y analizar toda la doctrina, derecho interno y extranjero sobre este tema, demostrando

así la viabilidad de su aplicación en el Perú como medio para la solucionar las controversias. Con la determinación del carácter constitutivo en la inscripción de la transmisión de bienes inmuebles.

Deductivo-Inductivo: Este método extrae ciertas conclusiones a partir de un estudio del marco teórico general de las normas registrales y notariales, considera los detalles y brinda seguridad jurídica al usuario.

Sistemático: Este método explicara el fin de la norma aplicándolo de acuerdo a la problemática y la realidad investigada.

Histórico: Analizamos cómo se ha desarrollado el registro con carácter constitutivo y qué seguridad jurídica otorga a los usuarios. Lo mismo se aplica a otros sistemas de registro bajo diferentes leyes.

Hermenéutica Jurídica: En nuestro problema, hemos utilizado este método para explicar las normas y principios, buscar su verdadero significado para usarlos de manera coherente y sistemática. Por lo tanto, estudiamos derecho civil, derecho notarial, algunas normas de registro y normas de derecho extranjero.

Confiabilidad: La confiabilidad está enmarcada a la capacidad de un dispositivo para proporcionar datos o mediciones acorde a una realidad conocida y supuesta. Es decir, la precisión de las mediciones y la consistencia o estabilidad de las mediciones en diferentes momentos.

En la investigación tuvimos en cuenta para aumentar el nivel de confianza, aumentando el número de preguntas sobre las transferencias de bienes inmuebles y la seguridad jurídica.

3.6. Procedimiento

Para llevar a cabo este estudio, primero se realizó un estudio previo, el cual indica las diferentes opiniones de los autores sobre el tema de investigación. Del mismo modo, se crea un marco teórico en la opinión del autor, y después de que se le da una interpretación a cada opinión, le siguen problemas generales, objetivos generales, supuestos generales y objetivos específicos y supuestos específicos.

Porque también se hicieron categorías y subcategorías. Luego busqué la tecnología a utilizar. En este caso encuestas y cuestionarios. En el estudio actual, el tipo de investigación se determinó principalmente porque el trabajo con un enfoque cualitativo que utiliza la teoría básica es el tipo básico. Esto se debe a que se basa en observaciones y experiencias en el entorno de los participantes. A medida que se recopila la información, se compara con las interpretaciones legales. Finalmente, se pueden realizar conclusiones y recomendaciones con respecto a este trabajo de investigación.

3.7. Rigor científico

En términos de rigor científico, el trabajo realiza investigaciones con objetividad, credibilidad, veracidad y originalidad. Por lo tanto, este estudio tiene un alto grado de precisión ya que las explicaciones se analizan e interpretan de acuerdo con las necesidades de la universidad. Se concluye que, el presente estudio muestra un bajo índice de originalidad de la información y similitud con otros estudios.

3.8. Método de análisis de datos

En este estudio estudiamos por separado cada elemento de las normas notariales y registrales para determinar el carácter constitutivo de la inscripción para la transmisión de bienes inmuebles, y los métodos analíticos que nos permiten analizar la jurisprudencia, el derecho nacional y extranjero en su conjunto se utilizará como mecanismo de protección y garantía que ofrece a los usuarios seguridad jurídica en esta materia, estamos en condiciones de determinar la viabilidad de su aplicación en nuestro país. (Lopera et al., 2010).

Del mismo modo, se utilizan métodos sintéticos analíticos. Esto nos permite estudiar cada elemento por separado, analizar todas las enseñanzas obtenidas sobre el tema, leyes nacionales y extranjeras, y así determinar la viabilidad de su

aplicación en nuestro país. Como medio para solucionar los problemas que genera la determinación de la constitutividad registral en la transmisión de bienes inmuebles.

Por otra parte, también cabe indicar al método deductivo-inductivo, para establecer algunas conclusiones partiendo del análisis del marco teórico general de las leyes notariales y reglamentos registrales, para luego ir a lo específico, el otorgar seguridad jurídica a los usuarios.

También, el método sistemático, que determinará el sentido de la norma a aplicar acorde a la realidad problemática analizada, y el método histórico, para analizar cómo ha avanzado la inscripción de carácter constitutivo y la garantía de la seguridad jurídica que este otorga a los adquirentes.

Así también, se utilizará la hermenéutica jurídica, para explicar reglas y principios y buscar su verdadero significado para que puedan ser utilizados de forma coherente y sistemática. Por lo tanto, estudiamos derecho civil, derecho notarial, algunas normas registrales y normas en derecho extranjero.

3.9. Aspectos éticos

Significa la aplicación de los principios básicos de la ética en esta investigación, que incluye el hecho de que la planificación y realización de la investigación no debe incluir la falta de ética científica (por ejemplo, fraude, falsificación de datos y plagio), violaciones; gestión de búsqueda, etc.

Credibilidad: Con el fin de acrecentar la posibilidad de los resultados a través del compromiso de los investigados con el informante en el transcurso de la investigación y documentar la credibilidad. La credibilidad a su vez se encuentra estrechamente ligada con la capacidad que tenga alguien de convencer a otros, de este modo, la persona puede tener el poder de trabajar en su credibilidad a fin de dar a entender un mensaje correctamente.

Transferibilidad o Verificación Externa: Se realizará por medio de la verificación de los datos y hallazgos emergentes, se ajustarán al análisis de la presente investigación. Los datos que se recolectaran ayudaran en gran medida y después de ella para el resultado. En la transferibilidad los investigadores verifican los detalles y los comparan con diferentes entornos o situaciones familiarizados. Si hay mayor similitud entre las situaciones, se pueden concluir en que los resultados de la investigación serían iguales o similares.

Auditabilidad o Confiabilidad: Para consolidar el conocimiento de los diversos momentos y de la lógica del trabajo de investigación por otros investigadores o lectores.

Confirmabilidad: Se garantiza que los resultados, conclusiones y recomendaciones estén sustentados en base la información y que exista tal evidencia. Hay diferentes estrategias para mejorar la confirmabilidad. El investigador puede almacenar los procedimientos para observar y volver a comprobar los datos a lo largo del estudio. Se puede contar con el apoyo de otro investigador puede asumir el otro rol con respecto a los resultados, documentándose este proceso.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.-Presentación de resultados

Seguidamente, se muestran los resultados del procesamiento de los datos obtenidos de la aplicación del instrumento en 3 los mismos que están organizados por Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con intelecto en la rama registral.

4.2.-Resultados

A continuación, se muestran los resultados de la aplicación de la escala sobre la Transferencia de bienes inmuebles y la Seguridad Jurídica, en sus dos indicadores:

Tabla No 1: Resultados de la variable de Transferencia de bienes inmuebles.

Tabla N° 2: Resultados de la variable Seguridad Jurídica.

Análisis y síntesis de las categorías de estudio

Tabla 1

Comparación de las Entrevistas

SUBCATEGORÍA CONCLUSIONES	CARACTERIZACIÓN	E1E2E3	GUÍA DE ENTREVISTAS	
LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES	<p>¿El sistema declarativo, como mecanismo de certidumbre y estabilidad, protege las transferencias de bienes inmuebles?</p> <p>SI () NO (x) ¿Por qué?</p> <p>¿El carácter declarativo de las transferencias de bienes inmuebles genera cognoscibilidad, por lo tanto, ¿generara carácter erga omnes vía inscripción registral?</p> <p>SI (X) NO () ¿Por qué?</p> <p>¿En el sistema declarativo la traslación de dominio se ve asegurado como un mecanismo de certidumbre y predictibilidad a través</p>	<p>del principio de buena fe registral?</p> <p>En un proceso declarativo, confirma la existencia de un derecho, mientras un sistema constitutivo acredita la seguridad jurídica.</p> <p>La publicidad formal y material garantiza certidumbre en sus asientos registrales y no se podrá justificar desconocimiento y por ende se podrá confiar lo publicitado.</p>	<p>La Certidumbre de una traslación de dominio se da en que el hecho y el derecho están compenetrados entre sí, mientras, que la predictibilidad es la</p> <p>El sistema declarativo no brinda seguridad jurídica a las transferencias de bienes inmuebles porque carecería de publicidad registral.</p> <p>La publicidad registral es apta y conocida por todo ciudadano, por lo tanto, no cabría justificación alguna de desconocimiento.</p>	<p>En un sistema declarativo no se podría ver asegurado el principio de buena fe registral al no haber ningún derecho inscrito.</p>

SI () NO (X) ¿Por qué?

en virtud del principio de legitimación registral, el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido.

¿La transferencia inmobiliaria genera predictibilidad al nuevo propietario?

Aunque nuestro sistema registral es declarativo, salvo excepciones de algunos actos, por medio del principio de legalidad, se da acceso al registro los actos y derechos

La transferencia de propiedades inmuebles podría generar predictibilidad al nuevo propietario, pero este no podría otorgar seguridad jurídica ni oposición a

SI () NO () ¿Por qué?

acuciosidad e interpretación de las normas aplicables al caso en concreto que coadyuva al principio de fe registral.

¿Las transferencias de bienes inmuebles en el sistema declarativo, son resguardadas por el principio de legitimación que conllevan a generar mayor seguridad jurídica?

Se constituye un acto inscribible en el registro de bienes, pero no es obligatorio ni constitutivo dado la naturaleza del Sistema Registral Peruano; bastando para la inscripción del acto traslativo, es por ello, que no cabe duda alguna que,

En un sistema declarativo no existe resguardo alguno ni seguridad jurídica, por no existir ningún derecho inscrito en el registro correspondiente.

¿Por qué?

¿Sistema declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda seguridad jurídica?

SI () NO () ¿Por qué?

¿Ante una transferencia de compraventa de un predio, ¿cuál de las siguientes opciones adoptaría?

Contrato Privado ()
Escritura pública ()
Registro SUNARP ()

inscribibles, lo que genera que el asiento genere certeza por el principio de publicidad y estas inscripciones se encuentran resguardadas por el principio de legitimización.

Prefieren que se concluya con las inscripciones en la SUNARP por publicidad, seguridad y legitimización, las que me van a generar las inscripciones en la SUNARP por publicidad, seguridad y

legitimización, las que me van a generar las inscripciones en la SUNARP

Debemos empezar que muchos de los sistemas registrales no garantizan seguridad jurídica, es por ello, que las transferencias por traditio sin la consecuencia jurídica de las inscripciones en los hechos generan muchos cuestionamientos, que, en estadística de los actos de inmatriculación de un promedio de 100 títulos,

terceros, por no encontrarse debidamente registrado, al ser nuestro sistema declarativo.

La mejor opción que se podría adoptar es que se concluya con su inscripción en la SUNARP, por publicidad, seguridad y legitimización.

Las transferencias por traditio sin la consecuencia jurídica de las inscripciones en los hechos generan muchos problemas reflejados en los juzgados. Por lo tanto, brinda seguridad jurídica.

Tabla 2
Comparación de Entrevista

SUBCATEGORÍA CONCLUSIONES	CARACTERIZACIÓN	E1E2E3	GUÍA DE ENTREVISTAS
<p>LA SEGURIDAD JURIDICA</p> <p>¿El Sistema registral declarativo trae consigo problemas que afectan la seguridad jurídica?</p>	<p>solo accedan el 20%, por diferentes motivos.</p> <p>Hace más de 30 años que el catastro urbano y rural lentamente se está implementado, por lo que conlleva que muchos instrumentos de propiedad no tengan acceso al registro por deficiencias técnicas y jurídicas que hacen que para inscribirse tengan que iniciar otro proceso ya sea administrativo, notarial o judicial. En síntesis, tu instrumento al no tener acceso al registro, desde el inicio afecta la seguridad jurídica del quien lo va a adquirir.</p>	<p>Traen consecuencias la no inscripción de las transferencias por no ser obligatorio, ello afecta la seguridad jurídica del adquirente.</p>	<p>¿Cuáles deben ser las características de un sistema declarativo que asegure la seguridad jurídica del propietario?</p> <p>¿La seguridad jurídica en un sistema constitutivo genera mayor fluidez en el tráfico jurídico y agilización de las transferencias inmobiliarias?</p>

¿El principio de fe pública registral aplicada a las transferencias de bienes inmuebles genera mayor seguridad jurídica al determinar que no se necesita corroborar la información publicitada y la realidad extra registral?

Contar con la posesión, tener la documentación técnica y los instrumentos que acreditan tu posesión y/o propiedad y la capacidad de ejercicio (conocimiento) de hacer valer tu derecho ante la instancia competente.

No cabe duda, un sistema constitutivo otorga mayor seguridad jurídica y contribuiría a mejorar el tráfico inmobiliario.

Los registradores mantienen esta posición, sin embargo, debemos tener en cuenta que, ante una posible afectación de tu derecho de propiedad, es el poder judicial quien determina la situación jurídica, por tanto, al adquirir un bien inmueble hay que tener en cuenta estos aspectos extra registrales.

Al ser un sistema declarativo se debería contar con todos los documentos necesarios que servirán cuando exista pluralidad de adquirentes, contar con la posesión.

Por supuesto que sí. Porque permite una publicidad más segura y de carácter erga omnes.

El principio de fe pública registral genera seguridad jurídica, pero al existir una realidad extra registral diferente a lo publicitado esta se tendrá que ser determinado ante el poder judicial en caso lo amerite.

¿El tercer registro adquirente de buena fe en las transferencias de bienes inmuebles está dotado de seguridad jurídica en el sistema declarativo?

¿La inscripción de derechos reales como un contrato de compra venta cuentan con seguridad jurídica con el principio de prioridad registral en el sistema declarativo?

¿El derecho común tipificado en el artículo 2022, protege la seguridad de la

titularidad e identificación de los inmuebles y genera mayor predictibilidad en las transferencias inmobiliarias?

Conforme al principio de fe registral, si la adquisición es a título oneroso esta investido en la seguridad jurídica que ofrece el registro.

Siempre en cuando, se presente en el diario de la Oficina Registral competente a efectos de cautelar su prioridad.

Conforme a lo dispuesto por el art. 2022 del Código Civil para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con

anterioridad al de aquél a quien se opone.

El tercero registral en un sistema declarativo que adquiera de buena fe tendrá que probarlo ante el órgano jurisdiccional respectivo.

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes Siempre y cuando esta sea inscrita y cumpla con todos los requisitos para el mismo.

También tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

¿La seguridad jurídica dinámica garantiza una protección a los adquirentes en una compra y venta?

Ejemplo claro es Sistema de Intermediación Registral (SID), ya que, por medio de esta presentación notarial, los actos y derechos solicitados por los notarios se efectúan con mayor dinamismo, predictibilidad, seguridad y conocimiento.

La virtualización de los sistemas hace que este dinamismo se vea reflejado en el actual

Sistema de Intermediación Registral (SID), ya que, por medio de esta presentación notarial, los actos y derechos solicitados por los notarios las inscripciones se efectúan con mayor dinamismo, predictibilidad, seguridad y conocimiento.

Tabla No 1: Resultados de la transferencia de bienes inmuebles.

En la tabla 1, se examina que los encuestados están absolutamente de acuerdo en consideran que es muy importante el conocimiento de los beneficios registrales al momento de realizar las transferencias de bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Asimismo, se observa que coinciden en que el principio de buena fe registral, es aquel que brinda una mayor seguridad jurídica en esta sede registral y a nivel nacional, y que están de acuerdo en que es importante cambiar a un sistema constitutivo el registro de propiedad inmueble en nuestro sistema registral peruano. Todos están de acuerdo en considerar que tener conocimientos básicos de los beneficios de registrar un bien inmueble otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, coinciden en que nuestro sistema declarativo empleado en las transferencias de propiedades inmuebles no otorga seguridad jurídica en la SUNARP.

Tabla N° 2: Resultados de la Seguridad Jurídica.

En la tabla 2, se observa que los entrevistados están disconformes en que el sistema declarativo otorgue seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Sunarp, Asimismo se observa que están en desacuerdo en que un sistema declarativo o el libre albedrío, sea propicio en las transferencias de propiedades inmuebles. Igualmente se observa que coinciden en que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles y los entrevistados confirman en que la manifestación expresa de las partes, requiere de otro mecanismo que otorgue una mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles. Los entrevistados coinciden en que el artículo 949° del Código Civil no coadyuba en la Seguridad Jurídica por no existir la obligatoriedad de inscribir las transferencias de las propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y los entrevistados coinciden en que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, no otorga seguridad jurídica al acreedor.

DISCUSIÓN

En relación a la primera pregunta específica del presente estudio, cuyo objetivo es detallar el fundamento de como la compra y venta de un bien inmueble dentro de un sistema Constitutivo influye en la seguridad jurídica de la población frente a terceros; respecto a la categoría de transferencia de bienes inmuebles, se colige de los cuestionarios que: El estudio del sistema consensual peruano en relación con la seguridad jurídica es un problema que permite comprender la particularidad de la población inmersa en esta problemática. Se concluye que el sistema de registro utilizado es un sistema Declarativo, debe registrarse a fin de que este sea oponible frente a terceros de conformidad con la ley aplicable. En este sentido, nuestro sistema consensual no es adecuado para asegurar la compra realizada por el comprador. Como se ha dicho, en el caso de la transferencia de bienes inmuebles, se aplica el artículo 949 del Código Civil, que establece que el acreedor hace que su anterior propietario tenga la obligación de renunciar a su bien inmueble, salvo disposición en contrario. Así también establece el artículo 923 del Código Civil, donde plasma que la propiedad adquirida debe cumplir con las características como el derecho al uso, disfrute, enajenar y contratar los bienes gananciales; esta debe practicarse de acuerdo con el interés público y dentro de la ley.

En relación a la segunda pregunta del presente estudio, cuyo objetivo es detallar el fundamento de como una compra y venta de un bien inmueble en un sistema constitutivo influye en la seguridad jurídica que tienen los usuarios frente a terceros en la zona registral de Huancayo, periodo 2021. Al respecto, se podría decir que el Registro es el mejor signo de cognoscibilidad, el que garantiza eficazmente la posibilidad de excluir a terceros respecto de los bienes inmuebles, Empero, en el Perú se debe adoptar obligatoriamente un sistema registral constitutivo, no de inmediato, pero sí de manera progresiva. Implementar un sistema registral constitutivo traería consigo muchos cambios y quizá genere diversos inconvenientes,

que podrían estar relacionados a los gastos de su implementación tales como trámites administrativos, fortalecer el sistema catastral, realizar un mapeo y llegar a inscribir las propiedades no inscritas, etc. y otros que vienen arrastrando con la costumbre desconociendo el ámbito registral y realizando sus transferencias de propiedad con la tradición, sobre todo en zonas rurales, comunidades nativas o campesinas.

Al respecto, comparto la postura del autor Fernández (2019) donde concluye su investigación que: Un sistema constitutivo en el registro de propiedad vela por la seguridad jurídica, el cual brinda una mayor seguridad y estabilidad en las transferencias inmobiliarias, por lo tanto, busca regular de forma primordial los aspectos notariales y registrales, en cuanto al procedimiento del sistema de inscripción en actos inmobiliarios. Nuestro sistema declarativo actual de transferencia de bienes inmuebles proporciona cierto grado de seguridad jurídica, no se podría asegurar la transferencia del derecho de propiedad y hacer valer su oposición del mismo frente a tercera persona, los derechos de propiedad, que también se consideran derechos absolutos, así como para tutelar por que se cumplan los derechos de terceros y las normas legales en un sistema muy flexible y dada la estática de la seguridad jurídica de priorizar la dinámica del mercado sobre los derechos adquiridos, existe poca seguridad jurídica para los adquirentes de los mismos derechos. Lo estipulado en el artículo 949 de nuestro código civil regula el sistema declarativo de transferencias inmobiliarias, pero no asegura la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, lo que provoca una gran disputa legal, es que si es posible utilizar este tipo de transferencias.

En relación a la tercera pregunta del presente estudio, cuyo objetivo es detallar el fundamento de Identificar la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción de transacciones inmobiliarias en la zona registral de Huancayo, periodo 2021. Se podría decir que en un registro donde la adquisición es constitutiva se va velar por la seguridad jurídica en la enajenación o transferencia de

bienes inmuebles, por lo que se considera y concluye que es un medio idóneo para asegurar la seguridad jurídica en la adquisición de bienes inmuebles, el cual brinda una garantía para la persona que registra sus bienes inmuebles en asientos registrales que pueden ser publicitados por lo tanto, es importante reformar el artículo 949 para dar mayor seguridad jurídica durante el control o transferencia de dominio, porque se estaría cumpliendo con el fin de un sistema constitutivo, ya que en un sistema declarativo se puede demostrar la ausencia de seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles.

En virtud a lo mencionado, entonces como respuesta a la pregunta general de la presente investigación se concluye que, en efecto, un Sistema Constitutivo brinda mayor seguridad jurídica a la población en las transferencias de bienes inmuebles, ya que se tiene en cuenta que, un sistema declarativo no es el indicado para el adquirente o comprador pueda asegurar la compra del bien inmueble o la entrega de este, esto de conformidad al artículo 949 de nuestro código civil. Por ende, es importante para lograr una mayor seguridad jurídica se implemente el Sistema constitutivo y sea obligatorio inscribir las transferencias de propiedades inmuebles, no manteniéndose solo en posesión. Para brindar una seguridad jurídica, es necesario modificar nuestro Código Civil y así lograr un sistema seguro que vele por los derechos de los ciudadanos.

Por otro lado, se fortalece lo afirmado por Montenegro y Yahuana (2018), toda vez que el objetivo que se busca es modificar el Art 949 de nuestro Código Civil donde hace referencia a la no obligatoriedad de la inscripción de una propiedad adquirida, plantear normas apoyadas por sentencias del Tribunal Constitucional y leyes comparadas, con la finalidad de encontrar el origen de cada parte del problema; y buscar alternativas a los problemas planteados.

En ese sentido se podría decir que nos encontramos en la colisión de dos derechos fundamentales de la persona respecto al derecho a la libertad, al libre

albedrio de decidir de qué manera adquirir la propiedad de acuerdo a nuestro código civil que indica, la sola enajenación del bien hace al adquirente propietario siendo esta solo declarativa, porque nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que la ley no prohíbe y por otro lado tenemos el derecho a la propiedad, que a nadie se le puede privar de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Pero al tener un sistema declarativo no garantiza la seguridad jurídica y no vela por el derecho a la propiedad lo cual sería inconstitucional, es mas hoy en día los juzgados están sobrecargados con procesos de tercería, mejor derecho de propiedad, falsificación de documentos en ventas inmobiliarias, retracto, entre otros que no siempre tienen sentencias favorables para el adquirente de buena fe y privando al ciudadano su derecho a la propiedad, es por ello que afirmamos que un sistema constitutivo velaría protegería y brindaría seguridad jurídica al comprador.

Por ende, comparto la postura de los autores antes mencionados en modificar el artículo 949 de nuestro código civil y de manera progresiva ir regulando las inscripciones de todos los bienes inmuebles que aun se encuentran sin antecedente ni inscripción registral.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO. - Resulta imprescindible para obtener una verdadera seguridad jurídica que el adquirente del bien inmueble registre su transferencia, siendo cuidadoso al momento de obtener un bien inmueble se puede evitar fraudes, estafas inmobiliarias u otros problemas que podrían acontecer a falta de ello. El principio de legitimación protege la inscripción, indica que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es cierta y ofrece la existencia de un derecho, contar con sistema constitutivo contribuiría enormemente en otorgar seguridad jurídica en estos tiempos de globalización y prevendría muchos procesos judiciales ocasionados a falta de una obligatoriedad en las inscripciones al momento de adquirir un bien.

SEGUNDO.- Resulta importante implementar un sistema constitutivo en el registro de los bienes inmuebles ya que esto garantizaría que las compras y ventas inmobiliarias realizadas en la Zona Registral de Huancayo y a nivel nacional gocen de seguridad jurídica, ya que al ser obligatorio la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles se dejaría de lado la incertidumbre para los adquirentes, así como para los que tengan derechos sobre dicho bien, asimismo contribuiría a mejorar el nivel socio económico y se lograría un gran desarrollo en el mercado inmobiliario.

TERCERO.- Resulta importante conocer los beneficios y la importancia que tienen los contratos de compra y venta en un sistema constitutivo, y como esta influiría en la Zona Registral de Huancayo otorgando Seguridad jurídica, oponibilidad frente a terceros, bajo porcentaje de procesos de la materia en cuestión, garantizar la circulación del tráfico inmobiliario, seguridad para realizar actos jurídicos, garantizar la publicidad ofrecida por los registros públicos y un sistema registral actualizado e interconectado.

VI.- RECOMENDACIONES

PRIMERO. - Se recomienda al poder legislativo la modificación del artículo 949 del C.C. con el fin de implementar un sistema Constitutivo que otorgue seguridad jurídica al adquirente, ya que a causa del sistema con el que contamos se llega a afectar la propiedad por no ser obligatorio su registro y amparándose únicamente en la buena fe del tercero y admitiendo que es del conocimiento de todos lo que en el registro se publicita.

SEGUNDO. - Se debe de trabajar coordinadamente con todas las instituciones considerando la importancia y los beneficios de un sistema constitutivo, otorgando las medidas que garanticen que las transferencias de la propiedad se lleven a cabo con total confianza y seguridad, teniendo como apoyo un área de catastro general y sólido en convenio con instituciones que coadyuben a realizar una inscripción generalizada.

TERCERO. - Para hacer un cambio flexible sobre el riesgo de la no inscripción de la propiedad en el Perú, y siendo este de vital importancia para la seguridad jurídica de los bienes de la sociedad es necesario para que puedan estar bien informados que la Sunarp brinde charlas informativas al público en general sobre la gran importancia que es tener una propiedad segura a través de su inscripción.

REFERENCIAS

- Amado Ramírez, E. D. P. (2012). El Derecho Registral en el Siglo XXI. Lima: Importadora y Distribuidora Editorial Moreno.
- Apaza Avilés, Y. (2017). La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en Registros Públicos y la inseguridad jurídica. [Tesis de Bachiller, Universidad Andina de Cusco]. https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/2119/Yibing_Tesis_bachiller_2017.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Bastis Consultores (2020). Transferibilidad en la Investigación Cuantitativa. Online-Tesis. <https://online-tesis.com/transferibilidad-en-la-investigacion-cuantitativa/>
- Bravo Jadrosich, O. A. (2018). La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017. [Tesis de Bachiller, Universidad Cesar Vallejo]. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/34873/Bravo_JO_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Caicedo Escobar, E. (2001). Derecho Inmobiliario Registral. Lima: Temis S.A.
- Carranza Hurtado, M. D. C. (2018). Prescripción adquisitiva de dominio. [Trabajo de Suficiencia Profesional, Universidad San Pedro]. http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/9808/Tesis_58249.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Caycho Soto, T. N. (2017). Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco 2014. [Tesis de Bachiller, Universidad de Huánuco]. <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/371/CAYCHO%20SOTO%2c%20THAYSSA%20NORDITH%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chiliquinga Ramírez, J. C. (2016). Mecanismos que viabilizan la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público. [Tesis de

- Maestría, Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador].
<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4881/1/T1891-MDE-Chiliquinga-Mecanismos.pdf>
- Condori Quispe, G. A. (2020). Inscripción Registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp de Perú. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann].
http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/4188/299_2020_condori_quispe_ga_espg_maestria_en_derecho_civil_y_comercial.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Crawford, Michael J. (2022). An expressive theory of possession.
<https://www.marcialpons.es/autores/crawford-michael-j/1153465933/>.
- Díaz Facio Lince, V. E. (2010). El método analítico: Juan Diego Lopera, Carlos Arturo Ramírez, Marda Ucaris Zuluaga y Jennifer Ortiz (2010). Revista de Psicología Universidad de Antioquia, 2(2), 77-85.
http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2145-48922010000200008#:~:text=El%20libro%20El%20m%C3%A9todo%20anal%C3%ADtico,las%20ciencias%20sociales%20y%20humanas.
- Diccionario Jurídico (s.f.). Registro Público. Recuperado de
<http://diccionariojuridico.mx/definicion/registro-publico/>
- Editorial Tirant lo Blanch (2017). XX Congreso mundial de Derecho registral = 20th World land registration congress Dubai 2016.
<https://www.marcialpons.es/libros/xx-congreso-mundial-de-derecho-registral-20th-world-land-registration-congress/9788491436171/>
- Fernández García, J. (2018). Análisis de los antecedentes históricos del registro de la propiedad: Evolución del sistema español de publicidad inmobiliaria.
<https://repositori.upf.edu/bitstream/handle/10230/35424/Jorge%20Fernandez%20GarciaTFG.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Fuster Guillen, D. E. (2019). Qualitative Research: Hermeneutical Phenomenological Method, 7(1), 201-229 <http://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>.

- García Cabrera, A. (2021). Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble. [Tesis de Bachiller, Universidad Autónoma del Perú]. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera%2c%20Andres.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Giménez de Castillo, L. M. (2020). Registral publicity in times of Open Data. *Revista Jurídica Universidad Americana*. 7 (1), 12-25. <http://revistacientifica.uamericana.edu.py/index.php/revistajuridicaua/article/view/364/301>
- Gonzales Barrón, G. H. (2015). Bases fundamentales del derecho registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*. (4-5), 124-154. Recuperado de https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- Hernández Manríquez, J. (2019). *Hermenéutica e Interpretación jurídica. Nociones de hermenéutica e interpretación jurídica en el contexto mexicano* (pp. 45 - 65). Universidad Nacional Autónoma de México. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5649/5.pdf>
- Hoops, Björn; Marais, Ernst (2022). The acquisition of immovables through long-term use. <https://www.marcialpons.es/libros/the-acquisition-of-immovables-through-long-term-use/9781839701658/>
- Instituto de Ciencias HEGEL. (2021). ¿Qué es el Derecho Registral Inmobiliario? Instituto de Ciencias HECCEL. Recuperado de <https://hegel.edu.pe/blog/el-derecho-registral-inmobiliario-en-peru/#:~:text=El%20derecho%20registral%20inmobiliario%20es,inmuebles%20en%20los%20registros%20p%C3%BAblicos.>
- Justo Cosola, S. (2017). La teoría del derecho de propiedad y el ejercicio de la función notarial. *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional De La Plata*, (47), 460-495. <https://revistas.unlp.edu.ar/RevistaAnalesJursoc/article/view/4231/3999>

- Lama, M. H. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro - Problemática en la transmisión inmobiliaria. *Gaceta Jurídica*, 105-134.
- Leyva Ospino, M. K. (2017). El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica. [Tesis de Bachiller, Universidad Cesar Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15175>
- Linares, J. (2010). Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú 2000-2009. Lima: UNSA.
- López Gamarra, J. J. (2017). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. [Tesis de Bachiller, Universidad Andina del Cusco].
https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/1119/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- López y López, Ángel M. (2022). Property and contract Comparative reflections on English law and Spanish. <https://www.marcialpons.es/libros/property-and-contract/9781509929337/>
- Luján Rizzi, A. (2020). La publicidad en la subrogación real del régimen de vivienda en el Derecho Argentino y Uruguayo. Argentina: Universidad de ciencias sociales y empresariales. *Ratio Iuris, Revista de Derecho Privado, Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales*. (2), 114-149.
http://dspace.uces.edu.ar:8180/jspui/bitstream/123456789/5401/1/La%20publicidad_Rizzi.pdf
- Montejo Ruiz, R. I. (2020). El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, periodo 2016. [Tesis de Bachiller, Universidad Nacional de San Martín].
<https://repositorio.unsm.edu.pe/handle/11458/3724>
- Montenegro Chapoñan, J. P. & Yahuana Contreras, K. B. (2018). La modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio

- adquirido. [Tesis de Bachiller, Universidad Señor de Sipán].
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/5337>
- Palacios Miñán, C. R. (2018). La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: Una reforma necesaria. [Tesis de Bachiller, Universidad Nacional de Piura].
<https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1734/DER-PAL-MIN-2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pazos Santana, E. X. (2019). La problemática por inconformidad y dificultad del Registro de Escrituras Públicas. [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13145>
- Peñafiel Poveda, N. I. (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. [Tesis de Bachiller, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13816>
- Pérez, M. (13 de agosto de 2021). Definición de Credibilidad. Recuperado de <https://conceptodefinicion.de/credibilidad/>
- Pierson, Christopher (2020). Just property A history in the Latin West. Vol.III: Property in an age of ideologies. <https://www.marcialpons.es/libros/just-property/9780198787105/>
- Principio de publicidad registral (s.f.). La Ley. Recuperado de https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjC1NLtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAL6KhDDUAAAA=WKE
- Requena Saldarriaga, V. H. (2019). El sistema consensual de transmisión de la propiedad inmueble y fraude inmobiliario en el Perú. [Tesis de Bachiller, Universidad Privada de Trujillo].
<http://repositorio.uprit.edu.pe/handle/UPRIT/222>
- Richards, Mark - Abbey, Robert (2011) A practical approach to conveyancing.

<https://www.marcialpons.es/libros/a-practical-approach-to-conveyancing/9780199609420/>

- Sánchez Núñez, N. P. (2019). El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018. [Tesis de Bachiller, Universidad Cesar Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/50891>
- Sánchez Romero, S. E. (2016) ¿Qué tan necesario es un Sistema Constitutivo Registral? Propósito del conflicto embargo inscrito vs. propiedad no inscrita. En el Ordenamiento Jurídico Peruano. [Tesis de Bachiller, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/1059>
- Santos Reyes (2018). Transferencia de Bienes. Perú - Enciclopedia Jurídica Online. <https://peru.leyderecho.org/transferencia-de-bienes/>
- Silva, C. (2018). Derecho Sustantivo. Lawi, Diccionario Jurídico y Social - Enciclopedia Online. <https://diccionario.leyderecho.org/derecho-sustantivo/>
- Soria Alarcón, M. (2000). Comentarios a la Legislación Registral, Lima: Palestra.
- Tambini Ávila, M. (2014). Manual de Derecho Notarial. Lima: Instituto Pacífico.
- Valera Morales, O. R. (2019). Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018. [Tesis de Maestría, Universidad Cesar Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/38904>
- Vera Gutiérrez, F.S. (2017). Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante Registros Públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú. [Tesis de Bachiller, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1863>.
- Villavicencio Cárdenas, M. (2009). Los Instrumentos Públicos Protocolares. Manual de Derecho Notarial. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Vivar Morales, E. (2019). Los Sistemas Registrales y Notariales y la seguridad jurídica del Registro. En El Arte de Dar Fe - IV y V Jornadas Internacionales

de Derecho Registral y Notarial. (pp. 165 - 170). Lima. Themis - Instituto Riva Agüero.

ANEXOS

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

LA INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO EN EL AÑO 2021

Preguntas de investigación	Objetivos	Categorías	Sub Categorías	Metodología	Plan de análisis de datos
<p>¿Cómo un sistema constitutivo de inscripción de transferencia de bienes inmuebles incide en la seguridad jurídica de los usuarios en la oficina registral de Huancayo, periodo 2021?</p> <p>¿De qué manera una compra y venta de un bien inmueble en un sistema constitutivo influye en la seguridad jurídica que tienen</p>	<p>Establecer el fundamento para fijar el carácter constitutivo de inscripción de transferencia de bienes inmuebles que incidan en la seguridad jurídica de los usuarios en la oficina registral de Huancayo, periodo 2021.</p> <p>Detallar el fundamento de como una compra y venta de un bien inmueble en un sistema constitutivo influye en la seguridad jurídica que tienen los</p>	<p>La transferencia de la propiedad inmueble</p> <p>Seguridad jurídica</p>	<p>Legislación comparada</p> <p>Jurisprudencia nacional</p> <p>Opiniones doctrinarias</p>	<p>Paradigma: cualitativo</p> <p>Enfoque: Fenomenológico</p> <p>Hermenéutico</p> <p>Diseño: descriptivo simple</p> <p>Informantes: abogados y especialistas en el ámbito de transferencia de inmuebles y seguridad jurídica</p> <p>Muestreo: 3 especialistas</p>	<p>El proceso de análisis responde a los principios y metodología cualitativa, pasando primero por la fase de la auditoría de la base de información, preparando y después al examen de la información. Se ha aplicado una investigación a las condiciones:</p> <p>a. Método Analítico.</p> <p>b. Analítico-Sintético.</p> <p>c. Deductivo-Inductivo.</p> <p>d. Sistemático.</p>

<p>los usuarios frente a terceros en la zona registral de Huancayo, periodo 2021?</p> <p>¿Qué efectos tiene la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción de transacciones inmobiliarias en la zona registral de Huancayo, periodo 2021?</p>	<p>usuarios frente a terceros en la zona registral de Huancayo, periodo 2021.</p> <p>Identificar la inseguridad jurídica que surge a consecuencia de la falta de inscripción de transacciones inmobiliarias en la zona registral de Huancayo, periodo 2021.</p>				<p>e. Histórico</p> <p>Para realizar el presente trabajo de investigación primeramente se realizó los trabajos previos, el cual cuenta con distintas opiniones de autores respecto al tema de investigación. Como también se ejecutaron las categorías y subcategorías. Posteriormente se buscó la técnica que se utilizará, en este caso la encuesta y el cuestionario.</p>
--	---	--	--	--	--

ENTREVISTA DE TÍTULOS REGISTRALES

“LA INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO EN EL AÑO 2021”

POR: JENNY JESSICA QUIROZ PACAHUALA

FICHA DE ENTREVISTA N.º 1

Especialista registral-notarial (A):

INSTRUCCIONES: El llenado de la entrevista, se va a aplicar a Personal de Sunarp – abogados con conocimientos especiales en derecho registral, cuyo llenado debe ser en forma ordenada, no se permite borrar, cambiar o modificar datos.

Para tal efecto, lea detenidamente y marque con un aspa (x) en la opción que mejor refleje su opinión y explicar el por qué:

MARCAR CON UN ASPA (X) LA OPCION QUE CREA CONVENIENTE

1. ¿El sistema declarativo, como mecanismo de certidumbre y estabilidad, protege las transferencias de bienes inmuebles?

SI () NO ()

¿Por qué?

-

-

2. ¿El carácter declarativo de las transferencias de bienes inmuebles genera cognoscibilidad, por lo tanto, ¿generara carácter erga omnes vía inscripción registral?

SI () NO ()

¿Por qué?

-

3. ¿En el sistema declarativo la traslación de dominio se ve asegurado como un mecanismo de certidumbre y predictibilidad a través del principio de buena fe registral?

--

4. ¿las transferencias de bienes inmuebles en el sistema declarativo, son resguardadas por el principio de legitimación que conllevan a generar mayor seguridad jurídica?

SI () NO ()

¿Por qué?

-

-

5. ¿La transferencia inmobiliaria genera predictibilidad al nuevo propietario?

SI () NO ()

¿Por qué?

-

-

6. ¿Ante una transferencia de compra – venta de un predio, ¿cuál de las siguientes opciones adoptaría?

Contrato Privado () Escritura pública () Registro SUNARP ()

¿Por qué?

-

-

7. ¿Sistema declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda seguridad jurídica?

SI () NO ()

¿Por qué?

--

8. ¿El sistema registral declarativo trae consigo problemas que afectan la seguridad jurídica?

SI () NO ()

¿Por qué?

-

-
9. ¿Cuáles deben ser las características de un sistema declarativo que asegure la seguridad jurídica del propietario?

--

10. ¿La seguridad jurídica en un sistema constitutivo genera mayor fluidez en el tráfico jurídico y agilización de las transferencias inmobiliarias?

SI () NO ()

--

11. ¿El principio de fe pública registral aplicada a las trasferencias de bienes inmuebles genera mayor seguridad jurídica al determinar que no se necesita corroborar la información publicitada y la realidad extra registral?

SI () NO ()

--

12.- ¿El tercero registral adquirente de buena fe en las transferencias de bienes inmuebles está dotado de seguridad jurídica en el sistema declarativo?

SI () NO ()

-

-

13.- ¿La inscripción de derechos reales como un contrato de compraventa cuentan con seguridad jurídica con el principio de prioridad registral en el sistema declarativo?

SI () NO ()

-

-

14.- ¿El derecho común tipificado en el artículo 2022, protege la seguridad de la titularidad e identificación de los inmuebles y genera mayor predictibilidad en las transferencias inmobiliarias?

SI () NO ()

-

-

15.- ¿La seguridad jurídica dinámica garantiza una protección a los adquirentes en una compra y venta?

SI () NO ()

¿Por qué?

Ficha Técnica

Nombre del Instrumento	La inscripción de transferencia de bienes inmuebles y seguridad jurídica en el distrito y provincia de Huancayo en el año 2021
Autor	Br. Quiroz Pacahuala Jenny Jessica
Año	2021
Aplicación	Individual
Población	3 profesionales los mismos que están organizados por Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con intelecto en la rama registral. Área del Registro de Predios.
Lugar	Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo
Objetivo	Establecer el fundamento para fijar el carácter constitutivo de inscripción de transferencia de bienes inmuebles que incidan en la seguridad jurídica de los usuarios en la oficina registral de Huancayo, periodo 2021.
Instrumento para Recolectar Información	Entrevista - utilizando como instrumento el cuestionario
Numero de ítems	15
Categorías	La transferencia de la propiedad inmueble Seguridad jurídica
Sub - Categorías	Legislación comparada Jurisprudencia nacional Opiniones doctrinarias
Plan de análisis de Datos	El proceso de análisis responde a los principios y metodología cualitativa

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
Categoría 1: La transferencia de la propiedad inmueble								
01	¿El sistema declarativo, como mecanismo de certidumbre y estabilidad, protege las transferencias de bienes inmuebles? Si () NO () ¿Por qué?	x		X		x		
02	¿El carácter declarativo de las transferencias de bienes inmuebles genera cognoscibilidad, por lo tanto, ¿generara carácter erga omnes vía inscripción registral? Si () NO () ¿Por qué?	x		X		X		
03	¿En el sistema declarativo la traslación de dominio se ve asegurado como un mecanismo de certidumbre y predictibilidad a través del principio de buena fe registral?	x		X		X		
04	¿Las transferencias de bienes inmuebles en el sistema declarativo, son resguardadas por el principio de legitimación que conllevan a generar mayor seguridad jurídica? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
05	¿La transferencia inmobiliaria genere predictibilidad al nuevo propietario? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
06	6. ¿Ante una transferencia de compra – venta de un predio, ¿cuál de las siguientes opciones adoptaría? Contrato Privado () Escritura pública () Registro SUNARP () ¿Por qué?	x		x		X		
07	¿Sistema declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda seguridad jurídica? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
Categoría 2: Seguridad jurídica		Si	No	Si	No	Si	No	
08	¿El sistema registral declarativo trae consigo problemas que afectan la seguridad jurídica? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
09	¿Cuáles deben ser las características de un sistema declarativo que asegure la seguridad jurídica del propietario?	x		x		X		

10	¿La seguridad jurídica en un sistema constitutivo genera mayor fluidez en el tráfico jurídico y agilización de las transferencias inmobiliarias? SI () NO ()	x		x		x	
11	¿El principio de fe pública registral aplicada a las trasferencias de bienes inmuebles genera mayor seguridad jurídica al determinar que no se necesita corroborar la información publicitada y la realidad extra registral? SI () NO ()	x		x		X	
12	¿El tercero registral adquirente de buena fe en las transferencias de bienes inmuebles está dotado de seguridad jurídica en el sistema declarativo? SI () NO ()	x		x		X	
13	¿La inscripción de derechos reales como un contrato de compra venta cuentan con seguridad jurídica con el principio de prioridad registral en el sistema declarativo? SI () NO ()	x		x		X	
14	¿El derecho común tipificado en el artículo 2022, protege la seguridad de la titularidad e identificación de los inmuebles y genera mayor predictibilidad en las transferencias inmobiliarias? SI () NO ()	x		x		X	
15	¿La seguridad jurídica dinámica garantiza una protección a los adquirentes en una compra y venta? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		x	

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Mg: David Denys Mallma Quinto DNI: 42100152

Especialidad del validador: Derecho Civil y Comercial

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



DAVID DENYS MALLMA QUINTO
DNI 42100152

Lima, 21 de octubre del 2022.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
Categoría 1: La transferencia de la propiedad inmueble								
01	¿El sistema declarativo, como mecanismo de certidumbre y estabilidad, protege las transferencias de bienes inmuebles? SI () NO () ¿Por qué?	x		X		x		
02	¿El carácter declarativo de las transferencias de bienes inmuebles genera cognoscibilidad, por lo tanto, ¿genera carácter erga omnes vía inscripción registral? SI () NO () ¿Por qué?	x		X		X		
03	¿En el sistema declarativo la traslación de dominio se ve asegurado como un mecanismo de certidumbre y predictibilidad a través del principio de buena fe registral?	x		X		X		
04	¿Las transferencias de bienes inmuebles en el sistema declarativo, son resguardadas por el principio de legitimación que conllevan a generar mayor seguridad jurídica? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
05	¿La transferencia inmobiliaria genere predictibilidad al nuevo propietario? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
06	6. ¿Ante una transferencia de compra – venta de un predio, ¿cuál de las siguientes opciones adoptaría? Contrato Privado () Escritura pública () Registro SUNARP () ¿Por qué?	x		x		X		
07	¿Sistema declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda seguridad jurídica? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
Categoría 2: Seguridad jurídica								
08	¿El sistema registral declarativo trae consigo problemas que afectan la seguridad jurídica? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
09	¿Cuáles deben ser las características de un sistema declarativo que asegure la seguridad jurídica del propietario?	x		x		X		

10	¿La seguridad jurídica en un sistema constitutivo genera mayor fluidez en el tráfico jurídico y agilización de las transferencias inmobiliarias? SI () NO ()	x		x		x	
11	¿El principio de fe pública registral aplicada a las trasferencias de bienes inmuebles genera mayor seguridad jurídica al determinar que no se necesita corroborar la información publicitada y la realidad extra registral? SI () NO ()	x		x		X	
12	¿El tercero registral adquirente de buena fe en las transferencias de bienes inmuebles está dotado de seguridad jurídica en el sistema declarativo? SI () NO ()	x		x		X	
13	¿La inscripción de derechos reales como un contrato de compra venta cuentan con seguridad jurídica con el principio de prioridad registral en el sistema declarativo? SI () NO ()	x		x		X	
14	¿El derecho común tipificado en el artículo 2022, protege la seguridad de la titularidad e identificación de los inmuebles y genera mayor predictibilidad en las transferencias inmobiliarias? SI () NO ()	x		x		X	
15	¿La seguridad jurídica dinámica garantiza una protección a los adquirentes en una compra y venta? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		x	

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Mg: Noelia María Palacios Avilez DNI: 46507575

Especialidad del validador: Derecho Civil y Comercial

- *Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- *Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- *Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Noelia María Palacios Avilez
DNI N° 46507575

Lima, 21 de octubre del 2022.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
Categoría 1: La transferencia de la propiedad inmueble								
01	¿El sistema declarativo, como mecanismo de certidumbre y estabilidad, protege las transferencias de bienes inmuebles? Si () NO () ¿Por qué?	x		X		x		
02	¿El carácter declarativo de las transferencias de bienes inmuebles genera cognoscibilidad, por lo tanto, ¿genera carácter erga omnes via inscripción registral? Si () NO () ¿Por qué?	x		X		X		
03	¿En el sistema declarativo la traslación de dominio se ve asegurado como un mecanismo de certidumbre y predictibilidad a través del principio de buena fe registral?	x		X		X		
04	¿Las transferencias de bienes inmuebles en el sistema declarativo, son resguardadas por el principio de legitimación que conllevan a generar mayor seguridad jurídica? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
05	¿La transferencia inmobiliaria genere predictibilidad al nuevo propietario? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
06	6. ¿Ante una transferencia de compra – venta de un predio, ¿cuál de las siguientes opciones adoptaría? Contrato Privado () Escritura pública () Registro SUNARP () ¿Por qué?	x		x		X		
07	¿Sistema declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda seguridad jurídica? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
Categoría 2: Seguridad jurídica								
08	¿El sistema registral declarativo trae consigo problemas que afectan la seguridad jurídica? Si () NO () ¿Por qué?	x		x		X		
09	¿Cuáles deben ser las características de un sistema declarativo que asegure la seguridad jurídica del propietario?	x		x		X		

10	¿La seguridad jurídica en un sistema constitutivo genera mayor fluidez en el tráfico jurídico y agilización de las transferencias inmobiliarias? SI () NO ()	x		x		x	
11	¿El principio de fe pública registral aplicada a las transferencias de bienes inmuebles genera mayor seguridad jurídica al determinar que no se necesita corroborar la información publicitada y la realidad extra registral? SI () NO ()	x		x		X	
12	¿El tercero registral adquirente de buena fe en las transferencias de bienes inmuebles está dotado de seguridad jurídica en el sistema declarativo? SI () NO ()	x		x		X	
13	¿La inscripción de derechos reales como un contrato de compra venta cuentan con seguridad jurídica con el principio de prioridad registral en el sistema declarativo? SI () NO ()	x		x		X	
14	¿El derecho común tipificado en el artículo 2022, protege la seguridad de la titularidad e identificación de los inmuebles y genera mayor predictibilidad en las transferencias inmobiliarias? SI () NO ()	x		x		X	
15	¿La seguridad jurídica dinámica garantiza una protección a los adquirentes en una compra y venta? SI () NO () ¿Por qué?	x		x		x	

Observaciones (precisar si hay suficiencia):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Mg: Juan Manuel Quispe Lingan DNI: 10113054

Especialidad del validador: Asesoría empresarial

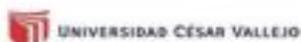
- *Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- *Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- *Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



DNI: 10113054
JUAN MANUEL QUISPE LINGAN

Lima, 21 de octubre del 2022.



**GUÍA PARA LA ELABORACIÓN Y APLICACIÓN DEL
DOCUMENTO PARA OBTENER EL**

Consentimiento Informado (*)

Título de la investigación:

Investigador (s) (es):

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada ".....", cuyo objetivo es..... Esta investigación es desarrollada por estudiantes (colocar: pre o posgrado) de la carrera profesional o programa de la Universidad César Vallejo del campus aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad con el permiso de la institución



Describir el impacto del problema de la investigación.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "....."
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de minutos y se realizará en el ambiente de de la institución Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

* Obligatorio a partir de los 15 años

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá algún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación pueda contactar con el Investigador (a) (es) (Apellidos y Nombres) email: y Docente asesor (Apellidos y Nombres) email:

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

Para la garantía la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.



PERÚ

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

HUANCAYO, 22 de diciembre de 2022



Firmado digitalmente por:
NOYA, FEDERICO LUIS FEDERICO FAU
20110231056 cert
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2022/12/22 17:20:16-0500

CARTA No 00231-2022-SUNARP/ZRVIII/JEF

Señora:
Dra. Helga Ruth Majo Marrufo
Jefa de Escuela de Posgrado
Campus Lima Ate

Referencia: Carta de fecha 25 de noviembre del 2022.

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación a la solicitud de investigación Científica (tesis) de la estudiante de Maestría y Doctorado Abogada. Jenny Jessica Quiroz Pacahuala.

Sobre particular, la institución con mucho agrado acepta que se realice la investigación a través de la entrevista diseñada por la abogada Jenny Jessica Quiroz Pacahuala y que ello abone a favor del estudiante investigador y también a la institución donde se realiza la investigación.

Finalmente, hago propicia la ocasión para expresar a usted los sentimientos de mi estima y consideración.

Atentamente,

Firmado digitalmente
LUIS FEDERICO NOYA RIVERO
Jefe Zonal
Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo

JEF/LFNR



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 5378967471

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:
☎ (01) 345 0063 ✉ anticorupcion@sunarp.gob.pe
📠 Buzón anticorrupción: <https://anticorupcion.sunarp.gob.pe/Anticorupcion>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ANCAYA MARTINEZ MARIA DEL CARMEN EMILIA, docente de la ESCUELA DE POSGRADO MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ATE, asesor de Tesis titulada: "LA INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DISTRITO Y PROVINCIA DE HUANCAYO EN EL AÑO 2021", cuyo autor es QUIROZ PACAHUALA JENNY JESSICA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 20.00%, 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.

LIMA, 18 de Diciembre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ANCAYA MARTINEZ MARIA DEL CARMEN EMILIA DNI: 10352960 ORCID: 0000-0003-4204-1321	Firmado electrónicamente por: MANCAYAM el 26- 12-2022 19:43:23

Código documento Trilce: TRI - 0494262