



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble  
regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo.**

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

**AUTORA:**

Catherine Gabriela Fernández Escalante

**ASESOR:**

Mg. Henry Salinas Ruiz

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2017

**Página del Jurado**

---

**Presidente**

**Dávila Rojas Oscar Melanio**

**Doctor**

---

**Secretario**

**La Torre Guerrero Ángel Fernando**

**Magister**

---

**Vocal**

**Salinas Ruiz Henry Eduardo**

**Magister**

**Dedicatoria:**

Dedico esta tesis a toda mi familia, por guiarme en este camino y darme fortalezas para seguir adelante. A mi Maia por permitirme ser parte de ella y por ser una inspiración en mi vida.

A mis compañeros de trabajo, de la Universidad, quienes han estado a mi lado todo este tiempo en que he trabajado en esta tesis.

A mi asesor quien me ha prestado ayuda, tiempo y mucha paciencia durante la elaboración de este trabajo.

### **Agradecimientos:**

Agradezco a mi familia, amigos de la Universidad Cesar Vallejo por impulsarme en esta tesis. A la Notaria Dra. Gertrudes Julia Sotero Villar, Dr. Núñez y a todos mis compañeros de trabajo por brindarme su ayuda.

A mi asesor de tesis por su paciencia y sus consejos que fueron para mi bien, a todos ellos agradezco por la ayuda brindada.

## **Declaración Jurada de Autenticidad**

Yo, Catherine Gabriela Fernández Escalante, con DNI N° 71951594, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no Han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 20 de julio de 2017

-----  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
DNI Nro. 71951594

## Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo** que se pone a Vuestra consideración tiene como propósito describir la problemática que genera el Sistema Declarativo en los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabaylo, sobre todo si se llegar a brindar seguridad jurídica a los compradores que de buena fe confiaron en sus vendedores ya que estos quedaron desprotegidos por la norma; esta investigación adquiere mucha importancia porque es un tema que se viene abordando en los últimos años debido al fraude inmobiliario que se viene viviendo en nuestro país, con una base legal establecida en el art. 949 del Código Civil y finalmente una mejor función en la aplicación de las normas por parte de las autoridades tanto Notariales y de la Municipalidad de Carabaylo.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio básico orientado a la comprensión a la luz del diseño de las entrevistas y cuestionarios. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y recomendaciones, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La autora

## INDICE

Pagina del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaracion de autenticidad	v
Presentacion	vi
Indice	vii
Índice de figuras	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	1
Aproximación temática	5
Trabajos Previos	9
Teorias relacionados al tema	15
Formulación del Problema	23
Justificación	24
Objetivos	26
Supuestos Juridicos	27
<b>II. MÉTODO</b>	28
2.1.Tipo de Investigación	29
2.2.Diseño de Investigación	30
2.3.Caracterizacion de sujetos	31
2.4.Población y muestra	34
2.5.Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	35
2.6.Método de análisis de datos	36

2.7.Tratamiento de la Informacion: Unidades Tematicas, categorizacion	36
2.8.Aspectos éticos	37
<b>III. RESULTADOS</b>	<b>38</b>
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	<b>53</b>
<b>V. CONCLUSIÓN</b>	<b>59</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	<b>62</b>
<b>VII. REFERENCIAS</b>	<b>67</b>
<b>VIII. ANEXOS</b>	<b>71</b>
Anexo 1 Matriz de consistencia	72
Anexo 2 Instrumentos	74
Anexo 3 Validacion de instrumentos	81
Anexo 3 - A. Validación de Guía de Entrevista	81
Anexo 3 - B. Validación de cuestionario	89
Anexo 4. Entrevista de Especialistas	97
Anexo 5: Cuestionario	172

## Índice de Figuras

	<b>Pág.</b>
<b>Figura N°1.</b> Porcentaje de personas del distrito de Carabaylo que conocen sus derechos y obligaciones como propietarios.	48
<b>Figura N° 2.</b> Porcentaje de personas que creen que es necesaria que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los RR.PP.	49
<b>Figura N° 3.</b> Porcentaje de personas que creen que los contratos privados compraventas trae como consecuencias: la doble venta, estafas, etc.	50
<b>Figura N° 4.</b> Porcentaje del nivel de seguridad al adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa.	51
<b>Figura N° 5.</b> Porcentaje de personas que creen que las autoridades de la Municipalidad de Carabaylo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas	52

## RESUMEN

En la presente investigación tendremos como objetivo el describir la problemática de los contratos privados de compraventa regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo; siendo este un tema muy relevante para la celebración de algún acto jurídico y en la cual me ha llamado mucho la atención el libre acceso a la transferencia de propiedad inmueble que se maneja en el distrito de Carabaylo; para tal fin se aplicó la técnica de recolección de datos como la entrevista y cuestionario. En ese sentido, se concluyó que los contratos privados de compraventa generan inseguridad jurídica al momento de comprar un bien inmueble y además que las autoridades dan un mal uso de las normas no sabiendo interpretarla de manera correcta trayendo como consecuencias la doble venta, concurrencia de acreedores, trafico inmobiliario, delito de estelionato, etc.; es por ello que en el presente trabajo tratare de darle un giro distinto a la clásica solución del cambio de sistema de transferencia de propiedad ya que si el problema no se radica desde la raíz seguiremos con el mismo problema.

**Palabras claves:** Sistema Declarativo, Contrato privado de compraventa, Propiedad inmueble, Sistema constitutivo.

## ABSTRACT

In the present investigation we will have as an objective to describe the problematic of the private contracts of sale regulated by the Declarative System in the district of Carabayllo; This being a very relevant topic for the celebration of some legal act and in which I was very attracted by the free access to the transfer of real property that is handled in the district of Carabayllo; For this purpose the technique of data collection such as interview and questionnaire was applied. In this sense, it was concluded that private purchase contracts generate legal uncertainty when buying a real estate and also that the authorities misuse the rules not knowing how to interpret it correctly bringing as a consequence the double sale, concurrence of creditors , Real estate traffic, crime of estelionato, etc .; It is for this reason that in the present work I try to give a different turn to the classic solution of the change of property transfer system since if the problem is not rooted from the root we will continue with the same problem.

**Key Words:** Declarative system, private purchase contract, Real property, Constitutive System.

## **I. INTRODUCCION**

En nuestra actualidad el sector de la población del distrito de Carabayllo viene desarrollando una economía positiva por las diversas actividades desarrolladas tanto comerciales, laborales, inmobiliarias que les permita crecer de una manera que puedan comprarse una vivienda, departamentos, autos, etc. En lo que respecta a las transferencias de propiedades inmuebles, se puede percibir que hay un mayor avance por parte de la población en la celebración de contratos de compraventa de manera privada como también por escritura pública que de alguna manera tratan de regularizar su derecho como propietarios a futuro para así obtener seguridad jurídica ante los Registros Públicos.

En la realidad, se ha podido observar que hay una mala interpretación de los términos posesión y propiedad por la población del distrito de Carabayllo inclusive por las mismas autoridades de la Municipalidad. Ya que al momento de inscribirse no diferencian entre el termino poseedor y/o propietario, esto se puede ver en la emisión de los autovaluos en lo que abarca a la condición del bien inmueble. Esto conlleva a que exista muchas veces consecuencias negativas que en el futuro perjudiquen a la población, ocasionando problemas sociales, económicos y trayendo más carga al Poder Judicial.

Sin embargo muchas veces la población del distrito de Carabayllo carece de conocimientos de las normas legales ya sea por falta de interés de saber qué actos jurídicos están celebrando o por el nivel de cultura que tienen ellos ya que en el distrito de Carabayllo es una zona rural en donde muchas de esas personas son engañadas por personas inescrupulosas que solo quieren lucrar con las propiedades de terceros siendo los adquirientes víctimas de estafa, fraude inmobiliario, doble ventas, delito de estelionato, concurrencia de acreedores al no conocer el verdadero antecedente de la propiedad debido a la mala información que muchas veces son brindadas por las autoridades Municipales.

La Transferencia de propiedad inmueble es un tema muy importante y que cada vez va evolucionando de acuerdo a la realidad jurídica que vive nuestro país. De la cual se generan diversas preguntas que se hacen al art. 949 del Código Civil.

Peruano ya que nos menciona que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. No obstante, en la actualidad algunas de las personas optan por recurrir a la seguridad jurídica que nos brinda los Registros Públicos porque son conscientes de los problemas que podrían ahorrarse más adelante. (Art. 949 del Código Civil Peruano)

En estos últimos años, la gran mayoría de la población de Carabayllo opta por realizar contratos privados de compraventa de propiedad inmueble tal vez por ser el más económico porque si bien sabemos una compraventa por Escritura Pública elevada ante los Registros Públicos muchas veces el costo viene a ser elevado y que no es tan accesible a toda la población por lo que la gran mayoría solo realiza contratos privados de compra venta mientras que la otra parte de la población sí llega a realizarlo a través de una Notaria Publica. Siguiendo con el procedimiento para poder adquirir un inmueble de manera formal para así ahorrarse un problema tanto para la sociedad misma como para el Estado.

Sin embargo, en países como Alemania y Suiza se han introducido importantes reformas legales sobre el mejor sistema de transferencia de propiedad inmueble aplicándose el Sistema Constitutivo como medida de corrección a los vacíos del Sistema Declarativo principalmente a nivel inmobiliario, En las siguientes líneas daremos cuenta pues de estos dos sistemas en base a las consecuencias del sistema Declarativo y que sistema sería la más adecuada para aplicar en nuestro país.

Por ello es el desarrollo de este proyecto de investigación que tiene por objetivo describir la problema que causa los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo como pueden ser las causas ya sean sociales, económicas como jurídicas en el distrito de Carabayllo y que muchas veces es un problema que se encuentra en el olvido por nuestras autoridades dando paso a la informalidad de los predios causando una serie de perjuicios al adquirente que de buena fe confía en su vendedor.

Sin embargo, en los últimos años este tema ha sido de mucha importancia en materia inmobiliaria debido a los constantes problemas legales como por ejemplo, doble venta, delito de estelionato, estafas, tráfico inmobiliario en donde este sistema declarativo que se encuentra vigente no ofrece la seguridad jurídica al contrario nos muestra el bajo déficit debido a que no obliga si no que es facultativa la inscripción de la propiedad inmueble a los Registros Públicos. De este modo, la posesión y la propiedad son temas fundamentales que deben ser analizadas y diferenciadas por las autoridades al momento de legalizar una compraventa privada o inscribirla ante la Municipalidad ya que hay una mala interpretación de la norma.

Asimismo, estas consecuencias que se van abarcar en la presente investigación se producen ya sea por falsificación de documentos o por ventas sucesivas aprovechando el no acceso al registro de los legítimos propietarios, así como la falta de conciencia por parte de la población del distrito de Carabayllo. Alegando también que para acreditar la propiedad debió haber existido posesión de dicho bien inmueble ante algún proceso judicial a futuro debido al uso del contrato privado de compraventa. El rol de las autoridades tanto de la Municipalidad de Carabayllo, Notarias, Registros Públicos es importante en la aplicación de la norma ya que si la Municipalidad no da una buena información no se puede realizar una debida compraventa o se haría pero dando una mala apreciación de la realidad como ocurre en muchos casos en dicho distrito.

Si bien es cierto uno de los problemas del Sistema Declarativo es la no obligatoriedad de la inscripción de una compraventa de propiedad inmueble ante los registros públicos dando lugar al art. 949 del Código Civil que tiene como base el acto consensual requiriendo como único requisito el consentimiento es aquí donde da paso a una serie de vacíos ocasionando un perjuicio para el comprador que de buena fe celebros dicho contrato. Por lo que se debería de exigir que se perfeccione la Compraventa de bienes inmuebles con la inscripción a los Registros Públicos (Sistema Constitutivo) para así evitar tráfico de terrenos, etc.

## **Aproximación Temática**

Debido a que el tema de investigación se refiere al problema de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo que trae como consecuencia la desprotección de la norma que recibe la población del distrito de Carabayllo al adquirir un bien inmueble sin un debido saneamiento mediante contrato privado que muchas veces ya fue vendido a más de una persona generando inseguridad jurídica en sus compradores dando paso al fraude inmobiliario, doble ventas, etc.

Así como también, la falta de publicidad es un problema para nuestra realidad de adquisición de propiedad ya que hay suplantación de documentos así como diversidad de ventas de un mismo inmueble. Sin embargo, con la inscripción a los Registros Públicos se buscaría una publicidad en donde mi derecho será oponible a terceros y dar a conocer cuál es la situación jurídica de ciertas propiedades y se dará protección así como también el establecimiento de los límites de nuestros derechos.

Al respecto es posible afirmar que en estos últimos años la económica del país ha venido creciendo por diversos factores y en donde se ha observado el incremento de adquisiciones de bienes inmuebles por lo que muchas veces la población no tiene el conocimiento adecuado de que contrato sería el más indicado a realizar inclusive no buscan una asesoría legal para realizar un acto jurídico.

Es por ello que se puede observar que la gran mayoría de la población del distrito de Carabayllo adquiere bienes inmuebles a través de simples contratos privados de compra venta y que si bien algunos de ellos están con firmas legalizadas por Notarios Públicos otros son solo simples documentos y estos son aceptados o reconocidos por la Municipalidad de Carabayllo.

Por otro lado este problema trae como una de las tantas consecuencias la concurrencia de acreedores ya que según el art. 949 del Código Civil no regula de manera adecuada la transferencia de propiedad inmueble según como se ve en la realidad. Es por eso que las partes celebran contratos de compraventa y estos

adquirieron obligaciones así como también derechos como propietario pero que pasa si el propietario que vendió su inmueble hace una segunda transferencia del mismo bien inmueble a un tercero y este lo inscribe, donde queda la protección al primer comprador que de buena fe compró mediante un contrato privado de compraventa obviamente que la ley va amparar a la persona que inscribió ante los Registros Públicos.

Desprotegiendo al primer propietario porque este no supo tomar las medidas necesarias para regularizar sus documentos e inscribirlo y eso pasa mucho en el distrito de Carabayllo por la falta de asesoría legal ya que muchos de ellos no contratan a un abogado para que les redacten el contrato de compraventa o la minuta para que puedan salvar sus intereses optan por bajar modelos de internet, creyendo que es un documento simple y no va a generar daños en un futuro.

Según lo que se señala en el art. 949 del C.C. podemos afirmar que nuestro sistema es declarativo más no constitutivo como el de Alemania. Esto quiere decir que con la sola transferencia del bien inmueble el adquirente se convierte en propietario, sin necesidad de inscribir dicha propiedad en el Registro Público. Actualmente nuestro sistema declarativo ha venido siendo duramente criticado debido a los constantes problemas que se ven en nuestra realidad y a mi parecer es momento de poder cambiar de sistema por uno constitutivo, tomando ejemplo el de Alemania, donde si se da la obligatoriedad de la inscripción en el registro para que su derecho de propietario pueda surtir todo los efectos jurídicos estipulados por la ley.

Si bien la Sunarp, el ente que da seguridad jurídica es muchas veces vulnerados por los falsificadores de documentos que llevan a que se realicen ventas sin voluntad de sus legítimos propietarios que confiando en los registros públicos ha sido perjudicado su derecho debido a la criollada del peruano en los que se da la falsificación de documentos mas no del sistema de Sunarp que inclusive ha implementado métodos como alerta registral y cierre de partidas para una mayor seguridad jurídica.

Pero nosotros que entendemos por contrato privado según el art. 1529 del Código Civil manifiesta: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”. En este caso que nos referimos a los contratos privados de compraventa existe una persona llamada vendedor que está en la obligación a transferir la propiedad de una casa ya sea un bien inmueble o mueble o inclusive de un derecho a otra persona llamada comprador a quien este va estar obligado a pagar por ello un precio en dinero así se configura la compraventa en nuestro país.

La municipalidad de Carabayllo, Cofopri cumplen un rol fundamental en la regulación de la formalización de las tierras y/o propiedades ya que son autoridades con una función de regular y que deberían de trabajar en conjunto con la SUNARP para que cuando se celebren contratos privados los nuevos compradores puedan tener acceso a lo que van a adquirir y ver quién es el propietario, poseedor, tenedor, etc.

Muchas veces la Municipalidad de Carabayllo no brinda la información correcta acerca de lo que es “propiedad” y “posesión”, ya que confunden este término al momento de inscribir por primera vez un inmueble que recién se adquiere a través de un contrato privado de compraventa con firmas legalizadas, la gran mayoría de los predios no cuenta con un título de propiedad por lo que son solo poseedores pero la municipalidad lo registra como si fueran propietarios y crea una confusión en el nuevo comprador.

Si bien es cierto la compraventa es un contrato con prestaciones recíprocas, donde el vendedor está obligado a transmitir la propiedad, y el comprador a pagar el precio de venta (art. 1529 CC), ello no implica que la obligación de transferir la propiedad deba generarse cuando se cancele el precio de venta, esto debe entenderse porque nuestro sistema es consensual (art.949 CC) donde siempre se genere una obligación de transmitir el dominio por el solo acuerdo entre los contratantes.

Según el art. 2014 del C.C. menciona: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causar que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

El presente artículo nos menciona acerca del tercero de buena fe que adquiere algún derecho sin actuar de mala fe hasta que se pruebe lo contrario. En los casos de compraventa de propiedad inmueble muchas veces se da en el caso de la doble venta que se prefiere al comprador que tenga el contrato más antiguo de fecha cierta o al comprador que inscribió el bien inmueble ante los Registros Públicos.

Si bien es cierto que un propietario de un bien inmueble goza de publicidad registral y decide realizar una compraventa de dicho inmueble a otra persona y se emite el correspondiente contrato privado de compraventa pero dicho comprador no lo inscribe ante los registros públicos pero toma posesión del bien que forma parte de su propiedad según el sistema declarativo, hace su vida, se inscribe en la municipalidad, realiza sus trámites de los de servicios de luz y agua por lo que hace ejercicio de su derecho de propietario.

Tiempo después, el propietario que aun aparece como propietario registral supuestamente y con el ánimo de engañar hace una segunda venta a otro comprador en donde este si inscribe su propiedad, pero este nuevo comprador nunca hizo su vida ni siquiera visito dicha propiedad pero lo registro ante los Registros Públicos, por lo que más adelante el ultimo propietario ante registros hace una demanda por reivindicación contra el propietario que de buena fe no inscribió su propiedad por lo que solicita la inmediata entrega del bien inmueble.

Por lo tanto, lo que se pretende en el presente proyecto de investigación es analizar los problemas que trae la celebración de una compraventa de propiedad inmueble en contrato privado y ver qué sistema sería el más adecuado a nuestra realidad una medida de seguridad jurídica para el primer comprador que adquirió

de buena fe un inmueble ante la concurrencia de acreedores además de poner concientizar a la población del distrito de Carabayllo que la adquisición de una propiedad no es algo sencillo y que debe ser manejado por un abogado.

## **Trabajos Previos**

### **Antecedentes Internacionales:**

En el rubro internacional tenemos a guambuquete (2014) en su investigación titulada “La promesa de compraventa y sus efectos legales en la ley Ecuatoriana” para obtener el título de abogado de la Universidad Central del Ecuador, planteó como objetivo general realizar una interpretación jurídica sobre el Contrato de promesa de compraventa, importancia, consecuencias y los efectos jurídicos actuales en la legislación Ecuatoriana. La metodología empleada; en cuanto al tipo de investigación fue de campo, histórica, descriptiva y bibliográfica. Aplicó la técnica de la encuesta y la entrevista a profesionales del derecho y a personas naturales. Llegó a las siguientes conclusiones: Que al contrato de promesa se lo ubique en el libro IV, título XXII del Código Civil previo a la compraventa y extraerlo del título XII, del efecto de las Obligaciones ya que no se puede discutir la calidad del contrato y especificar en un plazo o condición que limite el tiempo entre la celebración de la promesa y la declaración del contrato definitivo.

Según Lucero (2012) en su investigación titulada “Contrato de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la legislación Mercantil Ecuatoriana” tesis previa a la obtención de título de abogada en la Universidad Central de Ecuador, planteo determinar las causas y consecuencias tanto jurídicas como sociales originadas por el incumplimiento del contrato de compraventa de bienes inmuebles, valorando el principio de bien vivir en la legislación ecuatoriana. La metodología que empleo fue de campo y la Bibliografía (documento) ya que se basa en un problema actual que se encuentra difundida en medios de comunicación además de información bibliográfica y se respalda en la recopilación de información proveniente de las entrevistas y encuestas. Donde llego a las siguientes conclusiones: Que en muchas veces las quiebras de empresas inmobiliarias dan como resultados la falta de garantía de los contratos

de Compraventa esta origina problemas más fuertes que rajan en la inseguridad jurídica trayendo desconfianza a los ciudadanos con estos instrumentos públicos.

Escarez (2012, p. 37), en su trabajo de tesis denominado “Deficiencias e Implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el Sistema Registral Chileno”, para optar el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales en la Universidad Austral de Chile, siguiendo el método descriptivo concluye que: 1) Los sistemas Registrales nacen en la revolución burguesa ya que en esa época se desarrolló el capitalismo generando la necesidad de otorgar seguridad al trafico jurídico sobre los bienes inmuebles y además dar publicidad a dichas propiedades. 2) El derecho registral inmobiliario es de carácter autónomo y heterogéneo. 3) La Inscripción registral en el Sistema de Registro Inmobiliario Chileno genera un efecto declarativo, este efecto da paso a una serie de dificultades ya que la inscripción solo es un requisito de prueba y garantiza la posesión pero en ningún caso de dominio por lo tanto puede ocurrir que haya propietarios cuyos derechos no es inscritos, este sistema está en contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento para la existencia del derecho real.

Ariza (2005, p. 91), en su investigación titulada “Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe (adquisiciones a non domino)”, para optar el título de abogado en la Pontificia Universidad Javercana de Bogotá, siguiendo el método descriptivo concluye que: En el interior de su ordenamiento jurídico están consagradas las adquisiciones a non domino, aunque de manera expresa. Asimismo también menciona que la adquisición del derecho de dominio viene a ser originario y no derivada de un negocio anterior ni de la voluntad de un sujeto que deliberadamente decide desprenderse de tal derecho real. Por ultimo menciona que la adquisición del derecho de dominio por aplicación del principio de la buena fe exenta de culpa es un modo originario de adquirir porque el que se presenta como titular del derecho de dominio sin serlo podría transmitir el derecho de propiedad de manera efectivo.

La legislación Alemana adopta un sistema constitutivo en su Código Civil en donde organiza un Registro con una presión de exactitud, protección frente a terceros e inscripción constitutiva como regla fundamental base de los Registros. Así como también habla sobre el folio real en donde abre un folio y donde se materializa el historial jurídico de dicho predio. Se puede mencionar que solo eran inscribibles los actos de tipo traslativo de dominio y cual derecho real a excepción de los bienes del Estado o de cualquier entidad pública que este a su disposición. En el registro de Alemania encontramos que su organización es muy ordenada y las actividades que desarrollan son de manera voluntaria por cada registrador o juez registral y se basan en una serie de principios que hace que la actividad que se desarrolla este amparada por la ley.

También encontramos la aplicación del Sistema Constitutivo en la legislación Suiza ya que recoge el principio real y la técnica de inscripción. A través de la inmatriculación, la propiedad, las servidumbres, las cargas reales y las hipotecas, etc. Esto quiere decir que el negocio jurídico que se celebre tendrá validez una vez inscrito en los Registros Públicos siendo este sistema de manera obligatorio sustituyendo la inscripción a la tradición que se da en otros países de Europa.

Tal vez una de las preguntas que nos hacemos es de porque el Sistema Constitutivo se ve utilizado por los países de Europa y es debido a que ellos tienen un modo de vivir diferente al nuestro, además cuentan con un área de catastro que los resultados son eficaces, ya que sus autoridades trabajan en conjunto con todas las instituciones que tienen que ver con la propiedad y eso debería de implementar en nuestro país, Por lo tanto, lo que se puede rescatar de este país es el modo de vida de su población ejerciendo sus derechos de ciudadanos de manera ordenada y valiendo su derecho a terceros.

De la información buscada respecto al tema materia de investigación, se ha podido encontrar estudios de diferentes autores tanto nacionales como internacionales relacionados al tema buscando un fin distinto pero dando opción a posibles soluciones en nuestro actual sistema de transferencia de la propiedad inmueble como por ejemplo la legislación Alemana en su código Civil que ha adoptado por el uso del Registro de las Propiedades como protección de terceros

e inscripción constitutiva, como una regla principal para cualquier transferencia de bienes inmuebles y en donde produce eficacia formal en base a una serie de reglas para transmitir el dominio y otros derechos reales sobre los bienes inmuebles y en donde también tocan el trabajo en conjunto con el Estado, las Municipalidades y que mejor que con la SUNARP misma.

También podemos mencionar el trabajo realizado por Molina (2012) en su investigación titulada “Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles” para optar el título de magister en derecho en la Universidad del Norte de Barranquilla – Colombia, siguiendo el método científico concluyo manifestando que la obligatoriedad de los registros de los actos jurídicos que son de tipo traslativo de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su fundamento en la perfección de la figura de la tradición es por ello que todo acto que tenga que ver con ya mencionado debe ser inscrito de manera oportuna en el folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble.

Por otro lado también nos menciona que no solo basta que la voluntad de las partes este plasmada en el contrato de compraventa para que se perfeccione la tradición del inmueble porque el bien jurídico tutelado es la seguridad de terceros en contraposición al derecho a la propiedad privada. Finalizando que el registro inmobiliario tiene una función de vital importancia en el eficaz proceso de tradición de bienes inmuebles en Colombia de tal forma que una mala prestación de este servicio público registral conlleva a una defectuosa o inexistente tradición ya que termina afectando el derecho de propiedad y a terceros de buena fe.

#### **Antecedentes Nacionales:**

Así como también nos menciona Lino (2015) en su investigación titulada “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la Seguridad jurídica” para obtener el título profesional de abogado de la Universidad Privada Antenor Orrego, planteo como objetivo general determinar de qué manera el carácter constitutivo de inscripción sobre las transferencia de bienes inmuebles en el

Registro de Predios puede garantizar la Seguridad Jurídica de los pobladores en el Peru-2014. La metodología empleada; en cuanto al tipo de investigación fue método analítico, sistema sintético, deductivo, sistema histórico, Hermenéutico Jurídica. Aplico la técnica de la observación, acopio documental, fichaje, recolección de datos. Llego a las siguientes conclusiones: Que, el notario es primer ente regulador de la legalidad y la procedencia de los actos jurídicos donde da fe de los actos que realizan las personas en su despacho notarial con el fin de obtener seguridad jurídica. Asimismo, los instrumentos públicos que constan con su debida inscripción tienen el beneficio de la inmovilización temporal de la partida electrónica donde se encuentra el predio.

Esta investigación nos permite ver que el rol del notario en el tema de las compraventas sobre todo privadas es importante para el manejo de las normas y no permitir a que las propiedades circulen sin un debido procedimiento para la adquisición de una propiedad. El notario si bien es cierto cumple una función pública este debería de ser más cuidadoso al momento de legalizar las firmas de un contrato privado de compraventa ya que de una u otra manera da seguridad jurídica en lo que respecta a la fecha cierta e indica que si efectivamente las partes vinieron tal día y celebraron una compraventa. Por lo que también debería velar por el cuidado de las partes exigiendo más documentación al momento de legalizar como el pago del impuesto predial, autovaluos, copia literal actualizada, Certificado Registral Inmobiliario y todos tienen que tener una relación y coincidir con los mismos datos.

Ramos (2015) en su investigación titulada “Seguridad en el Sistema Actual de Transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, para obtener el título de abogado de la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, planteó como objetivo general demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble dejando de lado a la Publicidad. La metodología empleada; en cuanto al tipo de investigación fue descriptiva de carácter transaccional para explicar el problema de los sistemas de transferencias que se utilizan. Aplico la técnica de la encuesta y la entrevista a la población del departamento de Puno. Llegó a las siguientes conclusiones: A) Del universo de persona se observa que menos del 50% tienen un bien inmueble

y en posesión del bien inmueble; con solo 10% de personas se encuentran seguras de que su bien no pertenece a otra persona y un 6% tiene inscrito su bien inmueble ante los Registros Públicos. B) El Sistema Registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles y es el que brinda mayor seguridad jurídica a la sociedad.

En esta investigación nos permite conocer el índice de personas que tiene un propiedad ya sea que tengan título de propiedad o solo sean poseedores y vemos que la gran mayoría de la población estudiada no cuenta con título si no solo son poseedores o tenedores. Además, las personas que son propietarios no inscriben su propiedad ante los Registros Públicos por dejadez. Las personas no les interesan conocer o hacer una investigación acerca de la propiedad que uno va a comprar.

Chávez (2013) en su investigación titulada “Principales características del Sistema Jurídico legal actual de transmisión de la propiedad Inmueble a título oneroso en el Perú”, para obtener el título de abogado de la Universidad Privada del Norte, planteó como objetivo general determinar cuáles son principales características del sistema jurídico legal en la actualidad de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú. La metodología empleada; en cuanto al tipo de investigación fue bibliográfica, método dogmático hizo el uso de las técnicas: la lectura analítica y la lectura interpretativa, como instrumento uso la hoja de ruta. Llegó a las siguientes conclusiones: a) Que los contratos de compraventa no inscritos en el Registro de Propiedad inmueble es ineficaz al no poder ser oponible a terceros adquirentes. b). El principio consensual en la transferencia de propiedad inmueble no tiene eficacia probatoria a nivel procesal. c) El sistema peruano actual de transferencia de la propiedad inmueble mediante compraventa no es únicamente consensual, sino que es aplicado como un sistema consensual forma y documental

Pacheco (2015) en su investigación titulada “La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú 2015” para obtener el título de abogado de la Universidad Las Américas, planteó como objetivo general establecer que la intermediación inmobiliaria en las

operaciones inmobiliarias en el Perú 2015 como uno de los elementos en la transferencia de propiedad de bien inmueble influyen en el mantenimiento de la seguridad jurídica. La metodología empleada; en cuanto al tipo de investigación es básica, Analítica, inductivo, nivel de investigación es descriptiva- correlativo, causal; los instrumentos que se emplearon fueron las fichas bibliográficas, registro de expedientes, Registro de casos, encuestas y las entrevistas. Llego a las siguientes conclusiones: Que no solo el abogado, notario o registrador publico dota de seguridad jurídica a la transferencia de propiedad de bien inmueble, sino también agente inmobiliaria que actúa también de manera directa con la población; en razón de que su función va más allá de lo legal o registral es multidisciplinario.

### **Teorías relacionadas al tema**

Es necesario desarrollar teorías más relevantes que van relacionadas a la presente investigación, pero antes debemos de conocer la definición de cada concepto que se vaya a tratar para así tener conocimientos básicos acerca de las variables que trataremos en la presente investigación.

### **Contrato privado:**

En primer lugar, es importante conocer que es el contrato privado en nuestro actual sistema de transferencia de propiedad inmueble.

Torres (2016), refirió lo siguiente:

El contrato privado es el acto o negocio jurídico celebrado entre particulares el cual, debido a que las partes contratantes se encuentran en una situación de igual jurídica, genera relaciones jurídicas de coordinación, regidas por el Derecho privado. (p. 192).

Sobre las bases de las ideas expuestas podemos decir que los contratos privados se caracterizan por la manifestación de voluntad de los sujetos tanto del vendedor y comprador en donde se establecen relaciones jurídicas creando actos jurídicos satisfaciendo sus propios intereses tanto personales como patrimoniales. En este caso abarcare los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble que se celebran de manera informal en el distrito de Carabayllo si bien es cierto es la

manifestación de las partes en realizar un acto jurídico este debe cumplir con las formalidades que exigen la ley. Es importante informar a la población acerca de cuáles son sus derechos y cuáles serían las consecuencias jurídicas que abarca la celebración de un contrato privado de compraventa. A mi parecer no creo que la población sabiendo de este problema opte por celebrarlo sin una debida diligencia.

Sin embargo hay muchas personas en dicho distrito que no tiene conocimiento acerca de lo que es un contrato privado recurriendo a la notaria para ser asesoradas o en todo caso a un particular para la redacción del documento procedimiento que está mal ya que muchas veces no son bien asesorados para ver si les conviene o no realizar una compraventa mediante un contrato privado. El acto jurídico privado se regula por las normas relativas al ámbito del Derecho Privado.

### **Propiedad:**

Según nuestro código civil define a la propiedad como:

“El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Art. 923 del Código Civil).

En base al concepto expuesto podemos decir que la propiedad es un derecho real muy importante que recae sobre cosas corporales, así como también la propiedad intelectual e industrial, pero en este caso estamos abarcando la propiedad inmueble. En otras palabras, la propiedad es el poder jurídico que tiene una persona sobre una cosa en donde puede realizar ciertos atributos como usar, disfrutar, disponer, reivindicar.

### **Compraventa:**

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

En base a este concepto podemos deducir que la compraventa es simplemente de carácter consensual en donde el vendedor tiene la obligación de transferir la propiedad que se ha pactado y el comprador dar su pago en dinero. Muchas

veces ocurre en que este comprador procede entonces como la gran mayoría de las personas a conservar en su poder el contrato privado ya que en nuestro país no se exige la inscripción de la propiedad en los registros públicos porque nuestro sistema es facultativo.

### **El notario:**

El notario es una autoridad autónoma que ejerce una función pública para dar fe de los actos jurídicos que se celebren ante él. Tiene como funciones que son indispensables para las relaciones jurídicas que se celebren en la sociedad como corroborar la veracidad de los documentos, acreditar la autenticidad de los documentos originales frente a las copias y la legalidad de los contratos fuera de ello también tiene la función de custodiar las escrituras públicas originales que se celebran en su despacho emitido copias (testimonios) a sus interesados. Es por ello que el notario cumple un rol importante en la celebración de contratos privados de compraventa aunque ellos solo aleguen que legalizan las firmas de las partes mas no el contenido. Esto quiere decir que al menos da fecha cierta de que efectivamente si se celebró dicto acto y que las partes así lo manifestaron frente a un caso de concurrencia de acreedores, etc.

### **Catastro:**

El área de catastro es muy importante porque viene a ser como el censo de los bienes inmuebles de una ciudad esto debería de aplicarse en todos los distritos de manera efectiva si bien es cierto existe esa área de catastro pero que en la actualidad no ayuda de mucho al momento de hacer una independización, declaratoria de fábrica, etc. Una buena inversión en el área de catastro urbano que dé resultados eficaces sería una buena herramienta al momento de tomar decisiones como para la compraventa de una propiedad saneada. Uno hoy en día no tiene en claro o está seguro de lo que va a comprar ya que muchas veces en la Municipalidad puede decir una información y en la Sunarp otra información que se contradicen y con el área de catastro equivale a otra teoría es por ello que debería de haber una mejor comunicación con la debida implementación de un buena área de catastro en el distrito de Carabayllo.

### **Seguridad Jurídica:**

Por seguridad jurídica se puede entender como “Certeza del derecho”, en el ámbito de su publicación y de su publicidad, la seguridad es tener conocimiento sobre algo o de que se puede llegar a tener, en el caso de compraventas se entiende que la persona que desea comprar una propiedad debe informarse aquello que va adquirir como solicitando el título archivado en la Sunarp o averiguándose en la Municipalidad acerca de quién es el propietario o poseedor para así estar seguro que lo vamos a comprar es algo de hecho y que no va a traer consecuencias en algún futuro.

### **Seguridad ciudadana:**

Se trata de un conjunto de individuos en la cual se desarrollan en un mismo lugar teniendo ellos como ciudadanos derechos y obligaciones que cumplir con ciertos valores y principios democráticos, donde gozan con total libertad sus derechos fundamentales siendo estos protegidos por el Estado ya que no puede existir desarrollo sin seguridad.

### **Transferencia de propiedad**

Sánchez (2016) en su investigación titulada “La inseguridad jurídica del actual sistema peruano en la inscripción facultativa” el autor propone plantear la necesidad y obligatoriedad de establecer el ordenamiento jurídico peruano un sistema registral constitutivo para el Registro de la Propiedad Inmueble. Por lo que deberá analizar los problemas de inseguridad jurídica causados por la inscripción registral facultativa y la falta de implementación de un catastro coordinado con los Registros Públicos. Asimismo, plantea la modificación del artículo 949 del Código Civil a fin de implementar el principio de inscripción constitutiva (p, 268).

Es importante tener en cuenta la identificación física de la propiedad que se va adquirir debido a la inseguridad jurídica que existe con la inscripción facultativa en nuestro sistema registral vigente. Por lo que muchos sugieren el Sistema de inscripción constitutivo, que se sugiere implementar prontamente en nuestro Estado Peruano por ser el sistema registral más seguro, en donde se estaría

garantizando la seguridad jurídica de muchas personas que realicen actos jurídicos relacionados a las compraventas de propiedad inmueble.

Otro tema que tiene relación con el trabajo de investigación es la posesión según Bazán (2016), en su investigación titulada “La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en las ventas sucesivas” nos habla acerca de nuestro actual sistema registral que ha sido duramente criticado al sistema que ampara los derechos adquiridos por terceros de “buena fe” que lamentablemente se han visto despojados de víctimas de falsificación, suplantación y doble venta.

Es un tema que se viene discutiendo años atrás debido al boom inmobiliario que se viene realizando en nuestro país y sobre todo que se puede ver un avance en el distrito de Carabayllo por lo que el art. 2014 del CC. Si bien aumenta los costos en la forma de que un comprador que desee adquirir una propiedad tendrá que revisar previamente los títulos archivados como medida de seguridad otra posible solución es que el tercero que alega la “buena fe” debe probarla y el propietario que alega derechos adquisitivos anteriores debe acreditarla mediante la posesión ejercida sobre el inmueble materia de Litis, siendo así la posesión (mediata o inmediata) la forma de acreditar la buena fe del propietario no inscrito.

Además de ellos cuenta con reglas básicas o principios registrales que constituyen el sistema jurídico:

**Principio de rogación:** Este principio es importante debido a que es la parte primaria para poder desarrollar cualquier trámite ante las autoridades si en este caso hablamos notarial es un impulso para la elaboración de cualquier instrumento notarial que se desee realizar como compraventa, anticipo de herencias, donación, etc. Ya que es a solicitud, petición y ruego de la parte de materializar su interés de celebrar algún acto jurídico ya que sin ello las autoridades del derecho no pueden actuar de oficio.

**Principio de consentimiento:** Las partes con este principio manifiestan su voluntad de celebrar en este caso una compraventa por lo que debe ser expresada de manera voluntaria y libre para su validez obviamente que para que sea válido la persona que exterioriza su voluntad debe ser una persona con sus

capacidades en donde el notaria que va a legalizar dicho contrato de cualquier naturaleza tiene que observar estos parámetros que se encuentran dentro la ley.

**Principio de Inmediación:** Con este principio se da inicio a la actuación de las autoridades tanto notarias, municipalidades, cofopri, etc. ya que los otorgantes van a declarar su voluntad de celebrar algún acto jurídico frente al notario, funcionarios públicos donde se dará de manera directa y expondrán sus intereses sobre los documentos o medios de pruebas que acrediten mejor su derecho como propietario. Es un principio muy importante que da con la intervención de la función de la autoridad frente al solicitante.

**Principio de legalidad:** se puede entender por este principio que se basa en la calificación del consentimiento, capacidad de las partes al celebrar algún acto jurídico todo conforme a lo que establece la ley dando así como a la validez de los documentos que se presentan en este caso a los títulos archivados, autovaluos, etc., cumpliendo con las formalidades que establece el ordenamiento jurídico para su debida inscripción.

**Principio de prioridad excluyente:** Que ante diversas inscripciones que se realicen sobre un predio a un mismo derecho no puede tenerse mejor preferencia una solicitud que llevo posterior a una ejecución de una solicitud primeramente formulada. Pero esto se da cuando un título es incompatible con otro que ya se ha presentado y la eventual inscripción del primero excluya la presentad del segundo lugar.

**Principio de tracto sucesivo:** Este principio es sumamente importante al momento de celebrar alguna compraventa debido a que deben constar las sucesivas transmisiones o transferencias que se han realizado para así los terceros tengamos conocimiento de donde proviene dicha propiedad como por ejemplo se realiza una compraventa y para saber que si la persona que este caso es el vendedor es el dueño de la propiedad tengo que ver la copia literal en donde me va a figurar si es o no el propietario y las anteriores ventas que se han hecho.

**Principio de Imparcialidad:** Según este principio las autoridades en donde el solicitante se va a personar se debe dar un trato de igualdad entre las partes esto quiere decir que si las personas se acercan a una notaría a realizar una compraventa el notario no puede interferir en la voluntad de las partes sino más bien ilustrar las consecuencias que podría traer si no lo elevan a los registros públicos por ejemplo. El notario debe prestar sus servicios a través de sus trabajadores no están a favor de sus intereses ni a los intereses de un tercero debe conocer la voluntad de las partes y dar fe de los actos jurídicos que se celebren en su despacho notarial.

**Principio de legitimación:** Si se observa que un derecho registral está constituido para una cierta cosa se entenderá que ese derecho le pertenece pero si el dueño de ese derecho desea revocarlo se entenderá inexistente. Con este principio se entiende que cuando se inscribe algún acto jurídico ante los Registros Públicos se presume que es cierto con todos sus efectos que pueda traer mientras que no se declare judicialmente su invalidez porque este principio no da la certeza de algo si no que da validez y exactitud.

**Principio de fe pública:** Según el Código Civil alemán nos menciona que se consagra la presunción de integridad así como de protección cuando el que adquirió lo hizo de buena fe ósea no conocimiento el problema. En nuestro código civil en el art. 2014 nos habla acerca del principio de buena fe registral en donde dice que el tercero de que buena fue adquiriera a título oneroso algún derecho y este tiene facultades para otorgarlo mantiene su derecho inscrito siempre y cuando lo haya hecho de buena fe. En donde la buena fe del tercero se va a presumir mientras no se pruebe que sabía de la inexactitud

Según Victorino Herrera Cavero menciona que un Sistema Registral modelo de avanzada y perfeccionado debe garantizar los derechos de la comunidad, así como asegurando la paz social llevado de la mano con la justicia. (1987, p.11)

La legislación Suiza también recoge el principio real y la técnica de inscripción. A través de la inmatriculación, La propiedad, las servidumbres, las cargas reales y las hipotecas, etc. Entonces se puede observar que ya hay ciertos países ya

habían adoptado este mecanismo y en donde esos mencionan sobre la superación de la teoría del título y el modo de adquirir y habla de que la inscripción debe ser obligatoria y se sintetiza son el título.

Los caracteres que deduce a una regulación de la compraventa según nuestro Código Civil, se da a un carácter consensual por lo que se perfecciona por el mero concurso de voluntades del comprador y vendedor sobre el precio y la cosa objeto del contrato, conforme al art. 949. CC. Pero no es que se pretenda transformar dicho artículo lo que pasa es que hay una mala interpretación de la norma y que no va de acuerdo a nuestra realidad por lo que si se debe mejorar el Sistema de transferencia de propiedad inmueble e incluso implementado nuevas reformas al área de catastro.

Por otra parte se justifica que el comprador puede asegurar su derecho sobre ese inmueble acudiendo a los Registros Públicos ya que si la persona solo adquirió mediante contrato privado de compraventa o minuta y no elevo a escritura pública ante un Notario este no habrá adquirido seguridad jurídica por lo que el comprador preferente podrá solicitar al vendedor que proceda al otorgamiento de escritura pública a su favor con la declaración de ineficacia de la transmisión producida a favor del otro comprador trayendo carga en la vida judicial.

En torno a la inscripción de los predios a los Registros Públicos ante la SUNARP menciona que el Registro de Propiedad Inmueble del Perú es un registro fuerte, porque es un registro de naturaleza jurídica y no administrativa. Eso lo adquiere mediante la legislación que consagra los principios de legitimación que protege al titular registral, buena fe pública registral que adquirió y de oponibilidad que determina la preferencia entre derechos reales. (2002, p.14)

**Tracto Sucesivo:** Este principio es muy importante en las compraventas de propiedad inmueble debido a que debe constar en los Registros Públicos un propietario de la cual esta personas nos va a vender en otras palabras consiste en una serie de sucesivas transmisiones del dominio, de tal forma que la transmisión de una nueva propiedad se pueda apoyar en la anterior ya inscrita.

## **Formulación del Problema**

La formulación del problema admite el requerimiento de análisis particular, constituyendo ideas originarias que hace ineludible clarificar y precisar el inicio de un estudio, tal es así, que la formulación del problema general se elabora sobre la base del título de la investigación, empleando una de las palabras de las preguntas. Debe expresar la relación de variables, la población de estudio, así como el lugar y el año de la investigación. (2002, p.131).

En la investigación se tratara de investigar las problemáticas de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo que al final se pueda establecer "Parámetros que protejan o regularicen el sistema de transferencia de propiedad inmueble protegiendo a los compradores que de buena fe confían en su vendedor", el cual deberá evitar el uso de los contratos privado regulada por el Sistema Declarativos. Sin embargo, se es necesario el cambio de sistema o un adecuado sistema de catastro para poder proteger el interés de los compradores (en este caso los propietarios) del distrito de Carabayllo se plantea el siguiente problema:

### **Problema general**

¿Cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo?

### **Problemas específico 01:**

¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo?

### **Problema específico 02:**

¿Cuál es el grado de afectación que genera el Sistema Declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

**Problema específico 03:** ¿Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

### **Justificación del Estudio**

La justificación son las razones por la cual se va a defender la investigación y la importancia de la investigación. Es un problema relevante que se vive cada día en el distrito de Carabayllo y que pasa por un desamparo total de ley y de los entes reguladores, planteando alternativas de mejora para la adquisición de bienes inmuebles para los pobladores de dicho distrito, en virtud al problema de concurrencia de acreedores.

Dada la importancia del tema, se hace necesario concientizar a la población de que los contratos privados de compraventa puede traer a la larga dificultades que generen la pérdida del derecho a la propiedad pero todo esto tiene que ver con la mala regularización de la norma, hablamos del art. 949 del Código Civil que resulta ser el Sistema puramente consensual y que debería de ser a mi criterio un sistema constitutivo y que se obligue la inscripción como requisito para la adquisición del derecho de propiedad.

En la actualidad se da el problema de concurrencia de acreedores debido al a falta de inseguridad que brinda el sistema declarativo ya que mucha gente por el bajo nivel de conocimiento de las leyes lo realiza mediante contrato privado y no lo inscribe a registros públicos habiendo título de propiedad de por medio. La transferencia inmobiliaria va a dejar de lado la forma de ad probationem y a cambiar por la formalidad de ad solemnitatem y que será bajo sanción de nulidad si incumple algún requisito indispensable para la elaboración del acto jurídico que en otras palabras quera decir que todo contrato debería elevarse por Escritura Pública y inscribirlo ante el Registro Respecto.

Considero que el tema que voy a elaborar es un problema que se puede aplicar para una tesis por la problemática que se generan debido a la celebración de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble por el alto índice de

las personas que realizan dichos contratos por lo que a causa de ello sufren daños con sus propiedades.

### **Justificación teórica**

Según Valderrama (2002) la inquietud que surge en el investigador por profundizar en uno o varios enfoques teóricos que tratan el problema que se explica. A partir de estos enfoques, se espera avanzar en el conocimiento planteado o encontrar nuevas explicaciones que modifiquen o complementen el conocimiento inicial (p. 140).

Esta investigación se desarrolla con el fin de aportar a las investigaciones ya existentes sobre el Sistema de transferencia de propiedad Inmueble en nuestro país dándole un giro al sistema de transferencia por el sistema constitutivo mediante una implementación de un área de catastro debidamente actualizado en el distrito de Carabayllo, cuyos resultados de esta investigación podrá verse que la implementación de un adecuado estudio sobre las propiedades para así determinar la correcta ubicación de las propiedades inmuebles, fijar sus áreas, sus dimensiones lineales para sanear las correspondientes títulos de propiedad.

### **Justificación Metodología**

Según Valderrama (2002) nos menciona que la metodología y técnicas específicas son los instrumentos que en este caso son las encuestas, entrevistas, etc. que han de servir de aporte para el estudio de problema similares al investigado, así como para la aplicación posterior de otros investigadores (p. 140).

Los instrumentos a emplear en esta investigación son las entrevistas a los profesionales del tema que en estos casos todos son abogados especialistas en la materia y a la Dra. Gertrudes Sotero, Notaria pública del distrito de Carabayllo y encuestas realizadas a la población de dicho distrito para ver el nivel de conocimiento sobre los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.

## **Justificación Práctica**

Según Valderrama (2002) manifiesta en el interés del investigador por acrecentar sus conocimientos, obtener el título académico o, si es el caso, por contribuir a la solución de problemas concretos que afectan a organizaciones empresariales, públicas o privadas (p. 140).

Esta investigación se desarrolla porque existe la necesidad de cambiar de sistema de transferencia de propiedad inmueble al Sistema Constitutivo porque brinda mayor seguridad jurídica pero con la debida implementación de un área de castro que verifique la identificación de cada propiedad en el distrito de Carabayllo.

## **Objetivos**

Por su parte, los objetivos de investigación proporcionan a conocer el nivel de conocimiento con la que se procura lograr u acomodar el proceso de exploración, así como el camino a marchar para el alcance de su logro u objetivo.

### **Objetivo General**

Describir la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo.

**Objetivo específico 01:** Conocer la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

**Objetivo específico 02:** Determinar el grado de afectación que genera el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.

**Objetivo específico 03:** Determinar son los criterios que se deberían de tener en cuenta como medida de prevención al momento de celebrar contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.

## **Supuesto Jurídico**

Tal como lo afirma Namakforoosh (p. 70), al señalar que los supuestos son aquellas respuestas al problema de investigación, su veracidad será probada al final de la investigación.

## **Supuesto Jurídico General**

La problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo son la falta de tracto sucesivo y la falta de inscripción a Registros públicos.

## **Supuesto Jurídico Específico 1**

La naturaleza jurídica de los contratos de compraventas se da con el consentimiento de las partes contratantes y la transferencia de la propiedad.

## **Supuesto Jurídico Específico 2**

El sistema declarativo en los contratos privados de compraventa genera un alto grado de afectación al derecho de propiedad en el distrito de Carabayllo.

## **Supuesto Jurídico Específico 3**

Los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compraventa son implementar una mejor área de catastro que valla de la mano con el Sistema Constitutivo.

## **II. METODO**

## **2.1. Tipo de Investigación**

Ahora, la actual investigación se encuentra enmarcada u orientada en una perspectiva de investigación de tipo cualitativo, de tal manera que, se trata en la compensación de la profundidad de los datos, esparcimiento, riqueza interpretativa, contextualización hacia una situación, medio o ambiente, narraciones únicas, tal es así que se evidencia un proceso de circunstancias intrínsecas. Por lo que, en relación a ello se conforma la variación en su forma o contenido entre los sujetos y/o conjuntos. De tal manera que, la presente investigación cualitativa se desarrolló en una perspectiva de un conocimiento inductivo y lógico; en su exploración, descripción y desde luego, a su generación de perspectivas teóricas. Como se hacen referencia, parten de lo particular a lo general. (Hernández Sampieri, Fernández y Baptista, 2006, p. 8).

Sin embargo, muy particular de ello se desarrollará la presente, a efecto de dar cavidad y obtener un panorama más amplio en referencia a este fenómeno admitiéndose su impacto como relevancia social, a otro método coadyuvador. Entonces, acotamos al acudimiento del método cuantitativo como lo es la encuesta a efecto de obtener el apoyo y fortificar la actual investigación y así, brindar un entendimiento integral del fenómeno.

### **2.1.1. Tipo de estudio**

El tipo de investigación es básica, pura o fundamental ya que circula en un marco teórico, enmarcándose en base a un modelo establecido, su motivación es la simple curiosidad el inmenso gozo de describir nuevos conocimientos y porque no decirlo, de semiento a la investigación aplicada o tecnológica. Sin embargo, no encaminado a la contrastación a ningún aspecto práctico o experimental, siendo más formal y persigue la generalización en vista del desarrollo de una teoría basada en principios y leyes. (Jara, 2013, p. 104-107). Asimismo, el nivel de investigación será descriptiva, definida como una “investigación de segundo nivel cuyo objetivo principal es recopilar datos sobre las características, propiedades aspectos, dimensiones. De tal manera, que se buscara realizar la descripción de algún objeto, sujeto, fenómeno, etcétera. Porque en este trabajo de investigación

se va a conseguir describir un hecho o fenómenos en cuanto a sus características, cualidades o relaciones exactas entre sus elementos.

En su totalidad o parte de la misma”. (Humberto Ñaupes, 2014) O en nuestro caso la descripción de un fenómeno jurídico, lo que implica la búsqueda documental sobre los antecedentes del tema. Por último, la investigación será no experimental dado que se realizara sin la manipulación deliberada de variables y en los que solo se observan los fenómenos en su ambiente para analizarlos.

## **2.2. Diseño de Investigación**

El diseño de la investigación es transversal correlacional, ya que vamos a describir las relaciones de una o más variables en un momento determinado, pues resulta la más eficaz para la investigación ya que “recolecta datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un solo momento dado y en forma simultanea” (Hernández, 2010)

## **2.3. Caracterización de sujetos**

La caracterización de sujetos se basa únicamente en la descripción que se le realiza a los participantes de la investigación que vendrían a ser las partes (Otiniano y Benites 2014, p. 13).

En la presente investigación se va a tener como participantes a profesional del derecho conocedores de esta materia del distrito de Carabayllo ya que están más cercanas a la realidad problemática. Como es el caso de la Notaria Publica Dra. Gertrudes Julia Sotero Villar que conoce de los contratos privados de compraventa que se celebran en su notaria. Asimismo se tiene participante al Dr. Núñez que trabaja en la Notaria Sotero y es especialista en el área de contratos de compraventa. Así como también he tenido en cuenta a estudios de abogados del distrito de Carabayllo así como también de Lima para conocer los puntos de vistas de acuerdo a su experiencia en el área.

SUJETO	PERFIL ACADEMICO	PERFIL PROFESIONAL	AÑOS DE EXP.
1	<p><b>Dra. Gerstrudes Julia Sotero Villar-Notaria Pública de Lima.</b></p>	<p><b>Abogada – Notaria Publica</b> Egresada en Derecho de la Pontifica Universidad Católica del Perú con una Maestría en Derecho Notarial.</p>	<p>Especialista en derecho civil, Notarial y registral actualmente Notaría Pública del distrito de Carabaylo. 20 años</p>
2	<p><b>Dr. Oscar Juan Fernández López</b></p>	<p><b>Abogado</b> Egresado en Derecho y ciencias políticas de la Universidad Federico Villarreal.</p>	<p>Especialista en derecho Civil y Administrativo. 10 años</p>
3	<p><b>Dr. Hugo Jalca Portocarrero</b></p>	<p><b>Abogado</b> Egresado en derecho y ciencias políticas de la Universidad Mayor de San Marcos.</p>	<p>Especialista en derecho Civil y Notarial. 10 años</p>
4	<p><b>Dr. Saúl David Ramón Velásquez</b></p>	<p><b>Abogado</b> Egresado de la Universidad Alas Peruanas, cuenta con una maestría en Derecho civil.</p>	<p>Especialista en contratos de compraventa-derecho civil de la Notaria Sotero. 05 años</p>

5	<b>Dr. Guillermo J. Mascaró Collantes</b>	<p style="text-align: center;"><b>Abogado</b></p> <p>Egresado en derecho de la Universidad San Martín de Porres.</p>	Especialista en derecho Notarial.	07 años
6	<b>Dr. Hugo M. Jalca Hernando</b>	<p style="text-align: center;"><b>Abogado</b></p> <p>Egresado en derecho de la Universidad Alas Peruanas.</p>	Especialista en derecho tributario	05 años
7	<b>Dr. Eduardo Rojas Miranda</b>	<p style="text-align: center;"><b>Abogado</b></p> <p>Egresado en Derecho de la Universidad San Martín de Porres.</p>	Especialista en derecho Registral.	10 años
8	<b>Dr. Jorge Luis Orozco Favero</b>	<p style="text-align: center;"><b>Abogado</b></p> <p>Egresado en derecho y ciencias políticas de la Universidad Mayor de San Marcos.</p>	Especialista en derecho civil- contratos.	07 años

9	<b>Dr. Juan Francisco Núñez Borja</b>	<b>Abogado</b> Egresado en d de la Universidad San Martin de Porres, cuenta con una maestría en derecho civil patrimonial	Especialista Derecho Notarial y Registral.	15 años
10	<b>Dr. Juan Z. Fernández Pacherres</b>	<b>Abogado</b> Egresado de derecho de la Universidad San Martin de Porres.	Especialista en derecho de tributación y política fiscal	10 años
11	<b>Dr. Luis Peceros Quesada</b>	<b>Abogado</b> Egresado en derecho y ciencias políticas de la Universidad Mayor de San Marcos.	Especialista en derecho Civil y Notarial.	07 años
12	<b>Dra. Helénica Lesly Cornejo Peña</b>	<b>Abogado</b> Egresado en derecho de la Universidad San Martin de Porres	Especialista en derecho Civil.	07 años

13	<b>Dr. Juan Carlos Sánchez Aguilar</b>	<b>Abogado</b> Egresado en derecho de la Universidad San Martín de Porres.	Especialista en derecho Civil.	05 años
14	<b>Dr. Marco A. Seminario Pinto</b>	<b>Abogado</b> Egresado en derecho de la Universidad San Martín de Porres.	Especialista en derecho Civil y Notarial.	05 años
15	<b>Dr. Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez</b>	<b>Abogado</b> Egresado en derecho de la Universidad San Martín de Porres.	Especialista en derecho Civil y Notarial.	07 años

#### 2.4. Población y Muestra

Según Otiniano y Benites (2014, p. 6) se entiende por la población como el conjunto de personas que tienen caracteres iguales que van a ser de investigación. Sin embargo, la muestra es un número de casos reducidos.

En este caso mi población se encuentra en el distrito de Carabayllo ya que es a ellos en donde voy a ejercer mis instrumentos.

## **2.5 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.**

La recolección de datos según Behar (2008) se refiere a la utilización de diferentes herramientas que al aplicarlas se podrá analizar la información que se adquirirá en la investigación, entre ellas se encuentra la entrevista, el cuestionario, la observación, entre otros (p.55)

### **2.5.1 Técnicas**

**Análisis de Registro Documental:** Según Ramírez nos menciona que esta técnica se da en base a una función de análisis jurisprudencial y teórico del contenido de diversos textos legales, los cuales van a ser estudiados, verificados y revisados en cuanto al tema en cuestión. Para que se pueda dar un análisis sobre las teorías o antecedentes en torno al tema de investigación (p. 48).

**Encuestas:** cuestionarios para medir niveles de conocimiento t escala de actitudes

**Entrevistas:** La entrevista es una técnica de campo en donde se va a dar la relación directa con la persona profesional o que tiene conocimiento sobre el tema con el fin de buscar respuestas al tema de investigación que se pretende solucionar en base a la realidad.

Así mismo, se caracteriza, principalmente, por ser flexible, porque las preguntas que se plantean se adecuan al entrevistado, es muy importante aplicarlo en un contexto social ya que resulta fundamental para la interpretación de significados, las redacciones de las preguntas se realizan de forma neutral y sobre todo abiertas porque lo que se pretende con una entrevista es obtener las experiencias, opiniones detalladas de los participantes en base a su experiencia.

### **2.5.2. Instrumentos**

**Ficha de análisis de registro documental:** Tiene como finalidad el de analizar la doctrina de la protección del consumidor financiero, utilizando un análisis crítico, aplicando derecho comparado. Así mismo, nos permite analizar no solo doctrina,

además jurisprudencia, resoluciones entre otros documentos emitidos por el ordenamiento jurídico.

**Guía de preguntas de entrevistas:** Se elaborarán preguntas de manera abierta con el objeto de que el entrevistado responda con libertad respecto al tema.

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

En esta investigación se ha utilizado como métodos de análisis de datos el método hermenéutico ya que he podido traducir e interpretar las opiniones que me han manifestado los entrevistados, con el fin de nutrir mi investigación. También se ha empleado el método sistemático ya que una vez analizado las entrevistas de los especialistas en el tema (todos abogados) interpretando los datos a través de los instrumentos que he aplicado como son las entrevistas y cuestionario a la población del distrito de Carabayllo. Por último, se ha empleado el método exegético porque se ha podido ver conceptos de diversas variables que dan vida a mi investigación así como para poder entender mejor el problema que causa el Sistema Declarativo amparando la seguridad jurídica de las población del distrito de Carabayllo.

## **2.7. Tratamiento de la Información: Categorización.**

**Sistema Declarativo:** Es un acto que celebran las partes fuera del registro en donde la inscripción es facultativa donde otorga publicidad registral para proteger su derecho como propietario de cualquier adquirente. Es el actual sistema de compraventa en nuestro país en donde se perfecciona con el simple consentimiento esto quiere decir que se perfecciona antes de la inscripción.

**Sistema Constitutivo:** En este caso todo acto que celebren las partes será constitutivo una vez que se constituye con la inscripción ante los Registros Públicos, dando pase al nacimiento de los derechos reales una vez que estén inscritos siendo este requisito de manera obligatoria.

**Seguridad Jurídica:** Es cuando las personas tienen certeza de algo esto quiere decir que conocen sobre alguna cosa que el estado debe velar para que la sociedad este en armonía cumpliendo la normatividad que el estado prevé y no se vulneren derechos de los ciudadanos.

**Compraventa:** En un acto jurídico por la cual una parte llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad a la otra parte denominada comprador que está en la obligación de pagar en dinero el precio del bien inmueble materia de la transferencia de propiedad. Es un acto jurídico muy importante de todos porque ayuda a la circulación de patrimonios generando riquezas para la población.

**Propiedad:** Así como lo señala nuestro Código Civil manifiesta que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, reivindicar y disponer un bien inmueble. La propiedad en la compraventa es un elemento importante para el desarrollo de la compraventa e inclusive está regulada por nuestra Constitución Política del Perú siendo un derecho fundamental que toda persona tiene derecho a una propiedad saneada.

## **2.8. Aspectos éticos**

La investigación se realizará de acuerdo a ciertos lineamientos para dar paso al desarrollo del problema de investigación. La investigación científica se consumara respetando el método científico siendo una investigación de enfoque cualitativo, en respeto del esquema determinado por la universidad y las conjeturas o indicaciones del asesor metodológico debidamente otorgado por la casa de estudios.

### **III. RESULTADOS**

### **3.1. Descripción de resultados de la técnica: entrevista**

Después de proseguir con el trabajo que se está investigando se llega al punto de los resultados que se dan a través de los instrumentos aplicados para la recolección de los datos como en este caso he utilizado una encuesta a personas profesionales conocedoras del tema y una encuesta realizada mediante un cuestionario hacia la población del distrito de Carabayllo para ver el nivel de conocimiento sobre las compraventas de propiedades inmuebles.

Según Hernández (2014) nos menciona que “las interpretaciones que se van a realizar para la obtención de los después es en base a los resultados” es por ello que se tratara de interpretar cada uno de los instrumentos utilizados.

Los resultados que se van a explicar en adelante se desarrollaran en el siguiente orden: en primer lugar se interpretara la técnica de la entrevista y luego la encuesta desarrollada hacia la población. En este orden se empezara a explicar cómo línea de investigación en donde empezaremos a describir los resultados que se obtuvieron mediante la recolección de datos aplicados a través de los instrumentos.

#### **1. Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.**

Según Sotero, Cornejo, Rojas, Fernández (2017) sostienen que la problemática de los contratos privados de compraventa se da por la falta de inscripción ante los Registros Públicos. También comentan que se da la falta de tracto sucesivo como medida de seguridad y por el cual no se encuentra habilitada gracias al Sistema Declarativo.

Conforma a la entrevista que se realizó a la notaria Dra. Sotero menciono lo siguiente:

La falta de tracto sucesivo y la falta de inscripción a Registros públicos son los problemas que tienen el Sistema Declarativo, que es lo que pasa, de repente la matriz está inscrita y vende un lote a varias personas, esa inmobiliaria que supuestamente me tenía que dar el título no me lo da y me dio solamente un documento privado y ahí quedo, como que no

cumple con la debida documentación para la formalización ya que el tercero puede vender en las mismas condiciones que un propietario por documento privado a otra persona es por ello que este tracto sucesivo impide el acceso a Registros Públicos por que la única manera de poder ingresar a los Registros Públicos es con parte notarial y como accedes a eso con una escritura pública.

La gran mayoría de los autores sostienen que se debe cambiar la reforma sobre la transferencia de la propiedad para que no sea facultativa para las personas trayendo más carga al Poder Judicial.

Así mismo también tienen una similar opinión los siguientes entrevistados Orozco, Rodríguez, Mascaron (2017) que se debe cambiar de Sistema de transferencia de acuerdo a nuestra realidad que vivimos y es por ello que en el distrito de Carabaylo existe mucha informalidad y las personas que trabajan de mala fe se aprovecha y le sacan la vuelta al actual Sistema Declarativo es por eso que es muy flexible nuestro sistema cuando se necesitan medidas más drásticas para enseñar a la población que lo que vienen realizando está mal.

Sin embargo el Dr. Oscar Fernández (2017) sostiene que la problemática de los contratos de compraventa sobre todo los privados se originan por no tener un orden sobre las propiedades en el distrito de Carabaylo. Debiéndose implementar una mejor área de Catastro por parte de la Municipalidad competente y un buen manejo sobre el área de Rentas que también influye en los pagos de los impuestos.

Conforme a la entrevista que se le hizo al Dr. Fernández rescate lo importante de su opinión lo siguiente:

La Municipalidad de Carabaylo junto con el área de Rentas y Catastro cumple un rol importante para la población ya que muchos de ellos están desorientados en el mundo de las compraventas, autovaluos, pago de impuestos en donde ponen su confianza en las autoridades correspondientes en este caso el gerente de Rentas y Catastro. Las Notarías públicas cumplen un papel importante porque da fe de los actos que celebren las personas. Cumpliendo creo yo que deberían de ser más cuidadosos al momento de legalizar las firmas pero el real problema se genera con la Municipalidad ya que no hay una debida actualización del área de catastro y la gerencia de rentas da una mala información que confunde a la población de dicho distrito.

Sin embargo el Dr. Núñez (2017) sostiene que el problema se da porque no hay una normatividad que cubra en si los contratos privados de compraventa dándole a escoger a las personas que van a adquirir una propiedad lo que mejor para ellos les convenga en dicha venta.

Conforme a la entrevista que se realizado al Dr. Núñez especialista en el Derechos Civil y Notarial de la Notaria Sotero menciono lo siguiente:

Los riesgos son evidentes, son frecuentes los casos de conflictos judiciales originados por personas que venden sus terrenos a varias personas. También los compradores tienen responsabilidad quienes aceptan o prefieren el uso del contrato privado para evitar gastos entre ellos la contratación de un abogado que les asesore, pero lamentablemente se dan casos de que lo barato sale caro. El problema aquí es que no hay una normativa que cubra la compraventa al contrario el Art. 949 del Código Civil da paso a un serie del libre acceso a las transferencias de propiedad inmueble.

**De otro lado para los entrevistados respecto al objetivo 1: Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabaylo.**

Como nace los contratos privados de compraventa es una pregunta algo compleja que les ha costado responder a los entrevistados ya que existen diversas doctrinas que tienen puntos de vistas diferentes.

Rodríguez, Peceros (2017) mencionan que los contratos privados de compraventa nacen con la manifestación de voluntad de las partes que en otras palabras es la consentimiento de vendedor como comprador de realizar la transferencia de propiedad inmueble. Asimismo, menciona que los contratos de compraventa son un medio muy importante y que siempre lo ha sido desde años anterior debido a que es un mecanismo rápido para la realización del comercio.

Conforme a la entrevista que se realizó al Dr. Rodríguez (2017) especialista en Derecho Civil, trabajador del Estudio Rodríguez & Gutiérrez E.I.R.L. menciono lo siguiente:

La naturaleza jurídica de los contratos es la manifestación de voluntad de las partes, ya que sin esto no podría haber ninguna relación jurídica, ni muchos menos un comercio. Ya que esto comienza con el hecho de que una persona desea transferir y/o adquirir un bien o servicio. Es por eso que de una manera necesaria los contratos privados son un medio de

agilizar el comercio entre las partes por ser de libre acceso y por su bajo precio. El contrato es una especie de particular de la convención ya que como podemos ver la compraventa es un convenio porque crea un derecho para el comprador y vendedor. La remisión de una deuda, acto por el cual un acreedor dispensa del cumplimiento a su deudor es una convención.

Como también lo señaló Peceros en la entrevista realizada hacia su persona nos explico acerca de la naturaleza las compraventas mencionando lo siguiente:

La naturaleza de todo contrato nace con la de transferencia de un bien inmueble que es de tipo traslativo de dominio, y siendo los contratos privados un medio comúnmente utilizados por las personas para realizar dicho acto ya que es un medio generador de ganancias, muchas veces son utilizados para un medio que busca otro fin lucrativo perjudicando a terceros de buena fe, no siendo a veces el más adecuado ya que al no tener un proceso determinado ni regulado por ello puede traer el futuro muchas consecuencias perjudiciales. Dan como resultados que las personas estén desprotegidas al momento de inscribir su derecho ante los registros.

Sin embargo Jalca, sostiene otra opinión acerca de la concepción de los contratos privados de compraventa, en donde explica que la naturaleza de todo contrato es de manera verbal y que se perfecciona con la aceptación de las partes siendo estas plasmadas en un documento para que quede en claro el acto jurídico que se deseó realizar. En el distrito de Carabayllo, muchas de las personas opta por celebrar solo contratos privados de compraventa porque es tan accesible, cómodo y lo más importante es fácil y no toma mucho tiempo en realizarlo.

El tema de la naturaleza de los contratos de compraventa es algo complejo de explicar porque existen muchas opiniones, doctrinas, jurisprudencias de diferentes autores que manifiestan que nace con la manifestación de las partes y es de tipo traslativo ya que en las compraventas tiene como objetivo transferir la propiedad en donde nacen los derechos y obligaciones del comprador como nuevo propietario y el deber del vendedor de transferir la propiedad a cambio de un precio en dinero valor de la propiedad.

En este punto podemos ver que la gran mayoría de los autores tienen una relación con sus respuestas indicando que la naturaleza de los contratos privados de compraventa si bien es un acto jurídico nace con la manifestación de dos o más partes es por ello que es consensual y tiene un fin lucrativo que facilita el

comercio generando ganancias. Pero esto es mal utilizado por gente inescrupulosa que buscar engañar a personas inocentes que muchas veces no tienen conocimiento del tema.

**Los entrevistados respecto del Objetivo Especifico 2: Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.**

Rojas, Orozco (2017) mencionan que la afectación que se da a consecuencia del Sistema Declarativo es que se genere una pluralidad de ventas de una misma propiedad y por ello trae una serie de supuestos propietario alegando su mejor derecho en sede judicial. Todas las consecuencias que se generan por este sistema es debido a la falta de inscripción ante los Registros Públicos ya que hay personas que compran grandes parcelas de terrenos y luego lo lotizan con el fin de vender mediante contrato privado, mas no por escritura pública.

Según estos autores en muchos casos se gene la perdida de la propiedad porque si una persona tiene un título de propiedad y desea vender su propiedad a otra solo por contrato privado debe tener razones por la cual lo hace por esta modalidad ya que fácilmente lo puede hacer por una escritura pública para mayor seguridad del comprador.

Como también lo señaló Orozco en la entrevista realizada hacia su persona nos manifestó acerca de este problema lo siguiente:

La afectación que se da en las transferencias de propiedades inmuebles es que muchas veces las personas que de buena fe creyeron comprar un bien que les va a servir para el bienestar de su familia muchas veces le traen perjuicios e incluso perdida de la propiedad. Las consecuencias que mayormente se dan son el tráfico inmobiliario ya que hay personas que compran terrenos y luego lo lotizan para así vender esas propiedades que luego van hacer vendidas solo por contratos privados de compraventa mas no lo llegan a inscribir ante los Registros Públicos.

Sin embargo Mascaró (2017) sostiene que la afectación que genera el Sistema Declarativo es que las personas tiene esa facultad de decidir sobre sus intereses dándole esa libertad de poder contractual con otros ciudadanos y que muchos de ellos lo realizan de manera informal. En el distrito de Carabayllo, se puede

observar que existe mucha informalidad por parte de la población e incluso de las autoridades Municipales que deberían de llevar un control sobre las propiedades en el distrito de Carabaylo. Es por ese factor facultativo del Sistema Declarativo que da paso al libre acceso a las transferencias de propiedades inmuebles de manera muy rápida si el debido procedimiento.

Asimismo, en las palabras de Cornejo (2017) se puede ver una similar opinión acerca que el Sistema Declarativo no es el problema en si, por ende, los problemas se los causan las mismas personas que no se toman la libertad de poder informarse acerca de la propiedad que van a comprar y simplemente porque ven que es algo sencillo, rápido, cómodo a nuestro bolsillo deciden celebrar una compraventa por este medio. Esto se puede observar en las Notarías Publicas hay un alto índice de legalización de firmas de contratos privados de compraventa de propiedad inmueble y que la Municipalidad no acepta transferencia de posesión alterando la realidad jurídica debido a que malinterpreta la norma sobre posesión y propiedad.

Como también lo señaló Cornejo en la entrevista hecha a su persona nos mencionó lo siguiente:

El sistema declarativo no guarda mayor implicancia, si vemos que las partes contratantes son las que deciden como contratar y que medio utilizar para su validez, siendo este el libre albedrío de las partes de utilizar un sistema u otro. Para su validez y prevalecer sus derechos frente a terceros. Por lo que a opinión mía el sistema declarativo no es el que genera ninguna afectación sino más bien el de las personas que por falta de desconocimiento o por no pagar un poco más de dinero, no hacen lo correcto para salvaguardar sus derechos.

Hay un tema importante que también abarca la afectación por parte del Sistema Declarativo como lo señala Núñez (2017) menciona que da paso a que utilicen indebidamente al tercero de buena fe ya que últimamente se puede observar que se realicen simulaciones de compraventas inclusive por escritura pública para evadir cierto problemas judiciales u omitiendo ciertos requisitos esto conjuntamente con algún personal de una notaría o autoridades la Municipalidad de Carabaylo.

Sin embargo Jalca (2017) sostiene que el problema y lo que causa el Sistema Declarativo es la pluralidad de acreedores de una misma propiedad causando en algunos caso la perdida de la propiedad de aquellos que no prueba su derecho como propietario que inocentemente confiaron de buena fe en su vendedor.

En el distrito de Carabayllo existe aún personas que no cuentan con estudios básico siendo mucho de ellos iletrados y que tienen que actúan con un testigo a su ruego pero ellos no tiene conocimiento ni saben de lo que trata una compraventa es por ello un factor muy importante para la compra de una propiedad. Otro sector de la población le gusta vivir en la informalidad creyendo ellos que están seguros de su propiedad pero lamentablemente ellos recurren a un abogado o alguna autoridad concedora del tema cuando ya tienen el problema en sus manos.

Como consta en la entrevista realizada al Dr. Hugo Jalca (2017) donde nos menciona lo siguiente:

El problema y lo que causa el Sistema Declarativo es la pluralidad de acreedores de un mismo predio causando así la pérdida en algunas de las propiedades para ciertas personas que compraron de buena fe. Esto se da con frecuencia en el distrito de Carabayllo porque la gran mayoría de la población es ignorante y dejada al momento de comprar una propiedad y muchas veces la notaria que también forma parte de regulación no cumple muy bien su función ya que no da una buena asesoría mas solo legalizan las firmas y muchas veces se apersonan ante una notaría y no saben que tramite están haciendo.

**Los entrevistados respecto del objetivo 3: Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.**

Rodríguez, Núñez y Fernández (2017) mencionan que los lineamientos a tratar por las autoridades para el mejor uso del Sistema de transferencia de propiedad inmueble seria el Constitutivo ya que mediante este sistema se podrían registrar de manera obligatoria todas las propiedades que tengan título de propiedad. Es una medida drástica pero que daría un mayor beneficio para la seguridad jurídica de la población al momento de adquirir una propiedad en donde todo lo que se

compre será inscrito ante los Registros Públicos por lo que será oponible a cualquier tercero que quiera actuar de mala fe.

También sugieren que la población tome conciencia y antes de comprar una propiedad pase por la asesoría de un abogado para que este pueda salvaguardar mejor sus intereses y no ser estafados por grandes inmobiliarias que muchas veces esta coludida con la Municipalidad o ciertas asociaciones que otorgan supuestamente constancia de posesión sin requerir ni un requisito.

Sin embargo Peceros (2017) también guarda una relación con lo antes mencionado ya que se refiere a que el primer paso para poder solucionar no es el cambio de sistema si no el de cambiar el actual Sistema de Transferencia por el Sistema Constitutivo que es más ordenado y no deja al amparo de los ciudadanos a escoger que cosa les conviene anteponiendo la seguridad Jurídica que si brinda el Registro Público.

Como consta en la entrevista realizada a la Dra. Cornejo (2017) donde brinda una opinión similar a lo ya mencionado líneas anteriores:

Los lineamientos serian dar una mayor información a las personas, que desean adquirir un bien, y cual seria las consecuencias de los diferentes contratos y procedimientos, así como de establecer un debido procedimiento en nuestro ordenamiento jurídico. Con una base ya establecida se podría cambiar de Sistema Declarativo a uno Constitutivo para una mayor seguridad jurídica y que las autoridades que ven eso tenga una interrelación y/o comunicación para brindar una mayor información a los ciudadanos.

Sin embargo el Dr. Oscar Fernández (2017) sostiene que la mejor solución para frenar la informalidad en el distrito de Carabayllo y en todo el país es conseguir o brindar un mejor área de Catastro para poder así conocer en realidad quien es el dueño o poseedor de dicha propiedad que anhelamos comprar. También nos dice que con un área de Catastro debidamente actualizada se podría identificar tierras abandonadas, las áreas que les corresponde a cada propiedad debidamente con el Sistema Constitutivo como lo utilizan la gran mayoría de los países Europeos.

Bajo las mismas líneas la Dra. Sotero, notaria Publica sostiene que el Estado debería de preocuparse en levanta un área de catastro para conocer que propiedad le corresponde a cada persona más allá del Sistema Declarativo o

Constitutivo. Inclusive el Estado debería de levantar coordenadas UTM y nos pone como ejemplo a la empresa internacional “Google heart” en donde nos pone una comparación de que si esta empresa ha podido hacerlo porque no el Estado lo puede hacer. Al parecer, esta función le corresponde al Gobierno local que tiene sus propias coordenadas que muchas veces no coincide con las de la Sunarp y cae en contradicción, confundiendo de esta manera a la población.

Según Mascaró (2017) sostiene que los lineamientos para los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble sería darle un mejor procedimiento a estos tipos de contratos que tal vez por la necesidad de la población del distrito de Carabayllo recurre a los contratos privados. Pero, lamentablemente la población no toma conciencia de los problemas como denuncias, tráfico inmobiliario, delito de estelionato, concurrencia de acreedor, no conoce las consecuencias que trae el no inscribir su propiedad ante los Registros Públicos es por ello que se debe de modificar el art. 949 del Código Civil dándole paso también al Sistema Constitutivo como una mejor medida de seguridad jurídica para el adquirente que de buena fe compra una propiedad inmueble.

Según Sánchez (2017) sostiene que se les debe dar un mayor énfasis a los contratos privados de compraventa y no dejárselos de lado, al contrario brindarle un mejor procedimiento en nuestro ordenamiento jurídico. Siendo este inscrito de manera como una anotación preventiva en la SUNARP, así como para después mandarse la anotación definitiva y pueda ser inscrito la propiedad ante los Registros Públicos dándole un cambio radical al Sistema Declarativo ya que es insuficiente y no va acorde a nuestra cruda realidad.

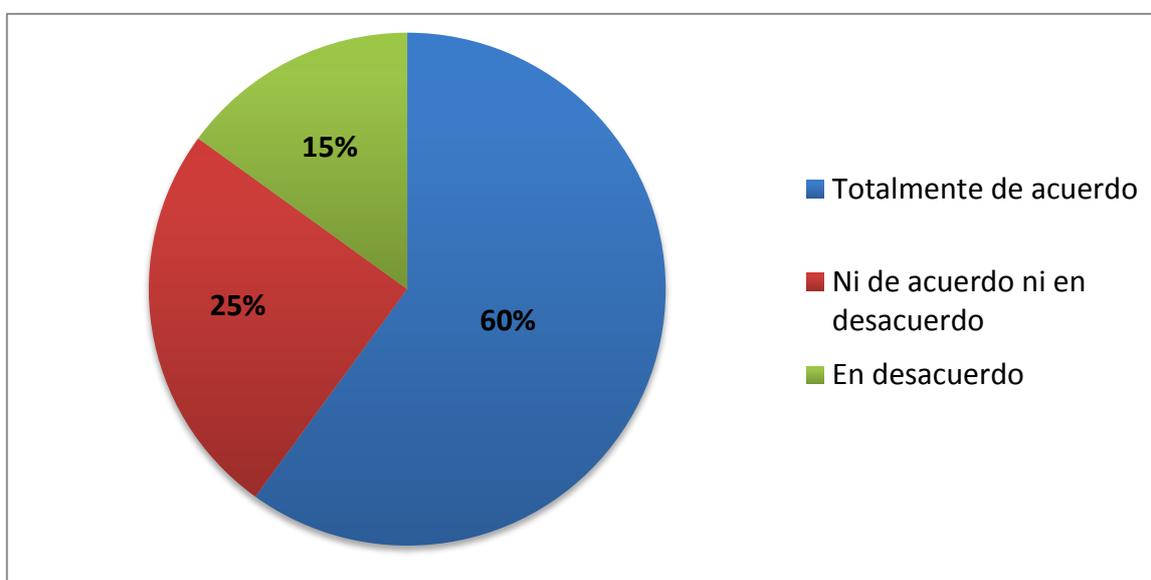
En palabras de Seminario (2017) los lineamientos que se deberían de seguir para una posible solución a los contratos privados de compraventa son:

La solución aquí es cambiar el chip que tienen nuestras autoridades y dejar de pensar mediocremente eso va por parte de la población, no entiendo como una persona que va a comprar una propiedad de S/. 30, 000.00 soles no pueda acercarse a una notaría y realizar una escritura pública que cuesta S/. 400. 00 que va a ser por su seguridad jurídica para el futuro. Aquí debe aplicar el Sistema Declarativo exigiendo a los compradores a inscribir su propiedad ya que de esa manera tal vez aprenderos y no dándole la facultad al ciudadano a escoger porque luego nos traerá más carga al proceso judicial.

### 3.2 Descripción de resultados de la técnica: Encuesta.

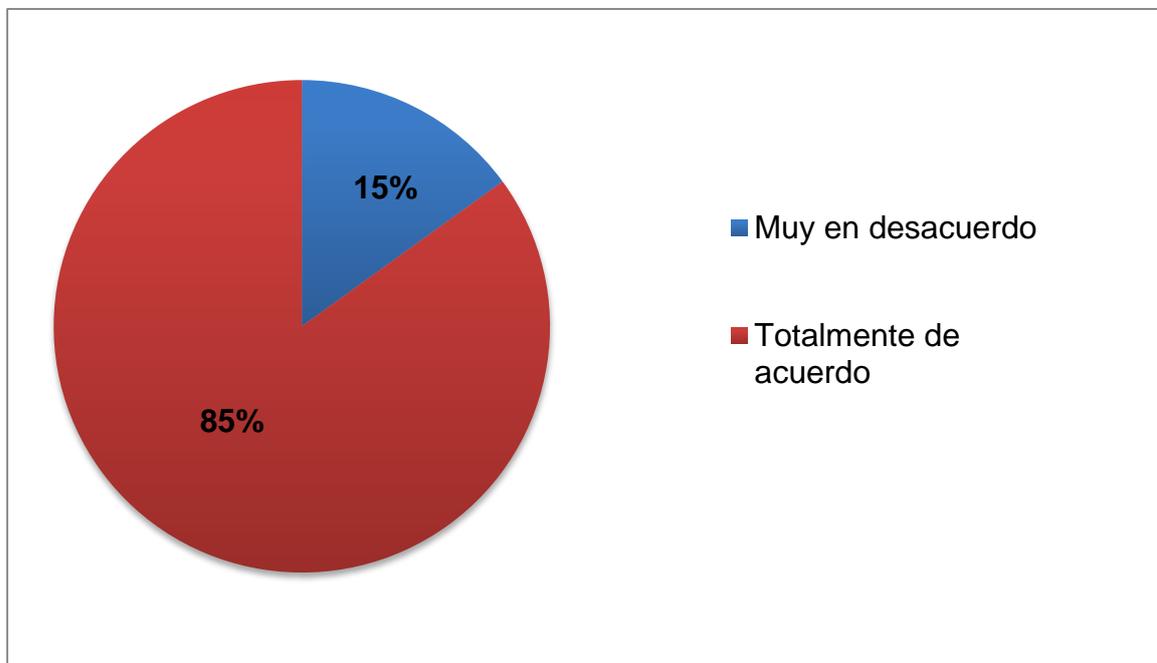
A continuación en la encuesta realizada a la población del distrito de Carabayllo, se ha considerado necesario realizar preguntas para ver el nivel de conocimiento acerca de los contratos privados de Compraventa es por ello que se realizó un cuestionario a 20 personas del distrito de Carabayllo.

**Figura Nº 01: Porcentaje de personas del distrito de Carabayllo que tienen conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietarios.**



De este cuadro se puede observar que más de la población del distrito de Carabayllo que equivale a un 60 % tiene conocimiento de sus derechos y obligaciones que le corresponde como propietarios. Por otro lado 8 que vendrían a ser un 40 % de las personas encuestadas no tiene conocimiento acerca de cuáles son sus derechos y obligaciones por diversos factores algunos son iletrados, de bajos recursos no prestando atención a su propiedad.

**Figura N° 02: Porcentaje de personas del distrito de Carabayllo que creen que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.**

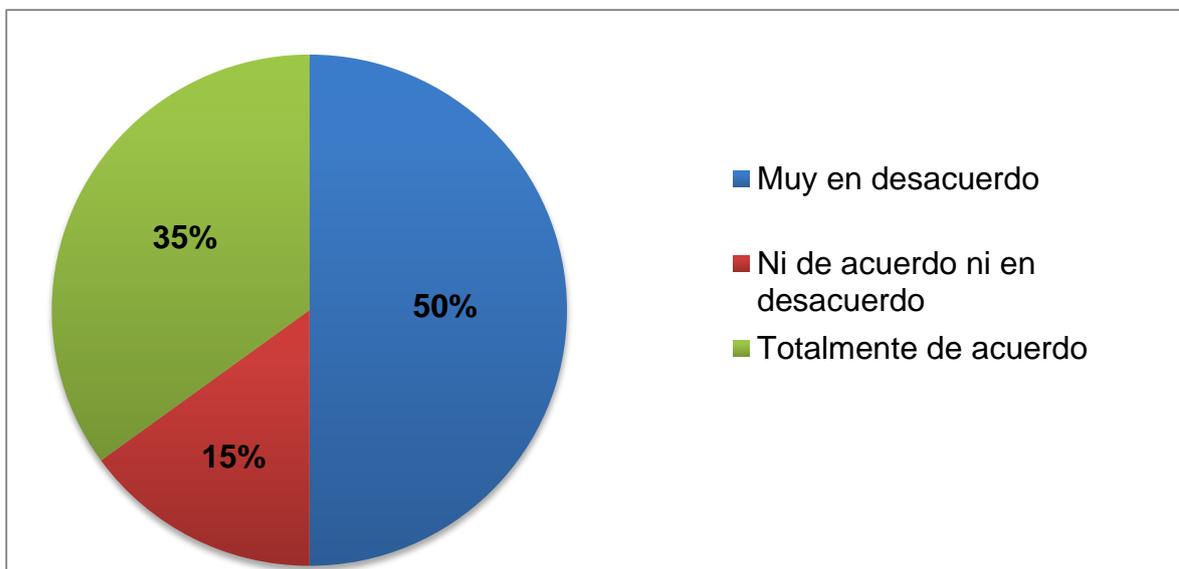


En este cuadro se puede observar que la gran mayoría de la población del distrito de Carabayllo prefiere que las Compraventas de propiedad inmueble deban ser inscritas ante los Registros Públicos.

Al respecto un total 12 entrevistados que equivale a un 85 % tiene conocimiento sobre las compraventas y sabe que una compra venta inscrita ante la SUNARP, brinda mayor seguridad jurídica que un contrato privado pero que muchas veces por la falta de asesoramiento es que ellos no saben cuál es lo mejor para salvaguardar sus intereses.

Mientras que un total de 2 personas que vienen a ser el 15 % manifiesta que no es necesaria la inscripción de las compraventas ante los Registros Públicos por diversos factores ya sea porque los papeles de la propiedad están en trámites o porque se va a concluir a futuro.

**Figura N° 03: Porcentaje de personas que creen que los contratos privados compraventas de propiedad inmueble trae como consecuencias: la doble venta, fraude inmobiliario, estafas, etc.**

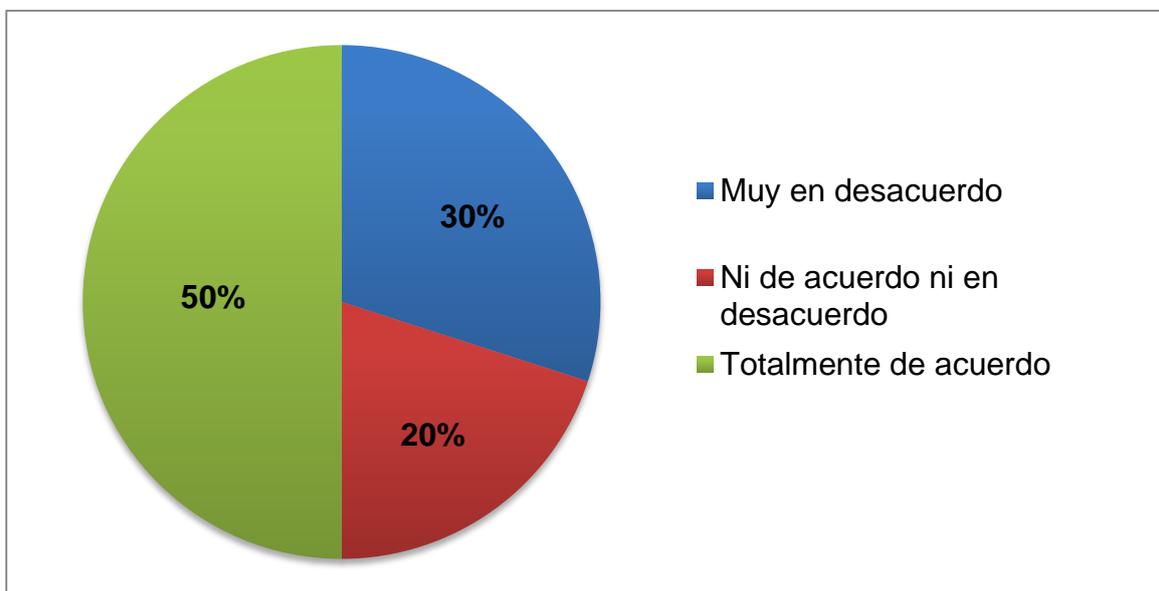


En este cuadro se puede observar que 10 de los entrevistados que equivale a un 50 % conoce las consecuencias que trae realizar una compraventa de propiedad inmueble y es por ello que no optan por celebrarlo, pero la otra mitad que son el 50 % no tiene muy en claro sobre esas consecuencias siendo estas personas fáciles para engañar y ser estafadas debido a su bajo conocimiento sobre las normas legales.

Sin embargo es muy favorable ver que la mitad al menos sabe qué consecuencias ocasiona los contratos privados de compraventa tomando la población conciencia y más cauteloso al momento de contratar para no ser víctimas de los problemas ya mencionados.

En el distrito de Carabayllo se observa respecto a las propiedades una manera muy informal de adquirir por parte de las mismas autoridades que dan cabida a que se siga propagando este modo de transferencia de propiedad inmueble en vez de buscar una solución para frenar el problema desde la raíz.

**Figura N° 04: Porcentaje del nivel de segura que siente las personas del distrito de Carabayllo al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.**



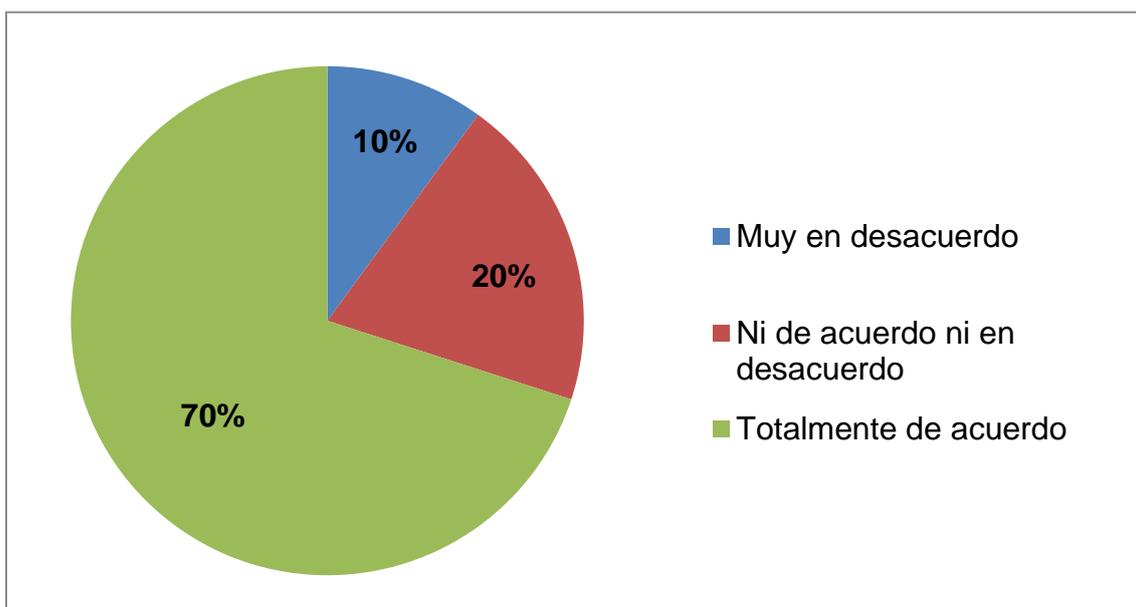
En este cuadro, se puede observar que 10 de los entrevistados que equivale a un 50% se siente seguro de lo que están comprando debido a que ellos si contratan la asesoría de un abogado siendo más precavidos al momento ya sea de realizar una compraventa por escritura pública como por contrato privado.

Las personas que respondieron que si se siente seguros de adquirir una propiedad es porque ellos si cuenta con recursos económicos como para contratar un abogado e ir a una Notaria Publica. Se entrevistó a ciertas personas de clase económica más alta como personas con bajos recurso para ver el nivel de conocimiento de estas personas. Pero se puede observar la diferencia que hay entre ciertas personas pero existe aún y es la gran mayoría de la población del distrito de Carabayllo que se sienten inseguros.

Por el otro lado si sumamos esas 6 personas que equivale a un 30 % más las 4 personas ( 20 %) que no están de acuerdo ni en desacuerdo es porque no tienen conocimiento del tema por lo que cuando deciden comprar una casa no recurren

ante un asesor legal y simplemente van ante un tramitador o directamente a la Notaria Publica.

**Figura N° 05: Porcentaje de personas que creen que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.**



En este cuadro se puede observar que la población del distrito de Carabayllo no confía en sus autoridades municipales debido a la mala imagen que muestran como las denuncias de corrupción de sus funcionarios. Es por ello que hay un alto índice de desconfianza al momento de registrar la propiedad que adquieren mediante contrato privado a la Municipalidad porque muchas veces se inscribe la posesión como propiedad entonces da una mala percepción de la realidad.

Un total de trece personas fueron la muestra si contamos con lo que no está de acuerdo ni en desacuerdo no cree en las resoluciones que emite sus autoridades jugando con los intereses de las personas que de buena fe comprar y que no conocen sobre las normas legales de las compraventas. Es favorable ver que la gente ya se está empezando a dar cuenta de la situación que se da debido a los contratos privados teniendo ellos que ser más cautelosos para la próxima venta que va a ser para su futuro y es un derecho que todo ciudadano tiene el derecho de adquirir una propiedad saneada no con problemas legales.

#### **IV. DISCUSSION**

#### **4.1. Aproximación al Objeto de estudio**

Bueno en esta investigación se ha podido conocer las diferentes opiniones de los autores que han sido entrevistados, así como también investigaciones tanto internacionales como nacionales que abarcan similar tema al presente trabajo, es por ello que indagar sobre la problemática que traen los contratos privados de compraventa es un tema muy abierto de acuerdo a las realidades que se viven en diferentes países, distritos, etc.

Sobre el problema de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según Molina (2012) refiere en su investigación que los problemas de las compraventas de bienes inmuebles se da por la falta de inscripción ante es por ello que el Sistema Constitutivo es el más adecuado para los actos jurídicos que son de tipo traslativo de dominio en el Sistema Colombiano; sin embargo Escarez (2012) contradice la postura antes mencionada debido a que en el país de Chile el Sistema de Registro Inmobiliario genera un efecto declarativo que da paso a una serie de dificultades y en muchas veces no garantiza la posesión.

Es por ello que se pueden ver dos realidades distintas de países vecinos al nuestro y es el factor de cómo es la costumbre de cada país para ver como es el manejo de los sistemas de transferencias de propiedades o las normas aplicadas que garanticen la seguridad jurídica de una persona como propietario. Como también se da el caso en países como Alemania que adopta un Sistema Constitutivo en su Código Civil y los resultados son favorables pero es porque ellos tiene un mejor sistema de registro, sus áreas de catastro esta interrelacionadas con todas las instituciones que velan por los derechos como propietarios de los ciudadanos, así como también las autoridades cumplen su función de manera voluntaria y en base a una serie de principios, reglas que saben manejar cumpliendo con un debido proceso.

Asimismo, Núñez (2017) señala que las personas son los principales causantes de este problema de transferencia de propiedad inmueble no tanto el Sistema Declarativo en sí, debido a que parte del art. 949 del Código Civil que manifiesta que con el simple consentimiento de las partes se pueden realizar actos jurídicos y esto es aprovechado por las autoridades o personas que se creen vivas frente a

otros para poder estafar a las personas inocentes o ingenuas al momento de contratar. Por otro lado Cornejo (2017) menciona que no necesariamente se debe dar la modificación al art. 949 de Código Civil sino que se debe cumplir con una formalidad para que haya un debido procedimiento con todas las de la ley y es por eso que sugiere el cambio de sistema de transferencia de propiedad,

Sin embargo todo lo dicho por los entrevistados no toma en cuenta lo mencionado por la Dra. Sotero, debido a que ella sostiene que la falta de tracto sucesivo y la falta inscripción a Registros Públicos hacen que no haya un debido procedimiento para la compra de una propiedad. Comparto con la opinión antes manifestada porque en la realidad se puede observar que hay partidas de propiedades en donde en la matriz está inscrita a nombre una persona y este vende un lote a varias personas, mayormente esto ocurre con las grandes inmobiliarias sobre todo en el distrito de Carabayllo existen varias parcelas siendo estos vendidos por contrato privado y eso que algunas con firmas legalizadas.

Respecto al objetivo específico 1, que responde conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, se puede manifestar como lo señala Sánchez (2017) que la naturaleza de todo contrato es de transferir la propiedad que da paso a un comercio más rápido y fácil para la población ya que los requisitos no son muy exigentes o no hay una formalidad tan exigente que se deba cumplir; Sin embargo Cornejo (2017) menciona que la compraventa nace con la manifestación de voluntad de las partes es por ello que es consensual y que en muchos casos se celebran de manera verbal que no son muy común pero que en la actualidad se ven casos sobre todo en el distrito de Carabayllo,

Sin embargo, para Fernández (2017), la intervención del Notario es importante para la concepción del acto jurídico ya que da fe de los actos que las partes deseen celebrar expresando su deseo de realizarlo. Es por ello que la función del notario es tan importante como de las autoridades municipales porque dan fe y validez al acto jurídico que se está desarrollando dando cabida a otros actos que se desligan del mismo. En consecuencia Rojas no toma en cuenta que la naturaleza jurídica de los contratos nace o se regula con las reglas del acto jurídico es por ello que no todo acto jurídico es un contrato.

Asimismo Seminario (2017) toca un tema muy relevante respecto al tercero de buena fe que se ve en las compraventas tanto privadas como por escritura pública y elevada ante los Registros Públicos. Ya que nos explica que el tercero de buena fe siempre va actuar de manera correcta hasta que se pruebe lo contrario en caso de que se identifique el hecho se supondrá que conoció del problema no alegando mejor derecho de propiedad frente a otro que si lo merece. Conuerdo con el autor debido a que el tercero de buena fe cumple una función importante, en mi experiencia como practicante de derecho donde actualmente me encuentro laborando en una notaría he podido observar que se hacen simulaciones de ventas de propiedades inmuebles para evadir ya sea algún problema judicial o problemas con el banco.

Lo cual se entiende que el tema de los contratos sobre su origen queda claro que las posturas de la gran mayoría de los autores es que nace con la manifestación de la voluntad de las partes de crear, extinguir relaciones jurídicas o actos jurídicos. En este caso tratándose de compraventas que es de tipo traslativo de dominio todas las partes intervinientes ya sea desde el notario, gerentes de la Municipalidad de Carabayllo, Sunarp, Cofopri, etc., es importante para la elaboración de un contrato privado de compraventa de una propiedad inmueble.

Respecto al objetivo específico 2, de la presente investigación que responde a determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo, de acuerdo a las entrevistas realizadas se puede ratificar que la afectación principal que genera el Sistema Declarativo es la concurrencia de acreedores de una misma propiedad trayendo como otras consecuencias la doble venta, delito de estelionato, tráfico inmobiliario, etc. Sin embargo para Rodríguez (2017) la principal afectación es no contar con un debido registro por lo que hay una informalidad al adquirir una propiedad y registrarla, trayendo confusión a las personas que tal vez por el bajo conocimiento que tienen no saben de los temas que están tratando. Por otro lado según Cornejo (2017) menciona que una de la afectación podría ser la pérdida de la propiedad a través del engaño, estafas por lo que se da una variedad de ventas de una misma propiedad siendo el caso de

que el tercero de buena fe conocía del problema utilizando indebidamente la estrategia del tercero de buena fe.

El Sistema Declarativo da la libertad de que cualquier persona pueda comprar propiedades sin un debido procedimiento tanto notarial, Registral como Municipal. En este caso la Notaria no se hace responsable sobre el contenido del documento pero si debe ser más cuidadoso al momento de legalizar a través de la exigencia de ciertos requisitos como autovaluo, Boucher del impuesto predial, recibo de luz y agua, planos, etc., pero todo esto resulta muchas veces algo fastidioso para el cliente, debido a ello el notario si bien debe estar a disposición de la gente no puede tampoco abstenerse de legalizar las compraventas privadas que se celebren en su despacho notarial, siendo esto importante al momento de legalizar porque da carácter de fecha cierta al documento dándole cierta validez en un futuro problema judicial, pero no debemos esperar hasta llegar a un problema. Si una persona desea comprar una propiedad debe informarse acerca de quién es el propietario tanto en la Municipalidad como en los Registros Públicos.

Respecto al objetivo específico 3 que responde conocer cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de Compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.

El Dr. Fernández (2017) ha manifestado que se debería de dar el cambio de Sistema de Transferencia de Propiedad en nuestro país ya que el Sistema Declarativo es muy permisivo dando facultades a la población a escoger lo que más le conviene trayendo una serie de caos y problemas judiciales para el Poder Judicial. Sin embargo Ramón (2017) contradice la postura antes mencionada, explicando que no es el sistema de transferencia de propiedad es el mal manejo de la aplicación de las normas por partes de las autoridades y por la falta de conciencia de la población al celebrar actos jurídicos sin una previa investigación de la propiedad que desee adquirir.

Sin embargo la Dr. Sotero (2017) manifiesta que se debe implementar un área de catastro que abarque todas las propiedades en el distrito de Carabayllo ya que si se da el cambio de sistema a uno constitutivo sin una debida identificación de las

tierras o propiedad no serviría de nada el Sistema Constitutivo ya que nuestra realidad no es la misma que la de un país Europeo pero que se puede mejorar para la mejor forma de adquirir una propiedad. Así como también los notarios deben de actuar cuidadosamente al momento de legalizar algún documento sobre todo las compraventas ya que al legalizar dan fecha cierta de algún acto jurídico en donde muchas de las personas aprovechan para que se inscriban a la Municipalidad en este caso la Municipalidad de Carabayllo.

Asimismo, el Dr. Núñez (2017) manifiesta también el cambio de Sistema de Transferencia de propiedad Inmueble en nuestro ordenamiento jurídico debido a la mala organización de nuestro sistema y es por ello las consecuencias que traen como concurrencia de acreedores que muchas veces las personas salen estafadas y como no tiene conocimiento no defiende su derecho a la propiedad.

Yo concuerdo con lo manifestado anteriormente y es que la población necesita un cambio radical porque si lo vamos a poner al libre disposición de ellos todo va a seguir siendo un caos e inclusive las autoridades están coludidos con ciertas inmobiliarias no dándole la importancia que se debería con tal que cumplan con pagar sus impuestos eso le basta. Es por ello el cambio al Sistema Constitutivo como una medida para detener todos estos problemas con respecto a la propiedad que muchas lo ponen en peligro pero el Sistema Constitutivo va de la mano con la implementación de área de catastro no simplemente el cambio se de ordenar, exigir a la formalización , regulación de la propiedad en dicho distrito.

Como lo menciona el Dr. Jalca (2017) que las autoridades Municipales deben tener muy en claro los concepto de “posesión” y “propiedad” ya que muchos de los trabajadores que supuestamente deben estar capacitados en las normas legales deberían de interpretar de manera correcta pero en la realidad es otra cosa, o en muchos casos trabajan a través de la corrupción porque son muy permisivos en la inscripción de una compraventa muchas veces inscribiéndose posesión como si fuera propiedades y la gente que no conoce cae y sale perjudicada en el futuro cuando aparece otro propietario que lo quiere desalojar.

## **V. CONCLUSIONES**

Se concluye por lo tanto con respecto al objetivo general que la problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo es la falta del tracto sucesivo que no se genera por los contratos privados ya que uno no sabe en si quien es el verdadero propietario o quien está en posesión de dicho predio. Como lo establece la Dr. Sotero en su entrevista, manifiesta que muchas de las personas del distrito de Carabayllo compra terrenos y luego lo lotiza para poder venderlo en un futuro pero estas inmobiliarias lo realizan a través de un contrato privado mas no por escritura Publica siendo ellos los legítimos propietarios según la copia literal que emite los Registros Públicos.

**Primero:** se puede concluir que la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa nace con el consentimiento de las partes al momento de contratar y además que la compraventa es de tipo traslativo de dominio que como mencionaba nace de las voluntades de las partes de crear, extinguir, transmitir una relación jurídica patrimonial. Es por ello que los contratos de compraventa de manera privada se da manera muy fácil no hablando límites por parte de ni una autoridad administrativa es por ello que se da la concurrencia de acreedores frente a una sola propiedad.

El libre acceso a la transferencia de propiedad inmueble se da porque el art. 949º del Código Civil manifiesta que con el solo consentimiento hace a una persona propietaria de ese bien inmueble que se está transfiriendo dando paso a varios actos jurídicos en donde uno no sabe la exactitud de esa procedencia debido a la falta de tracto sucesiva.

**Segundo:** se concluye que la afectación que genera el Sistema Declarativo a los contratos privados en el distrito de Carabayllo es alto debido a que genera inseguridad jurídica al momento de adquirir una propiedad, no hay una certeza de lo que se está comprando debido al cuestionario que se ha realizado se puede observar a través de los gráficos que la población tiene miedo al momento de hacer una compraventa de propiedad inmueble de manera privada a menos que sea entre familiares o para sacar un préstamo pero después optan por celebrarlo por Escritura Pública.

El sistema declarativo no genera una pérdida de la propiedad lo que si genera es un conflicto de interés o concurrencia de acreedores que lo tendrán que manejar en la vía judicial peleando por el mejor de propiedad que tengas algunos de los adquirentes de dicho inmueble. Muchas de las personas son negligentes al momento de comprar una propiedad siendo muchas veces descuidados y estos son víctimas de las consecuencias del Sistema Declarativo que a la larga trae carga al Poder Judicial. Pudiéndose evitar este daño desde ahora exigiéndoles que las personas que van adquirir una propiedad sean más cuidadosos y verifiquen si tienen título de propiedad en caso de que lo tengan deberían de optar por seguir con el procedimiento e irse a una notaría y realizar la escritura pública de compraventa y por ultimo inscribirlo ante los Registros Públicos.

**Tercero:** Se concluye que los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de Compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo es la implementación de un área de catastro para conocer quién es el propietario que le corresponde a cada persona para que así el modo de adquirir una propiedad sea más ordenada y poder hacer el cambio del Sistema Declarativo al Sistema Constitutivo.

El problema del distrito de Carabayllo es que hay mucha áreas que no están registrada donde ese trabajo le corresponde al gobierno central es por ello el levantamiento de un área de castro de manera actualizada y en donde tenga una relación con los datos de los Registros Públicos, Cofopri y la Municipalidad de Carabayllo ya que en la actualidad las áreas no coinciden de una propiedad teniendo conceptos diferentes la Municipalidad de Carabayllo y la SUNARP.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primero:** Se recomienda que la autoridad que registra mayormente los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble que en este caso es la Municipalidad de Carabaylo sea más cuidadosa al momento de inscribir una propiedad debiendo aplicar el término de la propiedad en sí y no confundiéndose con el termino posesión.

Por otro lado la población del distrito de Carabaylo debería tomar conciencia y informarse mejor sobre la propiedad saber si está inscrito ante los Registros Públicos, solicitar una copia literal, Certificado Registral Inmobiliario, revisar el titulo archivado y por ultimo ir y revisar la casa en físico para poder ver quien es la persona que posee la propiedad. Deben tomarse todas las medidas necesarias para estar seguros y no optar por celebrar contratos privados porque trae una serie de consecuencias.

**Segundo:** La Notarias Publicas cumplen un rol muy importante al momento de legalizar las firmas de los contratos privados de compraventa de propiedad Inmueble ya que se debería de exigir más documentación al momento de legalizar no tanto el impuesto predial ni el autovaluo, también podría ser los recibos de luz, agua planos visados por la Municipalidad, etc. La función del notario es importante porque da fe de los actos jurídicos que se celebren en su despacho cientos después inscritos en la Municipalidad y son manipulados por terceros que buscan lucrar con los intereses de los compradores. Por eso se le sugiere a los Notarios informar acerca de las consecuencias de los contratos privados antes de legalizar o incluso exigir que lo hagan por escritura pública y no solo mediante contrato privado porque eso no queda ni un archivo de eso en la notaria creyendo muchos de ellos que si queda un expediente siendo totalmente engañados.

**Tercero:** Se recomienda la implementar el área de catastro para poder identificar la propiedad inmueble de cada poblador del distrito de Carabaylo, así también podemos darnos cuenta quienes están en posesión y quienes son propietarios. Así como también recomendar a la población a no suscribir contratos privados si hubiera la oportunidad de que lo hagan mediante Escritura Publica sería mejor por eso también parte de las notarías o las autoridades Municipales para la protección de derecho de propiedad.

## **VII. REFERENCIAS**

## **Fuentes Primarias**

- Cornejo, H. (2017). Entrevista realizada el 15 de julio, al abogado especialista en derecho Civil.
- Fernández, J. (2017). Entrevista realizada el 15 de julio, al abogado especialista en derecho de Tributación y Política fiscal.
- Fernández, O. (2017). Entrevista realiza el 05 de julio, al abogado especialista en derecho Civil y Administrativo.
- Jalca, H. (2017). Entrevista realizada el 07 de julio, al abogado especialista en derecho Civil y Notarial.
- Jalca, H. (2017). Entrevista realizada el 10 de julio, al abogado especialista en derecho Tributario.
- Mascaro, G. (2017). Entrevista realizada el 07 de julio, al abogado especialista en derecho Notarial.
- Núñez, J. (2017). Entrevista realizada el 12 de julio, al abogado especialista en derecho Notarial y Registral.
- Orozco, J. (2017). Entrevista realizada el 12 de julio, al abogado especialista en derecho Civil - Contratos.
- Peceros, L. (2017). Entrevista realizada el 15 de julio, al abogado especialista en derecho Civil y Notarial.
- Ramón, S. (2017). Entrevista realizada el 07 de julio, al abogado especialista legal en contrato privados de Compraventa de la Notaria Sotero.
- Rodríguez, J. (2017). Entrevista realizada el 16 de julio, al abogado especialista en derecho Civil y Notarial.
- Rojas, E. (2017). Entrevista realizada el 12 de julio, al abogado especialista en derecho Registral.
- Sánchez, J. (2017). Entrevista realizada el 16 de julio, al abogado especialista en derecho Civil.
- Seminario, M. (2017). Entrevista realizada el 16 de julio, al abogado especialista en derecho Civil y Notarial.
- Sotero, G. (2017). Entrevista realizada el 05 de julio, a la Notaria Publica de lima, con oficina en el distrito de Carabayllo.

## Fuente Bibliografica

- Avendaño, Jorge (2006). La causa del Contrato en la dogmática jurídica. Lima: Revista Jurídica del Perú N° 67 de la editorial Osbac S.R.L.
- Beltrán, J. (2004). El principio de oponibilidad y el Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble. Lima: Revista Jurídica del Perú N° 54 de la editorial Osbac S.R.L.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. (3° ed.). Bogotá: Pearson Educación
- Bernales, E. (2004). La clasificación de los bienes en el derecho positivo peruano. Lima: Revista Jurídica del Perú N° 58 de la editorial Osbac S.R.L.
- Canales, Manuel. (1995) *Derechos de los Contratos* (1ra. Edición). Lima: Ediciones Juristas.
- Cañas, Antonio.( 2005). *El Principio de Fe Pública Registral* (3ra. Edición) Lima: Juristas editores.
- Cárdenas, E. (2005). El contrato con efectos reales. Lima: Revista Jurídica del Perú N° 65 de la editorial Osbac S.R.L.
- Gonzales, Jorge. (2014). Manual de Derecho Registral y Notaria (1ra edición) Lima: Ediciones Legales.
- Hernández Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación* (4° ed.). México: MCGraw-Hill.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). Metodología de la Investigación (5 ed.). México: Interamericana Editores.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación. México: Interamericana Editores.
- Horacio, Pedro.(2008). *Obligaciones Manual*. Montevideo: editorial B de
- Jiménez, G. (2012). Aplicación de la Ley de Protección y Defensa Efectiva del Consumidor. San José: Universidad de Costa Rica.

López, A. (s/f). Introducción a la Investigación Cualitativa. España: Universidad de Granada.

### **Fuente Metodológica**

Monje,C.(2011). *Metodología de la investigación Cuantitativa y Cualitativa.Guía Didáctica*. Colombia: Universidad Surcolombiana.

Ponce de León, L. (s/f). Metodología de la Investigación científica del Derecho. *Investigaciones Jurídicas de UNAM*, 61-83.

Ramírez, A. (s/f). *Metodología de la Investigación Científica*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.

Romero, Luis (2002). Derechos de los contratos en el Código Civil Peruano - El contrato de Compraventa. (III tomo). Lima: Editorial "Fecat".

Romero, Luis. (2001). Derecho de los Contratos en el Código Civil Peruano. Lima: Editorial "Fecat".

Romero, Luis. (2001). Derecho de los Contratos en el Código Civil Peruano (II Tomo).Lima: Editorial "Fecat".

Salazar, J. (2015). Formalidad e Inseguridad en los contratos Inmobiliarios. (vol. 9). Lima: Revista: Instituto Pacifico

Sánchez Calero., Sánchez Calero, B (2014). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral* (3era edición). Madrid. Tirant lo Blanch.

Torres, Aníbal (2016). Teoría General del Contrato (2da edición). Lima: Pacifico Editores S.A.C.

Torres, Aníbal (2016). Teoría General del Contrato (II tomo). Lima: Pacifico Editores S.A.C.

Torres, Aníbal. (2016) Teoría General de los contratos (1ra edición). Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Valderrama Mendoza.(2002). Pasos para elaborar Proyectos de Investigación Científica. 1ra. Edicion. Lima: Editorial San Marcos.

## **VIII. ANEXOS**

**Anexo 1. Matriz de Consistencia**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS**

Nombre del estudiante: Catherine Gabriela Fernández Escalante.

Facultad / Escuela: Derecho

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.
<b>PROBLEMA</b>	¿Cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo?
<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cual es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo.</li> <li>-Cuál es el grado de afectación que genera el Sistema Declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.</li> <li>-Cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo</li> </ul>
<b>SUPUESTO GENERAL</b>	Los contratos privados de compraventa de propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo generan inseguridad jurídica por la mala interpretación de la ley por parte de las autoridades del distrito de Carabayllo.
<b>SUPUESTOS ESPECIFICOS</b>	<p><b>Supuesto N° 1</b></p> <p>La naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble nace con la manifestación de voluntad entre las partes de transferir un bien a cambio de un precio.</p>

	<p><b>Supuesto N° 2</b></p> <p>El sistema Declarativo en los contratos privados de compraventa genera un alto grado de afectación al derecho de propiedad en el distrito de Carabayllo.</p> <p><b>Supuesto N° 3</b></p> <p>Los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compraventa es implementar un mejor área de catastro que valla de la mano con el Sistema Constitutivo</p>
<b>OBJETO GENERAL</b>	Describir la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.
<b>OBJETOS ESPECIFICOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.</li> <li>-Determinar el grado de afectación que genera el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.</li> <li>- Cuáles son los criterios que se deberían de tener en cuenta como medida de prevención al momento de celebrar contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.</li> </ul>
<b>DISEÑO DEL ESTUDIO</b>	La presente investigación se aplicó la investigación explicativa y descriptiva ya que buscare el porqué de este fenómeno en su aspecto natural. La investigación explicativa intenta dar cuenta de un aspecto de la realidad explicando los hechos o fenómenos que se producen en determinadas ocasiones.
<b>VARIABLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sistema Declarativo.</li> <li>-Contratos privados de Compraventa de propiedad inmueble.</li> </ul>
<b>MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Entrevista</li> <li>-Cuestionario</li> <li>-Análisis Jurisprudencial</li> </ul>



**Anexo 2.- Instrumentos**

**GUIA DE ENTREVISTAS**

**Dirigido a los operadores de justicia**

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

---

**Entrevistado:**

**Cargo:**

**Institución:**

---

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

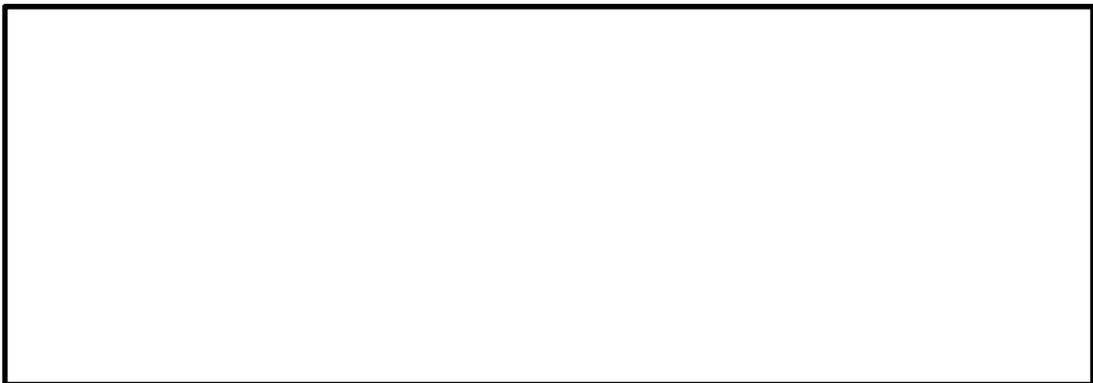
**Preguntas:**

---

1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?



2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?



3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se permite la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?



### OBJETIVO ESPECIFICO 1

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?



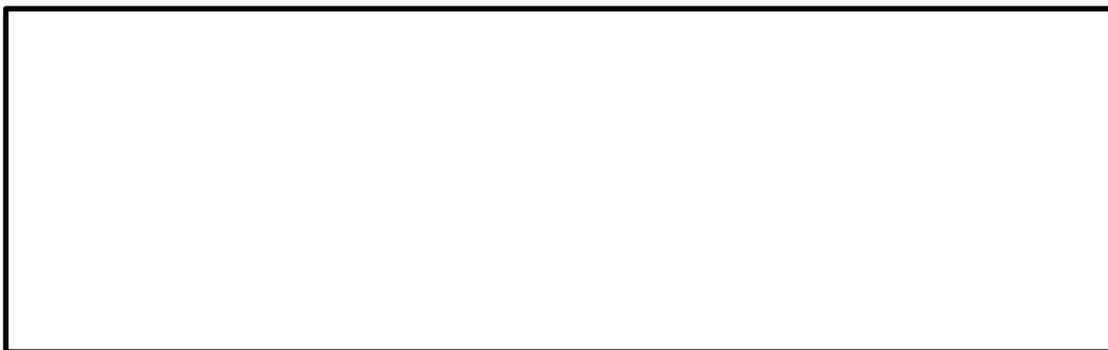
5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?



## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?



7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?



8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?



### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

SELLO	FIRMA

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACIÓN DEL DISTRITO DE  
CARABAYLLO:**

**La problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado:

Edad:

DNI:

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
<b>SISTEMA DECLARATIVO</b>					
	<b>CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				
<b>2</b>	Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				

3	Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					
4	Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					
5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.					
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabayllo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.					
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.					
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.					
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.					
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.					
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.					
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.					
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabayllo.					
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.					
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el titulo archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.					

### Anexo 3 – A. Validación de Entrevista



**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Mg. Henry Salinas Ruiz.....

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante identificada con DNI N° 71951594 alumno (a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima 11 mayo de 2017

  
.....  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
FIRMA



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Henry Salinas Ruiz*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *Señe de Prácticas de la Universidad Cesar Vallejo.*
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de entrevista a los operadores de justicia.*
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Fernández Escalante Gabriela Catherine*

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
/

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

Lima, *Lunes 26* de *Junio* del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información,

Sr.: Jorge Rodríguez Figueroa

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante identificada con DNI N° 71951594 alumno (a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y la manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

  
.....  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
FIRMA

Lima 11 mayo de 2017



Recibido 24/05/17

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Rosario Patricia Soto*  
 1.2. Cargo e institución donde labora:  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista a los operadores de justicia.  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Fernández Escalante Gabriela Catherine

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI
✓

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %

Lima ..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

*Rosario Patricia Soto*

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr. Enrique Jordan Laos Saramillo

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante.....identificado  
con DNI N° 71951594..... alumno(a) de la EP de Derecho..... a usted con  
el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que  
vengo elaborando titulada:  
"Problemática de los Contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada  
por el sistema declarativo en el distrito de Carabaylla", solicito a Ud. Se  
sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos  
correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima..... de ..... de 2017

Catherine  
.....  
NOMBRES Y APELLIDOS  
FIRMA

  
Recibí con Form  
24 de mayo de 2017

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO****I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: **LAOS JARAMILLO ENRIQUE JORDAN**  
 1.2. Cargo e institución donde labora: **DOCENTE DE TIEMPO COMPLETO**  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista a los operadores de justicia.**  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: **Fernández Escalante Gabriela Catherine**

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI
—

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

Lima, 24 DE MAYO del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 09911151

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: ..... *Angel Fernando La Torre Guerrero* .....

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante identificada con DNI N° 71951594 alumno (a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo."**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima 11 mayo de 2017

  
.....  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
FIRMA



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *LA GOMA CEMENTO Angel Francisco*  
 1.2. Cargo e institución donde labora: *Responsable del Área de Responsabilidad Social*  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario dirigido a la población.  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Fernández Escalante Gabriela Catherine

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, *24 de Mayo* del 2017

*[Firma]*  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

### Anexo 3 – B. Validación de cuestionario



**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Mg. Henry Salinas Ruiz.....

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante identificada con DNI N° 71951594 alumno (a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima 11 mayo de 2017

  
.....  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
FIRMA



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Henry Sabinos Ruiz  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Sele de profesores de la universidad Cesar Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario dirigido a la población  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Fernández Escalante Gabriela Catherine

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
/

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, UNASE 26 Julio del 2017

[Firma]  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Jorge Rodríguez Figueroa

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante identificada con DNI N° 71951594 alumno (a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

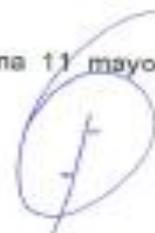
- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima 11 mayo de 2017

  
.....  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
FIRMA



Recibido 24/05/17

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Rodrigo Ferreras Lopez*  
 1.2. Cargo e institución donde labora:  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario dirigido a la población  
 1.4. Auto(A) de Instrumento: Fernández Escalante Gabriela Catherine

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI
✓

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, ..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

*Rodrigo Ferreras Lopez*  
10725482

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Enrique Jordan Loos Jaramila

Yo, Catherine Gabriela Fernández Escalante identificado  
con DNI Nº 71931594 alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con  
el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que  
vengo elaborando titulada:  
- Prob. de los Contr. Privados de compraventa de propiedad inmueble - regulado por el Sistema Declarativo en el distrito de Consuelo, solicito a Ud. Se  
sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos  
correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima..... de ..... de 2017

Catherine  
NOMBRES Y APELLIDOS  
FIRMA

[Firma]  
Recibí conforme  
24 de mayo de 2017



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

## I. DATOS GENERALES

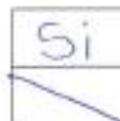
- 1.1. Apellidos y Nombres: **LA OS JORONILLO ENRIQUE JORDAN**  
 1.2. Cargo e institución donde labora: **DOCENTE TIEMPO COMPLETO**  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Cuestionario dirigido a los operadores de justicia.**  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: **Fernández Escalante Gabriela Catherine**

## II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

## III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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



## IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 24 DE MAYO del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 09911151

**SOLICITO:**  
Validación de instrumento de  
recojo de información.

Sr.: Angel Fernando La Torre Guerrero

Yo Catherine Gabriela Fernández Escalante identificada con DNI N° 71951594 alumno (a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo.”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

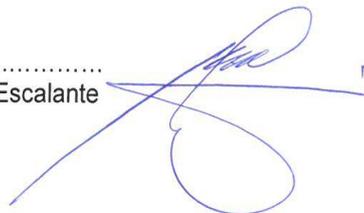
- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima 11 mayo de 2017

  
.....  
Catherine Gabriela Fernández Escalante  
FIRMA



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *LA Zona Ceceo Angel Funes*  
 1.2. Cargo e institución donde labora: *Personal del Área de Responsabilidad Social*  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuestionario dirigido a la población.  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Fernández Escalante Gabriela Catherine

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, *24 de Mayo* del 2017

*[Firma]*  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

## Anexo Nº 4. Entrevistas a Especialistas

### GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Dr. Oscar Juan Fernández López

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Independiente.

---

### OBJETIVO GENERAL

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

Los contratos de compraventa sobre todo los privados son susceptibles a varios factores como es el caso de falsificación de documentos, usurpar la identidad del vendedor, fraguar los autovaluos y que simplemente son documentos simples que quedan solo con la manifestación de las partes que están plasmadas en un documento privado que en algunos casos es legalizado por un notario para dar fe del acto jurídico que se ha celebrado.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Nuestro ordenamiento jurídico contiene las normas que van a regir y desarrollarse los contratos, pero en nuestra realidad estos lineamientos normativos no tienen la eficiencia de asegurar los derechos de las personas, ya que al no contar con un debido procedimiento no tienen la eficiencia de salvaguardar los intereses de las personas. Sobre todo el vacío que se genera en la norma es la falta de publicidad ya que si la propiedad que se está adquiriendo no es oponible a terceros como uno va a saber quién es el propietario de dicho inmueble es por ello la problemática del art. 949° del Código Civil.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

La Municipalidad de Carabayllo junto con el área de Rentas y Catastro cumple un rol importante para la población ya que muchos de ellos están desorientados en el mundo de las compraventas, autovaluos, pago de impuestos en donde ponen su confianza en las autoridades correspondientes en este caso el gerente de Rentas y Catastro. Las Notarías públicas cumplen un papel importante porque da fe de los actos que celebren las personas. Cumpliendo creo yo que deberían de ser más cuidadosos al momento de legalizar las firmas pero el real problema se genera con la Municipalidad ya que no hay una debida actualización del área de catastro y la gerencia de rentas da una mala información que confunde a la población de dicho distrito.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza de todo contrato es la transferencia de propiedad de los bienes, siendo este medio más efectivo pero no el más correcto, ya que los contratos privados no dan la seguridad jurídica que deberían tener ya que es solo un acuerdo entre las partes y que solo quedan en ellos. Pero siendo el contrato privado de compraventa un medio más rápido y de fácil acceso, los pobladores del distrito de Carabayllo, lo utilizan al momento de transferir su propiedad y/o posesión sea el caso. Ya sea con la intervención de un notario público o solo un documento donde plasman su voluntad de vender y de comprar siendo la principal parte la manifestación de voluntad de crear, extinguir, anular un acto jurídico que deseen celebrar.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

El libre acceso se origina porque no hay un control por parte de la Municipalidad al momento de emitir los autovaluos originando así un desorden así como también hay un desorden catastral que no está específicamente calculado el área de terreno que les corresponde a cada propietario muchas veces cayendo en discrepancia con lo que dice el autovaluo y la copia literal de la SUNARP, es por ello que muchas personas tratan de aprovecharse de otras personas más ingenuas siendo estos estafados por no haber contratado los servicios de un abogado para el asesoramiento de un abogado y dejándose guiar por lo que dicen las autoridades tanto de la municipalidad como de corredores que muchas veces son parte de grupos de traficantes de terrenos.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

La afectación sería que si bien son ciertos los contratos privados no tienen un debido procedimiento, y esto unirlos a un sistema que solo basta la simple voluntad de las partes, incurriría a que el sistema le daría una mayor desventaja a la elaboración y perfeccionamiento de los contratos. Ocasionando que dicho acto se perfecciona con la simple aceptación de las partes. El Sistema Declarativo afecta en el hecho que trae como consecuencias el no registrar una propiedad la doble venta, concurrencia de acreedores, delito de estelionato, tráfico inmobiliario.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Se genera la pérdida de la propiedad debido a que el sistema declarativo da paso al tráfico inmobiliario por lo que se pierde el derecho a tener una propiedad saneada, así mismo perjudica al comprador que de buena fe confió en su vendedor y este vendió la propiedad a más de un adquirente por lo que se tendrá que resolver quien tiene mejor en derecho en la vía judicial trayendo más carga al Poder Judicial cuando se puede evitar este problema.

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

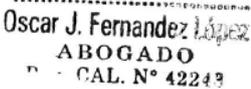
Muchas personas que se creen vivas utilizan al tercero de buena fe para sacar algún provecho ya sea lucrativo o para simular alguna venta ficticia que se pueda generar. Al tercero de buena fe no se le puede atacar o anular al menos que se encuentre la prueba de que si tenía conocimiento del bien materia de la compraventa y muchas veces se puede ver ese tema en la vía judicial ya que tratan de hacer simulaciones de ventas para salvaguardar sus intereses.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Lo primero que se debería de tomar en cuenta es una mejor inversión en el área de catastro así podríamos evitar igualmente la doble inscripción de una misma propiedad o para evitar la mala ubicación de los inmuebles. Asimismo también podríamos identificar tierras abandonadas para así poder realizar ventas sobre propiedades de manera saneada. Y así se pueda cambiar de sistema de transferencia de propiedad al sistema constitutiva para una mejor implementación del Registros de predios, evitándose las concurrencias de acreedores y la doble venta que son los problemas más frecuentes que se ven a diario.

SELLO	FIRMA
 <p>Oscar J. Fernandez Lopez ABOGADO CAL. N° 42243</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Eduardo Rojas Miranda

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Independiente- Especialista en Civil.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

Los contratos privados se perfecciona con la traditio, tomando como punto de partida este punto solo se requiere la voluntad de las partes, no requiriendo ningún tipo de procedimientos, esto permite que cualquier bien este dentro del ámbito comercial, ocasionando una serie de desventajas al momento de inscribir la propiedad, esto no ocurre con un sistema ya determinado, donde hay un debido proceso que te permite una mayor seguridad y publicidad ante la sociedad.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Si, como se vio en punto anterior la simple traditio perfecciona la transferencia de propiedad, esto conllevaría a que las personas utilicen este medio para incurrir en delitos patrimoniales, ocasionando que dentro del comercio patrimonial se pueda vender varias veces la misma propiedad, esto se ve mayormente en lugares donde la informalidad aún existe, esto es el caso en el distrito de Carabayllo, ya que las personas ven como medio seguro a un simple documento de compra venta, que no guardan mayor seguridad que lo plasmado en dicho documento, esto no guardaría ningún tipo de derecho que proteja al adquirente, que tendría que ir al sistema judicial para hacer prevalecer su derecho.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se permite la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Se daría al momento de dar validez a un simple contrato de compra venta, como medio idóneo y generador de título. Ya que al no contar con los requerimientos necesarios para su debida inscripción ante la Sunarp, esto generaría que los futuros compradores o adquirentes de un derecho patrimonial no estarían seguros si las personas que transfieren serían los propietarios y/o poseedores de ser el caso.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza jurídica de las compraventas privadas es la manifestación de las partes, con el simple consentimiento de querer vender una propiedad ya se realiza el acto jurídico, muchas veces existen que los contratos de compraventa se hacen por manera verbal causando daños a las personas que de buena fe compraron es por ello que la gran mayoría opta por redactar su contrato pero que pasa que no lo hacen de manera diligente ya que deja su propiedad en manos de personas que no conocen el derecho que solo son tramitadores o inclusive ante las inmobiliarias, es por ello que para nuestra legislación nace con la transferencia de propiedad, siendo un medio formal pero no seguro para dicto acto, pero que en el distrito de Carabayllo son el medio más utilizado para realizar el comercio inmobiliario.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Los contratos privados son mayormente utilizados por los ciudadanos que viven en el distrito de Carabayllo, por que no cuentan con una educación apropiada, así como la falta de asesoría legal. Llevando a ello que las personas al desconocer el procedimiento regular y más aún los documentos necesarios que permitan demostrar el derecho de propiedad de la persona que le va a transferir. Lo que pasa en el distrito de Carabayllo es que hay mucha informalidad por parte de las personas como de las inmobiliarias y peor aún de la Municipalidad de Carabayllo como podemos exigir a las personas si nuestras autoridades no aplican correctamente las normas adecuadas al contrario impulsan la formalidad mediante actos inapropiados formando ellos parte de una corrupción.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

La afectación que genera este sistema sería la falta de formalidad al momento de inscribir la propiedad. Ya que como se ve con este sistema no requiere mayor formalidad que la simple voluntad de las partes, conllevando a que dicho documento no tendría el valor necesario para inscribir tal acto ante la Sunarp. El Sistema actual es facultativo y deja a que la persona tome el libre albedrío de decidir sobre sus intereses mas no exige la mejor solución para su seguridad oponiéndolo frente a terceros.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Genera la pérdida de la propiedad en el sentido tal vez que una persona compro una propiedad habiendo título pero solo lo hizo mediante contrato privado pero luego ese mismo vendedor vende la propiedad a otra persona y esta tal vez por tener medios económicos decide ir a una notaría y hacer una escritura pública de compraventa y luego elevarla ante los Registros Públicos por lo que ahora el será el actual titular de la propiedad y el primer comprador que de buena fe perdió su derecho a esa propiedad y tendrá que velar por ella ante el Poder Judicial.

8. Según su punto de vista, ¿en que medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

El problema genera al momento de declarar la propiedad aun presunto adquirente, porque digo presunto, esto se da porque al no contar con los medios necesarios para saber quién el propietario esto ocasiona que se venda varias veces, ocasionando una serie de demandas para poder determinar el mejor derecho que tiene una persona sobre la propiedad, dando lugar a que gane la persona que de una manera pueda demostrar que su derecho es mayor a los de los demás, un claro ejemplo es aquel que tiene un contrato privado con legalización de firmas, frente al que tiene un simple documento.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Yo creo que los pasos para poder solucionar esta informalidad es que la Municipalidad de Carabayllo tenga un mejor manejo acerca de las propiedad de dicho distrito y cuantas están en condición de posesión para poder diferenciarlas y en todo caso implementar un área de catastro no necesariamente deberíamos de cambiar de sistema ya que el Sistema Declarativo que en la actualidad tenemos no es malo si no que hay un desorden y las autoridades no saben aplicar correctamente las normas. También me parece que se le debe de informar mejor a la población acerca de las compraventas y eso por parte de las Notarías o cualquier asesoría que se contrate por parte de la misma población del distrito de Carabayllo.

SELLO	FIRMA
<p>.....</p> <p><i>Eduardo Rojas Miramilla</i></p> <p>ABOGADO CAL. 13615</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Hugo Jalca Portocarrero

**Cargo:** Abogado.

**Institución:** Independiente- Especialista en Civil y Notarial.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema principal aquí es la no inscripción de la compraventa de una propiedad ante los Registros Públicos ya que no hay una oponibilidad ante terceros, brindándoles seguridad jurídica a los propietarios que de buena fe compran una propiedad y creen en su vendedor. Esto se debe a que nuestras normas son muy flexibles y se contradicen al momento de aplicarlas y peor parte nuestras autoridades que tienen un bajo déficit de conocimiento de las leyes.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

El actual régimen que tenemos contiene un bajo déficit sobre la compraventa sobre todo el problema aquí es que no lo inscriben ante los Registros Públicos ya sea por muchos factores pero el vacío parte del art. 949 del Código Civil que da paso a la transferencia de la propiedad y que muchas veces consta en su simple documento firmado por las partes y que muchas veces ni legalizadas están es por ello también importante de la labor del notaria frente a estos problemas ya que brida la fecha cierta en que las partes celebraron la compraventa de propiedad inmueble.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se permite la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

El actual procedimiento administrativo no tiene una simetría adecuada a nuestra realidad debido al mal manejo de las autoridades y lucrar con los intereses de las personas tan ingenuas que por tener conocimientos como estudios superiores o muchas veces son iletrados y un tercero los manejan y estos de dejan llevar por tal vez por el dinero que muchos de ellos no cuenta con los recursos necesarios. El problema para mi parte desde la Municipalidad de Carabayllo que no tiene un buen orden de las propiedades de dicho distrito.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza de todo contrato es verbal, y se perfecciona con la aceptación de las partes, siguiendo este lineamiento, vemos que en el distrito de Carabayllo, la manera comúnmente utilizada es el deseo de vender por parte del propietario y de la comprar por parte del adquirente, pero siendo este un distrito de bajo índice de educación, no teniendo más conocimiento de compra venta, que el simple hecho de transferir una propiedad. No utilizan los medios adecuados para salvaguardar sus derechos como propietarios. Las compraventas en nuestra sociedad son de mucha utilidad para la solución de nuestras necesidades.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Uno de los motivos serian el bajo costo, y no teniendo muchos requisitos para su formalización, pero el mayor motivo es el desconocimiento de las partes contratantes que desconocen sus derechos y como proteger sus derechos, esto conlleva a que utilicen un medio más accesible ya sea por economía o por desconocimiento. Es fácil de acceder a estos tipos de contrato ya que no implica mucho tramite inclusive he visto que estos contratos lo redactan en cualquier parte y las personas son tan confiadas que creen que teniendo ese documento ya son propietario y efectivamente lo son según nuestra normativa.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

El problema y lo que causa el Sistema Declarativo es la pluralidad de acreedores de un mismo predio causando así la pérdida en algunas de las propiedades para ciertas personas que compraron de buena fe. Esto se da con frecuencia en el distrito de Carabayllo porque la gran mayoría de la población es ignorante y dejada al momento de comprar una propiedad y muchas veces la notaria que también forma parte de regulación no cumple muy bien su función ya que no da una buena asesoría mas solo legalizan las firmas y muchas veces se apersonan ante una notaría y no saben que tramite están haciendo.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la perdida de la propiedad?

Al no contar con una inscripción en los Registros Públicos dando la seguridad jurídica al propietario que no lo van a despojar de su bien inmueble, ¿puede darse la perdida de la propiedad debido a que puede aparecer otro supuesto propietario aduciendo que tiene mejor derecho que yo por si estar inscrito, abriéndome un proceso judicial, es por ello que es facultativa nuestro sistema de transferencia el sistema declarativo para la parte solicitante y deja al libre acceso de la compraventa de propiedades inmuebles y no se exige la inscripción ante los registros públicos

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

El sistema declarativo da paso a una concurrencia de acreedores en donde se le da la razón al tercero de buena fe que compro sin conocimiento del problema que tenía la propiedad hasta que se pruebe lo contrario o al propietario que contiene el contrato más antiguo con fecha cierta. Y muchas veces las personas fingen haberlo adquirido de buena fe cuando en la actualidad se da la simulación de ventas entre familiares o terceros para que así no salgan perjudicados.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

Los pasos que debemos seguir para darle una posible solución o mejorar nuestro actual sistema es ordenar las propiedades mejorando el área de catastro y el Rentas ya que solo cobran impuestos a la población sin ni siquiera informarle sobre la condición de la propiedad. Se necesita una reforma actual del Sistema de transferencia de propiedad tal vez como las que tiene en Europa pero con una debida inclusión hacia la población para que tenga conciencia de los problemas que puede ocasionar celebrar un contrato privado de compraventa cambiando y aplicando el Sistema Constitutivo como una medida de corrección para el actual Sistema Declarativo.

SELLO	FIRMA
	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Dr. Luis Peceros Quesada

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Independiente- Especialista en Civil.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema sería que los contratos de compraventa sobre todo los privados que en su ocasión son escritos expresan la manifestación de voluntad, y no teniendo ningún procedimiento establecido en nuestro ordenamiento jurídico, estaría dando una gran variedad de situaciones es por ello que vemos la diferencia con las transferencias de los bienes muebles que si es obligatorio la inscripción a registros públicos, y si vemos la transferencia de bienes inmuebles, al no establecer un proceso idóneo, estaríamos dando la posibilidad que personas inescrupulosas utilicen estos medios como medio para estafar a personas que desconocen los mecanismos para protegerse.

2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Si, en nuestro ordenamiento jurídico todo contrato se concretiza con la manifestación de voluntad, y esto lo vemos en contratos de compra venta, así como se perfecciona con la aceptación, no siendo necesaria la intervención de ninguna autoridad. Pero esto da como resultado que al no contar con un debido proceso las personas no puedan ejercer sus derechos sobre terceros, ocasionando, que dichas transferencias a veces generen pluralidad de ventas respecto del mismo bien. Generando pérdidas patrimoniales y costosos procesos judiciales pudiendo haber evitado esos problemas es por ello que es importante la intervención de un abogado en la asesoría de una compraventa para que pueda velar por sus propios intereses.

3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Esto se podría dar desde el momento de aceptación por parte de las partes al momento de contratar, ya que no existiendo un proceso adecuado, las partes pueden utilizar cualquier medio, como el de un simple documento donde se plasme la voluntad de vender por parte del vendedor y la de aceptar por parte del comprador. Generando un comercio rápido e inseguro para el adquirente, ya que a veces dichos documentos no cuentan con las formalidades necesarias para su inscripción ante los registros públicos. Pero el problema parte desde la Municipalidad de Carabayllo al no tener ordenado sus sistemas de Catastro, Rentas, etc.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza de todo contrato nace con la de transferencia de un bien inmueble que es de tipo traslativo de dominio, y siendo los contratos privados un medio comúnmente utilizados por las personas para realizar dicho acto ya que es un medio generador de ganancias, muchas veces son utilizados para un medio que busca otro fin lucrativo perjudicando a terceros de buena fe, no siendo a veces el más adecuado ya que al no tener un proceso determinado ni regulado por ello puede traer el futuro muchas consecuencias perjudiciales. Dan como resultados que las personas estén desprotegidas al momento de inscribir su derecho ante los registros.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Los contratos privados al ser un medio más económico y rápido, son los más usados en el día a día por la sociedad debido a muchos factores, pero este medio no es el más seguro para las personas ya que son utilizados negativamente en muchos casos es por ello que estos tipos de contratos por más simples que sean traen a larga problemas judiciales inclusive para los notarios mismos, debido a los vacíos legales que da paso a libertad de poder adquirir una propiedad sin ningún parámetro de disposición que la ley no me prohíbe, hacen pluralidad de ventas del mismo bien, en el distrito de Carabayllo las personas al no tener una adecuada educación, y utilizando el conocimiento que adquieren por el día a día, creen que un simple contrato les genera una seguridad, no siendo este la mejor opción.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

La afectación sería el índice de crecimiento de problemas judiciales ocasionados por contratos privados que al no contar con un proceso adecuado para su elaboración y formalización, generan una tasa de crecimiento para las demandas de otorgamientos públicos, nulidad de acto jurídico entre otros. Como también la pluralidad de ventas que se viven en el distrito de Carabayllo como si fuera algo normal y la municipalidad conociendo de ese tema no toma las medidas necesarias y se lo deja a la carga al Poder Judicial. Los notarios no tienen ni un tipo de responsabilidad debido a que ellos solo legalizan las firmas mas no el contenido abriendo el camino a futuros actos jurídicos que se derivan luego a la Municipalidad.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Se generaría desde su elaboración, ya que siendo una simple manifestación de voluntad, y no teniendo los debidos estándares para su debida inscripción ante la sunarp, esto conlleva a que no haya un registro de dicha venta y menos una publicidad frente a terceras personas, ocasionando que las personas puedan vender el mismo bien más de una vez. Ocasionan que exista un tráfico de comercio indiscriminado, produciendo la pérdida del bien en ocasiones. El Sistema declarativo es un sistema muy flexible para la realidad que vivimos ya que permite que cualquier persona puede comprar o vender una propiedad que muchas veces ni siquiera les pertenece o también se dan los casos en que una persona que si inscribió tenga mejor derecho y se quede con la propiedad.

8. Según su punto de vista, ¿en que medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

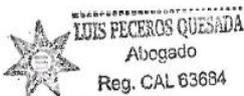
El uso indebido del termino tercero de buena fe se da cuando esta persona si tenía conocimiento sobre el problema y el motivo por el cual lo hizo dando paso a la simulación de la venta haciendo creer que no tenía conocimiento siendo un problema muy difícil de probar debido a que es la intención lo que se tiene que averiguar es por ello que todos los utilizan para buscar sus propios beneficios.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

El primer paso que se debe dar para solucionar este problema de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabaylo es concientizar a la población a que tiene que tener más cuidado al momento de comprar una propiedad, verificar quien es el propietario, ver el titulo archivado del inmueble, ver el área de catastro claro con una debida implementación por parte de la Municipalidad de Carabaylo una vez que se haya desarrollado esta realidad recién podremos cambiar de sistema de transferencia del declarativo al sistema constitutivo.

SELLO	FIRMA
	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Dr. Saúl David Ramón Velásquez

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Notaria Sotero E.I.R.L – Área de Contratos.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

Nuestro sistema jurídico nos brinda la protección de nuestros derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la propiedad, pero no tiene un énfasis en cómo realizar un debido procedimiento al momento de hacer la transferencia, por lo que en nuestra sociedad no hay seguridad jurídica al momento de celebrar una venta y peor si se trata de propiedades inmuebles, uno ya no se siente seguro de lo que está comprando y debido a que no sabemos exactamente quién es el verdadero propietario por la falta de inscripción de esa propiedad a los Registros Públicos es porque se concretiza la concurrencia de acreedores es ahí el problema de los contratos privados de compraventa.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

En nuestro sistema jurídico los vacíos legales es algo común, en nuestra sociedad en los contratos se da mayormente, ya que al no contar con procedimiento regulado, ocasiona que las personas utilicen cualquier medio para su validez, ya sea la más adecuada para salvaguardar sus derechos frente a terceros que quieren vulnerar su derecho a una propiedad debidamente saneada. La inseguridad se ocasiona en base al art. 949º del Código Civil porque permite que simplemente sea válido una compraventa de una propiedad con el consentimiento de las partes dando paso a una serie de irregularidades es por ello que en el distrito de Carabayllo la gran mayoría de las propiedades inmuebles son informales y no hay quien puede limitar ello

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Los contratos privados no cuentan con un procedimiento estipulado en nuestra normatividad, por lo que decir en qué parte del procedimiento se genera la inseguridad Jurídica no habría forma de decirlo ya que puede ser por parte de la Municipalidad de Carabayllo el ente que tiene realizar un debido área de catastro empezariamos por ahí, luego debería de ver la condición de la propiedad quien es el actual poseedor de ese bien inmueble ya que luego se concretiza con la legalización de firmas de un notario pero este seguía de acuerdo a lo que menciona la Municipalidad y viene a ser un documento simple hasta que no lo inscriba ante los Registros Públicos en caso de que haya título de propiedad para que sean válidos frente a terceros ante la ley.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabaylo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabaylo?

La naturaleza de los contratos es de transferir la propiedad, siendo los contratos un medio, sin mencionar el más rápido, pero no muy eficaz al momento de hacer prevalecer los derechos de las personas, ya que no cuentan con los mecanismos idóneos para su debida protección. Por lo que comúnmente son utilizados por personas que actuando de mala fe, utilizan estos medios para engañar o despojar de sus bienes a las personas. En Carabaylo la gran mayoría de la población opta por celebrar estos tipos de contratos por ser el más fácil y rápido para así poder evadir impuestos creyendo ellos que es el más adecuado que ni siquiera son asistidos por un abogado para la orientación de dicha compra.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabaylo?

Se da el bajo índice de formalismo y por su baja economía, ya que no es necesario grandes procedimientos y al ser barato, las personas optan por utilizar estos tipos de contratos que son utilizados para transferir bienes que a su vez no guardan con la debida medidas de seguridad, para garantizar una protección de los derechos patrimoniales de las personas. La gente está muy malacostumbrada a lo fácil para esto la Municipalidad también se presta para estos tipos de contratos habiendo una mal manejo de las rentas, pago de autovaluos, inscripción por primera vez de una compraventa. Es por ello que se venden terrenos en Carabaylo como si fuera cosas tan simples sin ni una debida formalización partiendo desde la Municipalidad existiendo en muchos casos corrupción por parte los funcionarios y la población que por dejadez opta por celebrar sin ni una debida diligencia de la propiedad que se va adquirir.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

El sistema declarativo se perfecciona con la aceptación, proveniente de una manifestación de voluntad, a lo que un documento formal pudiera ofrecer. Pero esto en una sociedad que se utilizan mecanismos para burlar las leyes y más aún utilizar mecanismos para despojar a las personas de sus propiedades, por lo que este sistema da más armas a esas personas para que lo utilicen en contra de las personas. Es muy flexible y da paso a que las personas decidan por sus propios intereses no tomando en serio las consecuencias que podría traer un contrato privado que en el futuro podría afectar a la propiedad que se está adquiriendo.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

De ninguna manera el sistema declarativo genera la pérdida de un bien, ya que son las mismas personas que hacen que uno mismo lo haga, el sistema declarativo al manifestar que la simple manifestación de voluntad basta para transferir la propiedad y es responsabilidad de las partes contratantes en asegurar su propiedad en el futuro brindándole seguridad jurídica a la persona que está adquiriendo.

8. Según su punto de vista, ¿en que medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

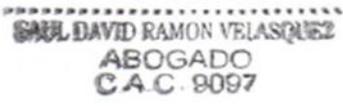
En nuestra cruda realidad sucede algo muy común en los fraudes inmobiliarios y sobre todo en el distrito de Carabayllo que actualmente hay personas que compran grandes hectáreas y luego lo lotizan; en la mayoría de casos el tercero de buena fe está metido en el fraude como en muchos procesos se ha podido observar, como cree que está protegido no le pueden abrir ni un proceso judicial, ya que las autoridades no aceptan que el tercero está metido en la “simulación” de dicha venta, es por ello que existe muchos estafadores y consiguen irse a los Registros Públicos y se registran como si fuera un comprador de buena fe, y está bien tranquilos porque posteriormente a ello recién sacan a la venta el inmueble con la seguridad que le brinda la mal usada ley del tercer comprador de (supuesta) buena fe registral.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Los lineamientos serian darle un mayor énfasis a los contratos privados, darle un mayor relevancia al momento de celebrarlo, darle un debido procedimiento el cual este regulado dentro de nuestro ordenamiento jurídico, ese sería el comienzo de todo acto para contratar y así no generaría ningún problema al momento de iniciar un contrato de compra venta. Empezar por organizar y/o ordenar las tierras en el distrito de Carabayllo, emplear bien las normas legales por parte de las autoridades municipales para poder dar el paso del cambio de sistema al Sistema Constitutivo como lo desarrollan varios países en el extranjero pero no podemos compararlas porque las realidades son distintas y nos falta mucho por mejorar el sector inmobiliario en nuestro país y más ahora que el estado brinda el también llamado “boom inmobiliario” a poder adquirir una casa, departamento, etc.

<b>SELLO</b>	<b>FIRMA</b>
 <p>SAUL DAVID RAMON VELASQUEZ ABOGADO C.A.C. 8097</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Dra. Gertrudes Julia Sotero Villar.

**Cargo:** Abogada- Notaria Publica

**Institución:** Notaria Sotero

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

La falta de tracto sucesivo y la falta de inscripción a Registros públicos, que es lo que pasa, de repente la matriz está inscrita y vende un lote a varias personas, esa inmobiliaria que supuestamente me tenía que dar el título no me lo da y me dio solamente un documento privado y ahí quedo, como que no cumple con la debida documentación para la formalización ya que el tercero puede vender en las mismas condiciones que un propietario por documento privado a otra persona es por ello que este tracto sucesivo impide el acceso a Registros Públicos por que la única manera de poder ingresar a los Registros Públicos es con parte notarial y como accedes a eso con una escritura pública.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Yo creo que la normativa que existe es una normativa flexible y que deja mucho al usuario la facultad de decidir qué tipo de formalidad quiere, tu como usuario decides un simple recibo, una minuta sin legalizar, un documento privado, una escritura pública, deja mucho al albedrio de las personas y es de repente por falta de desconocimiento o de intereses de las personas que escogen lo más fácil lo que ellos piensan que lo único que les importa es la fecha cierta.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Se da desde el estudio de los títulos de la documentación anterior, por ejemplo yo no compraría un inmueble si me lo están vendiendo con solo documento privado, o si el primer dueño solo está inscrito y los demás están sin escribir yo no lo compraría, eso generaría mucha duda para la compra. La persona que va a comprar debe darse el trabajo de investigación a quien le pertenece tal predio y para eso debe asesorarse y quien está en posesión en esta zona, la persona que compra tiene que ser muy cuidadosa. La notaria cumple un papel importante en informar a la gente, el notario debe acceder a lo que ellos quieren porque trabajar de acuerdo al principio rogatorio.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza jurídica de los contratos es que es consensual hay varios tipo de doctrinas que hablan acerca de cómo nacen los contratos de compraventa pero como digo es de tipo traslativo de dominio, que nace con la manifestación de las partes que se plasma en un documento pero no necesariamente puede ser escrito también puede ser verbal pero lo mejor es que conste en un documento para que después sirva como un medio de prueba en caso de que no haya título de propiedad.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

El libre acceso a las compraventas privadas se da porque la misma norma lo permite y todas las personas pueden celebrarlo claro que con un debido asesoramiento y una buena investigación de la propiedad que van a comprar, Ya que la población del distrito de Carabayllo es muy desinteresada y confiada hasta el momento en que aparece un propietario y quiera desalojarlo ahí recién acuden a la notaria.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de carabaylo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de carabaylo?

Que, genera inseguridad jurídica en la compraventa de una propiedad inmueble e inclusive la perdida de la propiedad. Es por ello que en muchas notarias no legalizan lo que son contratos privados pero eso está mal porque los notarios somos operadores del derecho y se le tiene que ayudar a la población al menos con un documento privado que les genere fecha cierta y que efectivamente si ciertas personas realizaron una compraventa. El notario pone el equilibrio ni para el vendedor ni el comprador.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la perdida de la propiedad?

Lo que genera es un conflicto de intereses o concurrencia de acreedores, tal vez pérdida de la propiedad es una consecuencia para la persona que no registro y esa persona es negligente. Ya que muchas veces el costo del inmueble materia de venta es elevado porque no gastar en una escritura pública que cuesta S/. 350.00 y así ahorrarse muchos problemas a futuro.

8. Según su punto de vista, ¿en que medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

El Sistema declarativo da paso a muchas irregularidades en los contratos privados de compraventa, ya que muchas veces se realizan supuestamente una simulación de una compraventa cosa que no se debería de hacer mucha gente de mala fe lo hace para salvaguardar sus interés y es aquí donde se malinterpreta el termino del tercero de buena fe porque muchas veces este tercero conocía de lo que se estaba celebrando si no que se hace el loco.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

El estado debería de preocuparse en levantar un área de catastro que sepa que propiedad le corresponde a cada persona más allá del sistema declarativo o constitutivo, lo que debería de saberse es de quien es cada propiedad y el Estado debería de saber a quién le corresponde. Se debería de mejorar, levantar coordenadas UTM, si una empresa internacional como "google" tiene "google heart" es una empresa entonces porque el estado no podría levantar un sistema catastral así sería más ordenada. El problema del distrito de Carabaylo es que hay muchas áreas que no están registradas, eso le corresponde al gobierno central. El gobierno local tiene un sistema de coordenadas que no coincide con el de Registros Públicos todo está de cabeza. Se debería de hacer un solo sistema para saber de quién es quién. Un catastro geofísico, tiene que ordenarse las tierras, catastrar



## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Helénica Lley Cornejo Peña

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Estudio Asmat & Morales S.A.C

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabavillo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema sería la falta de inscripción ante los registros públicos, y esto es porque no cuentan con las formalidades establecidas, y esto conlleva a que las personas no puedan prevalecer o mejor dicho hacer que otras personas puedan ver sus derechos sobre la propiedad que adquieren. Ocasionando que de una manera estén desprotegidas frente a otras personas que desee arrebatarse su propiedad.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Nuestra normatividad cuenta con los derechos y obligaciones de las personas que actúan en un contrato privado, pero no establece un debido proceso que determine como debe realizarse. Siendo este un punto muy importante para las personas que desean contratar, ya que las mismas autoridades deben asegurar que un contrato sea ley entre las partes y sino uno las incumple esta vea la manera de asegurar los derechos y obligaciones que se estipularon en dicho contrato.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

La inseguridad jurídica se da cuando una persona desea contratar, pero no realiza con los procedimientos adecuados para su validez, y esto se da mayormente cuando se trata de contratos privados de compra venta, que al no contar con un procedimiento adecuado, las partes no están seguras para su validez, y menos cuando quieren prevalecerlo frente a terceros, ya que esto acarrearía un proceso judicial que a veces es largo y costoso. El problema es por parte de la Municipalidad de Carabayllo que no tiene un buen registro de las propiedades, las notarías solo exigen acreditar la propiedad de la persona que dice vender y se guían del autovaluo que emite la Municipalidad de Carabayllo.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza de los contratos privados es la manifestación de voluntad, esto quiere decir, que todo contrato es verbal, y siendo este algo tan simple que no guarda mayor acción para su valides, ocasiona que toda persona no esté segura, ya que esto no hace que sus derechos se sientan protegidos frente a terceros, ya que al no existir un documento en donde se plasme dicho acto o la manifestación de voluntad de las partes. El Contrato también es un acto jurídico y tiene una relación con el acto jurídico y las obligaciones. Es por ello que el acto jurídico es la manifestación de voluntad que genera consecuencias jurídicas. De los contratos resulta muy importante la voluntad de los contratantes nadie puede ser obligado a vincularse si antes manifestar lo que desea realizar.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Los contratos privados son a veces más económicos que otros contratos que cuentan con una serie de procedimientos que ayudan a proteger a las personas frente a terceros, pero que de una manera son más caros, las personas optan por algo barato por su falta de recursos económicos, o a veces por su falta de desconocimiento o falta de asesoría, siendo en el distrito de carabayllo, donde hay personas con bajo recursos y no cuentan con una educación apropiada, utilizan estos contratos en su vida cotidiana. Existe una informalidad tremenda con respecto a los inmuebles tanto predios urbanos, rústicos que muchas veces la población no se da cuenta de ese problema viendo los contratos privados como una manera más fácil de hacerse propietario.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabaylo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabaylo?

El sistema declarativo no guarda mayor implicancia, si vemos que las partes contratantes son las que deciden como contratar y que medio utilizar para su validez, siendo este el libre albedrío de las partes de utilizar un sistema u otro. Para su validez y prevalecer sus derechos frente a terceros. Por lo que a opinión mía el sistema declarativo no es el que genera ninguna afectación sino más bien el de las personas que por falta de desconocimiento o por no pagar un poco más de dinero, no hacen lo correcto para salvaguardar sus derechos

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Como dije anteriormente el sistema declarativo no es el responsable de pérdidas o de engaño, sino el de las personas que no hacen un debido procedimiento para salvaguardarse ellos mismos de terceros, ya que la ley si bien es cierto no da un debido procedimiento, no es cierto que hay un sistema creado para dar publicidad de los derechos adquiridos a terceras personas.

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

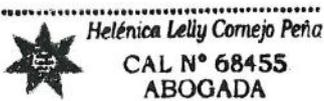
En las compraventas sobre todo privadas se da la pluralidad de ventas por lo que muchas personas defienden su derecho como propietario pero muchas veces ese tercero que no se sabía que actuaba de mala fe conocía del embargo, hipoteca o algún problema judicial que tenía el bien inmueble por lo que se lo venden a otra persona haciendo pasar como si no tuviera conocimiento en otras palabras una simulación de una compraventa es por ello que esos terceros de buena fe actúan con otros intereses o para evadir algún problema.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

Los lineamientos serian dar una mayor información a las personas, que desean adquirir un bien, y cual seria las consecuencias de los diferentes contratos y procedimientos, así como de establecer un debido procedimiento en nuestro ordenamiento jurídico. Con una base ya establecida se podría cambiar de Sistema Declarativo a uno Constitutivo para una mayor seguridad jurídica y que las autoridades que ven eso tenga una interrelación y/o comunicación para brindar una mayor información a los ciudadanos.

SELLO	FIRMA
	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado: Jorge Antonio Rodriguez Gutierrez**

**Cargo: Abogado**

**Institución: Estudio Rodriguez & Gutierrez E.I.R.L**

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

Sería la falta de tener un registro adecuado para dichos actos, ya que los contratos no son actos inscribibles ante sistema de registro (sunarp). El cual nos permite tener la información y actos que se está realizando o tiene un inmueble, ya sea la transferencia de dominio y/o carga que pudiera tener. En tal motivo los contratos privados al no contar con sistema de registro adecuado no podemos ver que actos se han realizado sobre dichos inmueble.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

La normatividad actual nos manifiesta que todo contrato es bilateral por naturaleza, es la manifestación de voluntad de las partes, pero no especifica su debido procedimiento. Esto permite que los contratos sean al libre albedrío de las partes contratantes, ya sea al momento de redactar el contrato o sobre el acto que se va a realizar, y esto se da comúnmente en los contratos privados de transferencia de bienes inmuebles. Por lo que esto es un gran problema ya que al no contar con sistema jurídico que establezca los parámetros para su validez, esto permite que se dé problemas más adelante al momento de prevalecer sus derechos.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

El problema se da desde el momento de utilizar un medio de contratar, tan inseguro para la realidad de nuestra sociedad, debido a que los contratos privados no guardan con un debido proceso, ya que este comienza con la manifestación de las partes y culmina con la aceptación de las partes. Por lo que esto conlleva a que las partes no cuenten con la seguridad apropiada con el sistema jurídico pueda ofrecerle.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza jurídica de los contratos es la manifestación de voluntad de las partes, ya que sin esto no podría haber ninguna relación jurídica, ni muchos menos un comercio. Ya que esto comienza con el hecho de que una persona desea transferir y/o adquirir un bien o servicio. Es por eso que de una manera necesaria los contratos privados son un medio de agilizar el comercio entre las partes por ser de libre acceso y por su bajo precio. El contrato es una especie de particular de la convención ya que como podemos ver la compraventa es un convenio porque crea un derecho para el comprador y vendedor. La remisión de una deuda, acto por el cual un acreedor dispensa del cumplimiento a su deudor es una convención.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Los contratos de una manera simple de explicar, es una palabra mayormente utilizadas y conocidas por la sociedad, pero no muchos saben de su procesos o sobre su naturaleza jurídica, ya que no todas las personas cuentan con una educación adecuada, y esto se da en los distritos con pueblos jóvenes, así vemos que en el distrito de Carabayllo que al ser un pueblo joven no cuentan con un alto índice de personas con educación apropiadas. Esto conlleva a que las personas no cuenten con la información adecuada para realizar contratos más complejos y solo utilicen de manera superficial la palabra contrato.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

Sería la situación jurídica del hecho que solo basta la simple manifestación de voluntad, no siendo necesario un documento adecuado e idóneo, ni mucho menos que haya un sistema que regule dichos documentos, por lo que permite que exista la pluralidad de ventas del mismo bien, y más aun siendo este sistema que no proteja a las partes contratantes en especial al adquirente. Ya que al no contar con un sistema que utilice un sistema de protección, esto sería un factor determinante para la pérdida del bien

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Al momento de no contar con un debido registro de registrar las transferencia de bienes a través de este sistema, esto conllevaría a que las personas no cuenten con una publicidad frente a terceros, ocasionando que las personas no puedan saber si su propiedad está segura o estarían siendo vendidas por personas inescrupulosas que haciéndose uso de este sistema vendan una propiedad que no es suya.

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

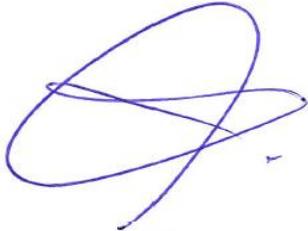
El Sistema Declarativo da paso a una serie de actividades como la informalidad de los predios y peor aún que las personas están malacostumbradas a vivir con lo fácil es por ello que vemos la diferencia entre el distrito de San Isidro que la población es más consiente y conoce sobre sus derechos y hay una mayor exigencia y son más estrictos en lo que es legalizar los documentos así como la Municipalidad del distrito de San Isidro es más cuidadosos que en el distrito de Carabayllo que muchas de esas personas no sabe ni cuáles son sus derechos o si es propietario o peor aún si la casa que habitan tiene título de propiedad o no.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

Sería el de establecer un sistema que contentan los registros de aquellos contratos privados, ya q al no contar con la debida formalidad para su inscripción a sunarp, no quiere decir que las personas que utilicen este medio, no cuenten con sistema que ayude a protegerlos de personas malas, que haciendo uso de este sistema le generen la perdida de sus propiedades. Habiendo una comunicación con la SUNARP, Municipalidad de Carabaylo y Cofopri, las Notarías Publicas también entran porque dan fe de ciertos actos jurídicos y deberían de ser más cuidadosos al momento de legalizar.

SELLO	FIRMA
	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Jorge Luis Orozco Faveron

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Independiente- Especialista en Notarial y Registral.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

En nuestro actual sistema de transferencia los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble se materializa con la simple manifestación de voluntad de las partes por lo que no requiere de ninguna formalidad, distinto es el caso de las propiedades que tienen título de propiedad y que son debidamente inscritos en los Registros Públicos en aquel caso si cumple con una formalidad que es facultativa y que pasa por una serie de procedimientos como por ejemplo la minuta, escritura pública (Notaria) y prosigue ante la SUNARP brindando una mayor seguridad jurídica de lo que se está adquiriendo.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Si, ya que los contratos privados no es un medio idóneo de transferir la propiedad, debido a que su formalidad no guarda los procedimientos adecuados para su inscripción, es muy flexible que no se adecua a la realidad que viven los pobladores en el distrito de Carabayllo, siendo favorable para las personas inescrupulosas que quieren engañar a la población que de manera ingenua les cree porque nuestro actual normatividad vigente no protege al adquiriente de un derecho patrimonial, dando paso a una serie de consecuencias jurídicas a futuro para el estado y la población.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

La inseguridad jurídica se da en el momento de celebrar el contrato privado si es que no se tiene claro sobre los documentos que acrediten que el vendedor es el verdadero dueño o si se ha realizado otra venta cuando se tenga claro de que no haya algún título pendiente o algún problema ahí recién se puede acercarse a la notaria a realizar la compraventa cumpliendo con las formalidades que deberían de ser y no solo basarse en lo que dice la normativa si no ir más allá y velar por nuestra propia seguridad jurídica.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabaylo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabaylo?

Los contratos de compraventa de una propiedad inmueble nacen con el consentimiento de las partes al celebrar algún acto jurídico manifestándose a través de su voluntad. En el distrito de Carabaylo se puede observar que muchas veces la población va con engaños a una notaría a celebrar una compraventa que muchas veces ellos no tienen conocimiento sin embargo se dejan llevar por personas inescrupulosas que solo buscan un beneficio.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabaylo?

El libre acceso a las transferencias de propiedades inmuebles se da porque la ley lo permite, deja que sea tan flexible que no se exija mucho para la celebración de una compraventa. Es por ello que se circula muy fácil y se genera el tráfico inmobiliario debido a que muchas personas se apropian de bienes inmuebles adquiriendo la calidad de poseedor que muchas veces la municipalidad de Carabaylo lo inscribe como si fuera propietario.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de carabayllo?

La afectación que se da en las transferencias de propiedades inmuebles es que muchas veces las personas que de buena fe creyeron comprar un bien que les va a servir para el bienestar de su familia muchas veces le traen perjuicios e incluso perdida de la propiedad. Las consecuencias que mayormente se dan son el tráfico inmobiliario ya que hay personas que compran terrenos y luego lo lotizan para así vender esas propiedades que luego van hacer ventas solo por contratos privados de compraventa mas no lo llegan a inscribir ante los Registros Públicos.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la perdida de la propiedad?

Genera la perdida de la propiedad debido a que es facultativa para la parte solicitante y deja al libre acceso de la compraventa de propiedades inmuebles y no se exige la inscripción ante los registros públicos. Es por ello que se debe hacer una modificación al art. 949 del Código Civil con respecto a la falta de oponibilidad de dicho acto jurídico. Es por ello que muchos juristas mencionan el cambio de sistema de transferencia a uno que si sea registrable ya que así nos ahorraríamos muchos problemas,

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

El sistema declarativo da paso a una concurrencia de acreedores en donde se le da la razón al tercero de buena fe que compro sin conocimiento del problema que tenía la propiedad hasta que se pruebe lo contrario o al propietario que contiene el contrato más antiguo con fecha cierta. Y muchas veces las personas fingen haberlo adquirido de buena fe cuando en la actualidad se da la simulación de ventas entre familiares o terceros para que así no salgan perjudicados.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Los lineamientos serían las inscripciones preventivas ante el sistema de inscripción de transferencia de propiedad (sunarp), ya que esto conllevaría a una publicidad, y de generar un archivo ante la municipalidad distrital donde se encuentra la propiedad, para poder conocer quién es el verdadero propietario. Nuestro sistema necesita una reforma sobre la propiedad inmueble o en general sobre las tierras para poder tener un mejor manejo sobre el registro de la propiedad en nuestro país En el distrito de Carabayllo las tierras están acaparadas por grupos o también llamarlos delincuentes que lucran con las tierras de personas inocentes que muchas veces son desalojados de sus propias viviendas.

SELLO	FIRMA
 <p>JORGE LUIS OROZCO FAVERÓN ABOGADO C.A.C. N° 7970</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Juan Carlos Sánchez Aguilar

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Sánchez & Aguilar Abogados Asociados

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema recae en que en nuestro sistema jurídico los contratos privados no cuentan con un sistema de transferencia adecuada a nuestra realidad, por lo que es debido a ese problema a que en ninguna parte de nuestro sistema se aprecie que los contratos privados sean plasmados de una manera, más bien es a libre voluntad de las partes contratantes ósea que puede ser tanto escrito como de manera verbal. Obviamente que al celebrar una compraventa la gran mayoría opta por hacerlo de manera escrita pero no lo llega a inscribir a los Registros Públicos por muchos factores.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Los vacíos se dan en cualquier parte de nuestro sistema jurídico y esto no está lejos a lo que concierne a contratos, ya que al no contar con procedimiento ya establecido, ocasiona que las personas utilicen cualquier medio para su validez, sin importar que este sea la manera más adecuada para salvaguardar sus derechos frente a terceros que quieren vulnerar sus derechos. Los contratos de compraventa sobre todo los privados son documentos simples que solo quedan entre las partes y que ellos deben de salvaguardar porque en todo caso ese contrato queda en el olvido. Al menos los contratos privados deberían estar legalizados ante una Notaría Pública para que el notario de fecha cierta del acto jurídico que están celebrando.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Desde el momento que los contratos privados son utilizados como medio de transferir una propiedad, estaríamos en el supuesto que las personas están utilizando un medio que no da la seguridad jurídica que debería, y menos aún que nuestro ordenamiento jurídico no protege dichos contratos, ya que al no contar con procedimiento acorde a nuestra normatividad jurídica actual, conllevaría que un simple documento donde se plasma la voluntad de las partes no daría una seguridad como el de las personas piensan.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza de todo contrato es de transferir la propiedad, y esto se da con la simple traditio según nuestro ordenamiento jurídico actual, pero esto conllevaría a que las personas al contar con un medio como en este caso es el contrato de compraventa para realizar su comercio más rápido y fácil, pero a la vez no seguro para ellos mismos, ya que se ve que estos tipos de contratos no dan la debida seguridad que uno espera. Por el simple hecho de que son simples, en si los contratos de compraventa nacen de la voluntad de las partes frente a un acto jurídico que manifiesten realizar.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Se da por el libre acceso por las circunstancias mismas las leyes con respecto a la compraventa es muy flexible y actualmente como la economía está creciendo y la población de distrito de Carabayllo está aprovechando en la compraventa de propiedades muchas veces gente inescrupulosa hace de las suyas frente a este problema que las personas por ingenua y desconocimiento lo dejan pasar pero nosotros que somos profesionales de derecho conocemos acerca de las compraventa y deberíamos de asesorar lo que mejor conviene a nuestro cliente, ya que no es necesario las formalidades porque al ser barato, las personas optan por utilizar estos tipos de contratos que son utilizados para transferir bienes que a su vez no guardan con la debida medidas de seguridad, para garantizar una protección de los derechos patrimoniales de las personas.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

El sistema declarativo es un sistema simple que da mayor validez a lo manifestado por las partes, a lo que un documento formal pudiera ofrecer. Pero esto en una sociedad que se utilizan mecanismos para burlar a la leyes y más aún utilizar mecanismos para despojar a las personas de sus propiedades, sumemos este tipo de sistema que no ayuda a proteger la propiedad sino darle más armas a esas personas para que lo utilicen en contra de las personas

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

El sistema declarativo no genera la pérdida de un bien si lo vemos de una manera, ya que son las mismas personas que hacen que uno mismo lo haga, el sistema declarativo al manifestar que la simple manifestación de voluntad basta para transferir la propiedad, esto no quiere decir que las personas no puedan realizar otros actos y/o medios para asegurar su propiedad frente a otras, personas, esto podría darse al momento de inscribirlo al sistema de registro de propiedad – SUNARP. Para que otras personas vean quien es dueño

8. Según su punto de vista, ¿en que medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

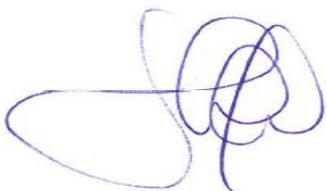
El problema ocurre que nuestra ley favorece las ventas fraudulentas de los inmuebles. Fuera de que hay funcionarios que se prestan a ese tipo de venta, llámense Notarios, Jueces, Registradores que intervienen de una manera que no trabajan de manera igualitaria. Es decir, el problema no es el propietario, sino es un problema de “inseguridad jurídica” de nuestra sociedad. El ciudadano ya no tiene a quien recurrir para reclamar su derecho. La prevención aduciendo que cambiemos de sistema declarativo al constitutivo no es una solución para nuestro país porque son realidades distintas. Es por ello que la viveza de la gente en utilizar al tercer de buena fe que nunca se va a sospechar al menos que le encuentres la prueba de que tenía conocimiento sobre ello.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Los lineamientos serian darle un mayor énfasis a los contratos privados, darle un mejor procedimiento dentro de nuestro ordenamiento jurídico, siendo este que de manera opcional inscribirlo de manera preventiva a dichos contratos privados ante la Sunarp, así como de manera obligatoria que todo contrato privado se inscriba de manera definitiva ante la Sunarp. En otras palabras darle un giro radical a nuestro Sistema Declarativo dándole paso al Sistema Constitutivo con las debidas diligencias para la aplicación de este sistema porque de otra manera no cambiaríamos en nada.

SELLO	FIRMA
 <p>JUAN CARLOS SANCHEZ AGUILAR ABOGADO Reg. CAL. 68938</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Juan Z. Fernández Pacherras

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Estudio Jurídico.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema más frecuente en los contratos privados de compraventa es la no inscripción a los Registros Públicos debido a que el actual sistema que tenemos es el del sistema declarativo no exige sino que se constituye con la sola voluntad de las partes al celebrar la compraventa de una propiedad inmueble. Es por ello que la manifestación del vendedor como el comprador se traslada en un simple documento que debe ser cuidada o amparada como único respaldo de que son propietarios.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Si, empezando por el art. 949 del código civil peruano deja muy amplio el modo de la transmisión de la propiedad ya que simplemente basta la concretización de la compraventa con la manifestación de la voluntad de las partes. Por otro lado el Sistema Declarativo es un sistema facultativo que no obliga a las partes a inscribir por ello que deja libre el acceso a las transferencias de propiedades inmuebles y por ultimo no hay un área de catastro que esté debidamente actualizada al contrario la Municipalidad de Carabayllo no le toma interés y no invierte en dicha área.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se permite la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Según mi criterio y los años de experiencia que tengo puedo decir que la Municipalidad se presta para muchas cosas ya que uno cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo conoce de las normas cuando en verdad anda más confundidos sobre el término posesión y propiedad cuando deberían de ser el ente rector que verifique bien los títulos. La Notaria también cumple un rol muy importante pero la función que tiene el notario es de dar fe de los actos jurídicos que se celebren en su despacho por lo que su función es muy importante pero se desvirtúa al momento de inscribir en la Municipalidad.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza jurídica de los contratos de compraventa nace con la manifestación de voluntad de las partes y es de tipo traslativo de dominio ya que la principal obligación es la transferencia de la propiedad inmueble al nuevo acreedor y este a pagar en dinero el precio del bien inmueble. Estas partes tienen una relación de reciprocidad ya que ambos tienen obligaciones de dar en este caso el del vendedor de entregar el bien inmueble y el del comprador en pagar el precio que vale el bien. En otras palabras la compraventa es un contrato para transferir la propiedad de los bienes y se perfecciona con el simple consentimiento de las partes.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa debido a que es un documento privado con un costo muy económico es por ello que la gran mayoría de la población del distrito de Carabayllo prefiere celebrar estos tipos de contratos sin ningún control ya que la Municipalidad no regula de manera coherente y solo lo ve con un fin lucrativo sin pensar en las consecuencias. Se da esa libertad de acceder a un contrato de compraventa sobre todo privada porque es muy fácil de realizar ya que no se exige muchas cosas para la legalización de firmas como para inscribirlo ante la Municipalidad. Los requisitos no son muy inaccesibles al contrario cualquier persona inclusive puede vender la propiedad que no le pertenece o está en posesión y la gran mayoría de las personas en el distrito de Carabayllo solo vive de posesión y con eso ellos piensan que son propietarios ante la ley.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

Es el libre acceso al comercio patrimonial, de bienes inmuebles que permiten que las personas no sigan un procedimiento regular, es por ello que muchas de las personas del distrito de Carabayllo adquieren una propiedad de una manera informal perjudicando su derecho de propiedad. Además, el Sistema Declarativo deja muy abierto el modo de adquirir una propiedad inmueble pudiendo celebrarse las veces que quiera ya que la Municipalidad no tiene un riguroso trabajo debido a que no realiza las investigaciones pertinentes es por ello que se venden las propiedades como si fueran cualquier cosa.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Al no contar con un procedimiento que asegure que las partes puedan prevalecer su derecho frente a terceros, esto producido por el fácil acceso a la transferencia de propiedad, ya que las personas pueden vender más de una vez la misma propiedad que las personas pierdan de manera fraudulenta sus bienes. Además las mismas personas hacen que pierdan sus propiedades por dejadez de ellos mismo y ser más cuidadosos al momento de celebrar algún acto jurídico y no tomarlo como si fuera un juego.

8. Según su punto de vista, ¿en que medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

Se usa el termino tercero de buena fe a la persona que no teniendo conocimiento de los vacíos o problemas que tenía ese predio que estaba adquiriendo por primera vez y ha sido materia de venta a más de un acreedor, por lo tanto muchas veces se puede observar la simulación de compraventas para poder evadir problemas legales en donde se va a tener que mostrar que ese tercero actuó de mala fe.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Sería el de implementar en las municipalidades un sistema de catastro más idóneo, y efectivo, el cual cuente con toda la información completa y actual del propietario y/o poseedor de los bienes que se encuentren en su jurisdicción. Siendo este mecanismo el más idóneo para la publicidad de los bienes inmuebles, así como de ayuda para los futuros adquirientes de un derecho patrimonial.

SELLO	FIRMA
 <p>Juan Z. Fernández Pacheco ABOGADO C.A.H. 743</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Marco Antonio Seminario Pinto

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Seminario Abogados Asociados

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

Nuestro sistema jurídico nos brinda la protección de nuestros derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la propiedad, pero no tiene un énfasis en cómo realizar un debido procedimiento al momento de hacer la transferencia, por lo que nuestra sociedad no tiene seguridad al momento de hacer valer sus derechos frente a terceros.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

En nuestro sistema jurídico Los vacíos legales es algo común, en nuestra sociedad en los contratos se da mayormente, ya que al no contar con procedimiento regulado, ocasiona que las personas utilicen cualquier medio para su validez, ya sea la más adecuada para salvaguardar sus derechos frente a terceros que quieren vulnerar sus derechos.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Los contratos privados no cuentan con un procedimiento estipulado en nuestra normatividad, por lo que decir que en que parte del procedimiento se genera la inseguridad, estaríamos en un supuesto que si tiene un debido procedimiento, siendo esto falso, pero si lo vemos de una manera diferente veríamos que los contratos nacen con la manifestación de voluntad, y q concluye con la aceptación en un documento simple, sin que este revestido de los medios necesarios para que sean válidos frente a terceros o ante la ley.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

La naturaleza de los contratos es de transferir la propiedad, siendo los contratos un medio, sin mencionar el más rápido, pero no muy eficaz al momento de hacer prevalecer los derechos de las personas, ya que no cuentan con los mecanismos idóneos para su debida protección. Por lo que comúnmente son utilizados por personas que actuando de mala fe, utilizan estos medios para engañar o despojar de sus bienes a las personas.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Se da el bajo índice de formalismo y por su baja economía, ya que no es necesario grandes procedimientos y al ser barato, las personas optan por utilizar estos tipos de contratos que son utilizados para transferir bienes que a su vez no guardan con la debida medidas de seguridad, para garantizar una protección de los derechos patrimoniales de las personas.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

El sistema declarativo se perfecciona con la aceptación, proveniente de una manifestación de voluntad, a lo que un documento formal pudiera ofrecer. Pero esto en una sociedad que se utilizan mecanismos para burlar a la leyes y más aún utilizar mecanismos para despojar a las personas de sus propiedades, por lo que este sistema da más armas a esas personas para que lo utilicen en contra de las personas

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

De ninguna manera el sistema declarativo genera la pérdida de un bien, ya que son las mismas personas que hacen que uno mismo lo haga, el sistema declarativo al manifestar que la simple manifestación de voluntad basta para transferir la propiedad.

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

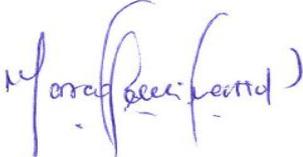
El tercero de buena fe es importante en la compra venta y más aún si tuvo o no conocimiento sobre dicho acto jurídico ya que en la vía judicial este supuesto tercero de buena fe dará su forma de ver las cosas. En estos casos es complicado ver la intención que tuvo el tercero ya que también pudo haber sido víctima de su vendedor que alego una cosa que no era es por ello que deberá probar la intención a través de los documentos que fueron fraude en la supuesta venta o la simulación que se hizo vulnerando la realidad.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

La solución aquí es cambiar el chip que tienen nuestras autoridades y dejar de pensar mediocremente eso va por parte de la población, no entiendo como una persona que va a comprar una propiedad de S/. 30, 000.00 soles no pueda acercarse a una notaría y realizar una escritura pública que cuesta S/. 400. 00 que va a ser por su seguridad jurídica para el futuro. Aquí debe aplicar el Sistema Declarativo exigiendo a los compradores a inscribir su propiedad ya que de esa manera tal vez aprenderos y no dándole la facultad al ciudadano a escoger porque luego nos traerá más carga al proceso judicial.

SELLO	FIRMA
<p>MARCO A. SEMINARIO PINTO ABOGADO C.A.L. 56374</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Dr. Juan Núñez Borja.

**Cargo:** Abogado.

**Institución:** Notaria Sotero E.I.R.L- Especialista en derecho Notarial y Registral.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

Los riesgos son evidentes, son frecuentes los casos de conflictos judiciales originados por personas que venden sus terrenos a varias personas. También los compradores tienen responsabilidad quienes aceptan o prefieren el uso del contrato privado para evitar gastos entre ellos la contratación de un abogado que les asesore, pero lamentablemente se dan casos de que lo barato sale caro. El problema aquí es que no hay una normativa que cubra la compraventa al contrario el Art. 949 del Código Civil da paso a un serie del libre acceso a las transferencias de propiedad inmueble.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Dentro del Sistema Declarativo de propiedad vigente en el país, siempre vamos a tener una normativa insuficiente, sin embargo opino que para registrar una propiedad la Municipalidad debe ser más escrupulosa y rigurosa en los requisitos y esto debe constar en el TUPA. Asimismo la Notaria que interviene en la certificación de firmas en un contrato privado de compraventa debe ser cuidadosa en cuanto al contenido. Ya que la seguridad no va a para el notario si no para las personas que contratan es para seguridad de ellos. Y si efectivamente la Normatividad que tenemos da paso empezando por el art. 949 del Código Civil que le falta la publicidad de la propiedad que se está adquiriendo

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se permite la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

La Municipalidad al registrar la posesión de un predio debe ser más diligente en cuanto a la exigencia de los documentos sustentatorios de la titularidad del inmueble y su personal debe realizar una inspección ocular ya que muchas veces se confunde con los términos "posesión" y "propiedad". Ya que no tienen bien en claro las normas que son aplicables a los contratos de compraventa ya que su personal no está bien capacitado por contratar personal de su partido político generando confusión a la población del distrito de Carabaylo.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Los contratos privados de Compraventa de una propiedad inmueble nacen con la transmisión de la propiedad aunque hay varias doctrinas que mencionan que solo se da la obligación de transferir la propiedad. Sin embargo las compraventas se concretizan con la manifestación de voluntades de las partes de celebrar algún acto jurídico es consensual, es de tipo traslativo de dominio. Como antiguamente ya se realizaban los trueques, permutas, etc. como un medio de adquirir un recurso patrimonial para que puedan subsistir en la sociedad.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

En nuestro medio muchas personas usan el contrato privado de compraventa, cuando adquieren un predio, debido a su poco nivel educativo en la falsa creencia de ahorrarse dinero al obviar la contratación de un abogado que los asesore y realizar el trámite de formalización en escritura pública, pero es un desatibo dejarlo para después, porque posteriormente se hace más complicado la formalización por diversas circunstancias, por ejemplo porque la empresa que vendió ya no existe o que los vendedores han fallecido, viajaron al extranjero, etc. Recién llega la preocupación cuando llega una carta notarial exigiendo el desalojo de dicha propiedad, es ahí cuando las personas toman conciencia y acuden a una abogado, notaria o investigan los anteceden del bien inmueble que ya había adquirido hace 4 años y que de repente viene otro diciendo que tiene mejor derecho porque este si está inscrito en los Registros públicos y que esta persona afectada lo adquirió a través de una inmobiliaria sin saber los problemas que iban a ocasionarle dándole un dolor de cabeza.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabaylo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabaylo?

Como sucede en todo el país, en atención a que conforme a nuestra normativa los contratos privados de compraventa se perfeccionan con el acuerdo entre vendedor respecto del bien inmueble y el precio, sin necesidad de mayor formalidad, personas inescrupulosas suelen sorprender a los compradores por ejemplo vendiendo 1 (un) mismo bien a varias personas trayendo el problema de concurrencia de acreedores.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Obviamente, el Contrato privado de Compraventa de bien inmueble no brinda la seguridad jurídica que si se consigue cuando se formaliza en escritura pública y se inscribe en la SUNARP, obteniendo publicidad para oponerlo a terceros. En caso de conflictos judiciales el comprador mediante contrato privado sin certificación notarial de firma legalmente queda en desventaja y probamente pierda el litigio y la propiedad.

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

El término de tercero de buena fe es usado mucho por personas que quieren lucrar con los intereses de otras personas que son tan inocentes al momento de contratar. Si nosotros queremos mejorar como país y desarrollarnos como los países de Europa debemos empezar por educarnos y no usar con mala intención las situaciones en que nos pone la ley. El estado debe garantizar la propiedad privada como también lo tiene una propiedad por escritura pública; sin embargo, lamentablemente en el Perú se ven otros casos por parte de los mismos compradores, a diario se realizan fraudes inmobiliarios a vista y paciencia de nuestras autoridades, sin que estas tengan capacidad de reacción o más grave aún muchas de nuestras autoridades son cómplices de estos delitos.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabayllo?

Ojala que en nuestro país pronto se den las condiciones para que respecto a las transferencias de propiedad inmueble, se realicen mediante el sistema registral constitutivo. Entretanto, respecto a la pregunta estimo que los ciudadanos deben tomar conciencia que cuando compren un bien inmueble deben asesorarse convenientemente por una abogado para así evitar problemas legales más adelante que van a perjudicar más al comprador que de buena fe cree haber comprado un bien inmueble seguro y saneado.

SELLO	FIRMA
 <p>Juan Francisco Núñez Borja ABOGADO Reg. CAL. N° 23407</p>	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Guillermo J. Mascaró Collantes.

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Independiente

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema recae en que en nuestro sistema jurídico los contratos privados no cuentan con un sistema de transferencia adecuada a nuestra realidad, por lo que es debido a ese problema a que en ninguna parte de nuestro sistema se aprecie que los contratos privados sean plasmados de una manera, más bien es a libre voluntad de las partes contratantes ósea que puede ser tanto escrito como de manera verbal. Obviamente que al celebrar una compraventa la gran mayoría optar por hacerlo de manera escrito pero no lo llega a inscribir a los Registros Públicos por muchos factores.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Los vacíos se dan en cualquier parte de nuestro sistema jurídico y esto no está lejos a lo que concierne a contratos, ya que al no contar con procedimiento ya establecido, ocasiona que las personas utilicen cualquier medio para su validez, sin importar que este sea la manera más adecuada para salvaguardar sus derechos frente a terceros que quieren vulnerar sus derechos. Los contratos de compraventa sobre todo los privados son documentos simples que solo quedan entre las partes y que ellos deben de salvaguardar porque en todo caso ese contrato queda en el olvido. Al menos los contratos privados deberían estar legalizados ante una Notaria Publica para que el notario de fecha cierta del acto jurídico que están celebrando.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se genera la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

El procedimiento administrativo se empieza por la Municipalidad de Carabayllo que no tiene un buen manejo sobre las tierras de su distrito empezando por tener en claro sobre que los términos a emplear sobre la condición de la propiedad ya que muchas veces no tienen en claro los trabajadores sobre cuál es el concepto de propiedad y posesión dando una mala información al ciudadano que quiere registrarse por primera vez y cumplir con sus obligación como propietario.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

El contrato recorre un camino previo a su celebración ya que después de celebrado, otra parte del recorrido va hasta su ejecución o cumplimiento. Existen principios jurídicos de la contratación, básicamente, desde la escuela francesa hasta la actualidad, reforzada por el enorme impacto que gesto en la conciencia jurídica del mundo. Entre los más importantes el de la libertad contractual, el de la fuerza obligatoria, el del efecto relativo del contrato, el de la buena fe, sobre todo el consentimiento y de la autonomía de la voluntad.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Se da por el libre acceso por las circunstancias mismas las leyes con respecto a la compraventa es muy flexible y actualmente como la economía está creciendo y la población de distrito de Carabayllo está aprovechando en la compraventa de propiedades muchas veces gente inescrupulosa hace de las suyas frente a este problema que las personas por ingenua y desconocimiento lo dejan pasar pero nosotros que somos profesionales de derecho conocemos acerca de las compraventa y deberíamos de asesorar lo que mejor conviene a nuestro cliente, ya que no es necesario las formalidades porque al ser barato, las personas optan por utilizar estos tipos de contratos que son utilizados para transferir bienes que a su vez no guardan con la debida medidas de seguridad, para garantizar una protección de los derechos patrimoniales de las personas.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabaylo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabaylo?

Lo que afecta en si es que la población decide celebrar contratos privados cuando no están en la condición de hacerlo ya que si hay título de propiedad no es necesario que se realicen a través de contratos privados ya que se puede dar una pluralidad de la misma ventas. El Sistema Declarativo es un sistema tal vez flexible y que no va acorde con nuestra realidad debido a que no estamos acostumbrados a la formalidad y hay mucha astucia por parte de la población.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la perdida de la propiedad?

No genera la perdida de la propiedad solo que trae consecuencias y más carga al poder judicial esa persona que ha sido afectada en si no pierde su derechos a menos que renuncie a ella, eso se puede ver en la vía judicial ahí tendrá que demostrar su derecho como propietario de ese predio a través de los autovaluos, Boucher de los Impuesto predial, recibo de luz y de agua de los años que ha estado viviendo como propietario, tiene que demostrar que ha estado cumpliendo con su deber como propietario.

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

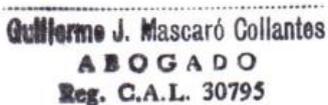
El problema es aquí que hay mucha informalidad y la gente está acostumbrada a vivir sin pagar, impuestos, robar luz, agua y los funcionarios son capaces de vender por unos cuantos soles. Es por ello que la gente realiza simulaciones de ventas como si no tuvieran conocimiento de nada cuando en verdad lo hacer para evadir un proceso judicial haciéndolo con una mala intención cosa que no debería de ser asi y esto se mucho a diario en el distrito de Carabaylo. Es por ello que la viveza de la gente en utilizar al tercer de buena fe que nunca se va a sospechar al menos que le encuentres la prueba de que tenía conocimiento sobre ello.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

Los lineamientos serian darle un mayor énfasis a los contratos privados, darle un mejor procedimiento dentro de nuestro ordenamiento jurídico, siendo este que de manera opcional inscribirlo de manera preventiva a dichos contratos privados ante la sunarp, así como de manera obligatoria que todo contrato privado se inscriba de manera definitiva ante la sunarp. En otras palabras darle un giro radical a nuestro Sistema Declarativo dándole paso al Sistema Constitutivo con las debidas diligencias para la aplicación de este sistema porque de otra manera no cambiaríamos en nada.

SELLO	FIRMA
	

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

**“PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE  
COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL  
SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO”**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados a la Relación Jurídica del Consumidor Financiero y el Sistema Financiero. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado:** Hugo M. Jalca Hernando

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Independiente.

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar cuál es la problemática de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el distrito de Carabayllo

**Preguntas:**

---

- 1 ¿Cuál es el problema más preponderante de los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según nuestro actual sistema de transferencia?

El problema de los contratos privados es que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes tanto vendedor y comprador y no necesita de ni un documento formal como la escritura pública para poder formalizar la compraventa por lo que da paso a una serie de vacíos y deja un libre acceso al tráfico inmobiliario creando una serie de consecuencias que a la larga trae problemas tanto judiciales como sociales.

- 2 ¿A su juicio, la normativa vigente tiene vacíos que permiten inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble?

Según el art. 949º del Código Civil que nos habla acerca de la transferencia de la propiedad inmueble deja un vacío en lo que respecta a la falta de publicidad que debería tener el nuevo propietario para poder así conocer quién es el propietario de dicho bien inmueble. Así, evitaríamos la concurrencia de acreedores de un mismo bien no perjudicando al comprador que de buena fe adquiere una propiedad confiando en su vendedor.

- 3 Según su criterio, ¿En qué parte del procedimiento administrativo se causa la inseguridad jurídica en los contratos privados de compraventa?

Si se trata de contratos privados de compraventa, la inseguridad jurídica se da al momento de inscribir el predio a la Municipalidad en este caso la Municipalidad de Carabayllo ya que muchas veces cuando se trata de posesión los operadores de la Municipalidad confunden con el término "posesión" como "propiedad" dando paso a la inseguridad jurídica de los pobladores ya que con la generación del autoevaluó (HR y PU) celebran contratos privados de compraventa ante las Notarías Publicas que legalizan las firmas de dicho contrato.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Conocer cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo.

4. Según su opinión, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los contratos privados de compraventa de Propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

El contrato de compraventa es el que más prevalece en nuestro sistema de transferencia de propiedad ya que se trasciende entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y es una de las formas para adquirir riquezas mediante la transferencia de la propiedad. Es un contrato común que se encuentra regulada en la sección segunda del libro VII, fuentes de las obligaciones, entre los art. 1529º al 1601º del Código Civil.

5. Según su experiencia, ¿Por qué se da el libre acceso a los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble en el distrito de Carabayllo?

Se da el libre acceso a varios factores: En primer lugar la población del distrito de Carabayllo no tiene mucho conocimiento sobre los contratos de compraventa simplemente ellos se dejan llevar por lo que las malas personas le dicen cayendo ellos en error. Además la Municipalidad de Carabayllo no hace un buena información que no educa a dichas personas, muchas de ellas vienen a mi estudio jurídico perdidos acerca del tema dando paso a que se dejen manipular fácilmente siendo ellos dejados o muestran desinterés acerca del tema.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la afectación que genera el sistema declarativo en los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo.

6. Según su criterio, ¿Cuál es la afectación que genera el sistema declarativo a los contratos privados de compraventa en el distrito de Carabayllo?

El Sistema Declarativo genera en los contratos privados de compraventa el daño a la propiedad saneada que el comprador de buena fe está adquiriendo de una doble venta o ante una concurrencia de acreedores en donde en estos casos la ley favorece a la persona que supo velar por su derecho e inscribió ante los Registros Públicos. Sin embargo este problema es muy frecuente debido a que la población lo busca ya sea por falta de conocimiento o por dejadez de uno mismo ya que no busca asegurar su derecho como propietarios.

7. Según su experiencia, ¿de qué manera el sistema declarativo genera la pérdida de la propiedad?

Mmmmm no genera en si la pérdida de la propiedad pero si trae consecuencias y más carga al poder judicial con los procesos como nulidad de acto jurídico, otorgamiento de escritura pública, etc. En dicho distrito se ve mucho la informalidad que da paso a que exista concurrencia de acreedores y debido a ese problema las personas en el distrito de Carabayllo no toman conciencia y no se ponen las pilas para poder regularizar su propiedad y solo conformase con el documento privado e inclusive ni siquiera se registran ante la Municipalidad a pagar sus tributos

8. Según su punto de vista, ¿en qué medida el sistema declarativo genera el uso indebido de la estrategia del tercero de “buena fe”?

El termino del tercero de buena fe hoy en día es mal utilizado por personas que quieren evadir ciertas cosas promoviendo o dando paso a la simulación de ventas de propiedades que inclusive muchas Notarías Publicas (los trabajadores de dicha empresa) se prestan para dicho evento. Se han visto casos en que el tercero de buena fe tenía conocimiento sobre el problema que tenía la propiedad, mayormente esto se da en caso de familiares

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Determinar cuáles son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo

9. ¿Según su punto de vista, cuales son los lineamientos para solucionar la problemática de los contratos privados de compra venta de propiedad inmueble regulada por el sistema declarativo en el Distrito de Carabaylo?

Bueno yo creo que los lineamientos a seguir es por empezar por la Municipalidad de Carabaylo que debería tener un control sobre todas las propiedades, tierras que hay en ese distrito para que puedan así manejar y saber quién es el que está poseyendo. También creo que todas las entidades deberían estar interconectadas y que la misma información la manejen todas las entidades y así no se contradigan y confundan más a la población que bastante confundida con lo del término “posesión” y “propiedad”.

SELLO	FIRMA
<p>..... <i>Hugo M. Jalca Hernandez</i> <b>ABOGADO</b> <b>C.A.C. 8279</b></p>	

## Anexo 5. Cuestionario

### CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO: LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Aylen Rodriguez Sandoval vda de Tupia*

Edad: *65*

DNI: *10214471*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS						
	( 1 ) : Muy en desacuerdo					
	( 2 ) : En desacuerdo					
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo					
	( 4 ) : De acuerdo					
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo					
SISTEMA DECLARATIVO						
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA		1	2	3	4	5
1	Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.					X
2	Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					X
3	Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4	Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.				X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabaylo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.				X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.				X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.				X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.		X		
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.		X		
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.				Y
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabaylo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.				X
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabaylo.				X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.				X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.				X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Jose Raul Rubio Toribio*

Edad:

DNI: *09400382*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
( 1 ) : Muy en desacuerdo					
( 2 ) : En desacuerdo					
( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo					
( 4 ) : De acuerdo					
( 5 ) : Totalmente de acuerdo					
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.					X
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				X	
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.				X	
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.				X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabaylo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.				X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.				X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.				X
9	Usted tiene conocimiento sobre los Impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.			X	
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.				X
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.	X			
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabaylo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.				Y
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabaylo.				X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.				X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.				X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: Ever Sanchez Silva

Edad: 27

DNI: 47090448

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.			✓		
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				X	
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.				X	
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.				X	

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.			✓
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabaylo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.			✓
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.			✓
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.			✓
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.	X		
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.			✓
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.			✓
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabaylo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.	X		
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabaylo.			+
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Públicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.			+
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.			+

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Martha Justina Mendoza Torres*

Edad: *45*

DNI: *09549635*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.					<i>X</i>
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					<i>X</i>
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					<i>X</i>
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					<i>X</i>



**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Alejandrina Sallo Huaman de Nina*

Edad: *51*

DNI: *25307652*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				<i>X</i>	
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				<i>X</i>	
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					<i>X</i>
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					<i>X</i>



**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Julio Anthony Icla Herrera*

Edad: *24*

DNI: *71698744*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	(1) : Muy en desacuerdo				
	(2) : En desacuerdo				
	(3) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	(4) : De acuerdo				
	(5) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.			<i>X</i>		
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					<i>X</i>
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					<i>X</i>
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					<i>X</i>



**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Janneth Melida Espinoza Quiroz*

Edad: *30*

DNI: *44779850*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
( 1 )	: Muy en desacuerdo				
( 2 )	: En desacuerdo				
( 3 )	: Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
( 4 )	: De acuerdo				
( 5 )	: Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1	Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				<i>X</i>
2	Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				<i>X</i>
3	Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.				<i>X</i>
4	Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.				<i>X</i>



**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Victoria Marcelo Villegas Paucor*

Edad:

DNI: *06895997*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
( 1 )	: Muy en desacuerdo				
( 2 )	: En desacuerdo				
( 3 )	: Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
( 4 )	: De acuerdo				
( 5 )	: Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				X	
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					X
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X



**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de Investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: Santos Chavez Villar

Edad:

DNI: 08457125

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.					X
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					X
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.				X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabayllo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.				X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.				X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.				X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.			X	
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.				X
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.				X
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.		X		
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabayllo.				X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.				X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.				X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Maria Luinda Ramon Velasquez*

Edad: *29*

DNI: *44495809.*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
( 1 ) : Muy en desacuerdo					
( 2 ) : En desacuerdo					
( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo					
( 4 ) : De acuerdo					
( 5 ) : Totalmente de acuerdo					
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.					<i>X</i>
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					<i>X</i>
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					<i>X</i>
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					<i>X</i>

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.				X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabayllo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.				X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.				X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.				X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.		X		
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.				X
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.		X		
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.				X
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabayllo.				X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Públicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.				X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.				X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Raul Hugo Chambi Jimenez*

Edad: *19*

DNI: *75187480*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
( 1 ) : Muy en desacuerdo					
( 2 ) : En desacuerdo					
( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo					
( 4 ) : De acuerdo					
( 5 ) : Totalmente de acuerdo					
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.			\	X	
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.			X		
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.					X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabaylo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.		X			
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.					X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.					X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.					X
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.					X
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.	X				
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabaylo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.			X		
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabaylo.			X		
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.					X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.					X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Marco Antonio Slee Rengifo*

Edad: *53*

DNI: *06824373*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
( 1 )	: Muy en desacuerdo				
( 2 )	: En desacuerdo				
( 3 )	: Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
( 4 )	: De acuerdo				
( 5 )	: Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1	Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.			X	
2	Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				X
3	Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.				X
4	Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.				X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.				X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabayllo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.				X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.				X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.				X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.			X	
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.	X			
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.				X
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.				X
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabayllo.				X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Públicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.				X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.				X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: Lidia Bertha Carhuamaca Evangelista

Edad: 50

DNI: 19979643

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				X	
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					X
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.					X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabaylo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.					X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.					X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad Inmueble.					X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.			X		
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.		X			
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.					X
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabaylo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.					X
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabaylo.					X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.					X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.					X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMÁTICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: *Nila Mary Nayra Coronado*

Edad: *59*

DNI: *0845892*

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
	( 1 ) : Muy en desacuerdo				
	( 2 ) : En desacuerdo				
	( 3 ) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo				
	( 4 ) : De acuerdo				
	( 5 ) : Totalmente de acuerdo				
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				X	
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.				X	
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.								X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabayllo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.								X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.							X	
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.								X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.							X	
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude inmobiliario, estafas, etc.						X		
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.								X
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.								X
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabayllo.								X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.								X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad Inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.								X

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A LA POBLACION DEL DISTRITO DE CARABAYLLO:  
LA PROBLEMATICA DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE REGULADA POR EL SISTEMA DECLARATIVO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO.**

La presente encuesta es parte de un proyecto de investigación cuyo objetivo es analizar las diferentes causas que conllevan a que la población del distrito de Carabayllo celebre contratos privados de compraventa de propiedad inmueble según el Sistema Declarativo.

A continuación encontrará aspectos relacionados sobre las causas y consecuencias que conlleva el sistema declarativo en los Contratos privados de Compraventas de Propiedad Inmueble en el distrito de Carabayllo, cada uno tiene cinco opciones para responder de acuerdo a lo que describa mejor. Responda con sinceridad cada una de las afirmaciones. Marca con un aspa (X) solo una alternativa, la que mejor refleje su punto de vista al respecto.

**Datos personales:**

Entrevistado: Miguel Angel Venro Vega

Edad: 23

DNI: 47963451

VALORES DE CADA UNA DE LAS RESPUESTAS					
(1) : Muy en desacuerdo					
(2) : En desacuerdo					
(3) : Ni de acuerdo ni en desacuerdo					
(4) : De acuerdo					
(5) : Totalmente de acuerdo					
SISTEMA DECLARATIVO					
CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA	1	2	3	4	5
1 Usted tiene conocimiento sobre cuáles son sus derechos y obligaciones como propietario.				X	
2 Usted cree que es necesario que el inmueble que va adquirir tenga título de propiedad.					X
3 Usted cree que las compraventas de propiedad inmueble por escritura pública brindan mayor seguridad jurídica que los contratos privados de compraventas.					X
4 Considera usted, que es necesario que las compraventas de propiedad inmueble sean inscritas ante los Registros Públicos.					X

5	Usted está de acuerdo que deba haber una clausula en los contratos privados de compraventa donde se determine la formalización ante la Sunarp en un tiempo determinado.								X
6	Considera usted, que la falta de recursos económicos es una de las causas por lo que la población del distrito de Carabayllo, prefiere celebrar contratos privados de compraventas.								X
7	Considera usted que los contratos de compraventa de propiedad inmueble debe constar por escrito y no de manera verbal.								X
8	Usted cree que es importante la asesoría legal (un abogado) para adquirir una propiedad inmueble.								X
9	Usted tiene conocimiento sobre los impuestos a pagar mediante los contratos privados de compraventa de propiedad inmueble.							X	
10	Considera usted que las consecuencias que traen los contratos privados de compraventas de propiedad inmueble son: la doble venta, fraude Inmobiliario, estafas, etc.								X
11	Usted se siente seguro de lo que está comprando al momento de adquirir una propiedad inmueble mediante contrato privado de compraventa sabiendo las consecuencias que trae.					X			
12	Usted cree que las autoridades de la Municipalidad de Carabayllo interpretan correctamente las normas legales sobre compraventas.								X
13	Se debe reforzar y regular mejor el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú sobre todo en el distrito de Carabayllo.								X
14	Usted cree que es necesaria la intervención de las Notarías Publicas al momento de celebrar un contrato privado de compraventa de propiedad inmueble.								X
15	Usted cree que antes de adquirir una propiedad inmueble se debería de informar mejor acerca de quién es el propietario, revisar el título archivado, copia literal, certificado registral inmobiliario así como también obtener información de la Municipalidad correspondiente.								X