



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la
seguridad jurídica

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

Maryuri Kassandra Leyva Ospino

ASESOR:

Jaime Elider Chávez Sánchez

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2017

Página del jurado

Presidente

Mg. Laos Jaramillo, Enrique Jordán

Secretario

Mg. Salas Quispe Mariano Rodolfo

Vocal

Mg. Chávez Sánchez, Jaime Elider

Dedicatoria

Dedico mi trabajo a mi bebita linda que me motivo esforzarme y no rendirme, a mi esposo por apoyarme en todo momento y a mis padres Augusto Leyva Vargas y Zoraida Sonia Ospino Terrones por su apoyo incondicional siempre.

Agradecimiento

Quiero agradecer a Dios por darme salud y fuerzas para realizar mi tesis, a mi asesor El Doctor JAIME ELIDER CHÁVEZ SÁNCHEZ, de la Universidad Cesar Vallejo, al Doctor Remigio Rojas, y al Doctor Alejo Pardo Vargas, por el apoyo que brindaron en el desarrollo de mi proyecto de investigación

Declaración jurada de autenticidad

Yo, Maryuri Kassandra Leyva Ospino, con DNI N° 75240556, 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 las consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, octubre de 2017

Maryuri Kassandra Leyva Ospino
DNI N° 75240556

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **El sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica**, que se pone a Vuestra consideración tuvo como propósito determinar si el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la seguridad jurídica.; esta investigación adquirió importancia porque, permitió analizar que nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles no brinda la seguridad jurídica necesaria, debido a que nuestro sistema no exige de una inscripción para que se efectúe la transferencia y sean propietarios, generando así que los nuevos adquirientes de la propiedad no formalicen su transferencia inscribiéndole en el registro correspondiente, lo cual conlleva a que se dé diversidad de problemas como es el tráfico ilícito de bien inmueble, incluso a que se configure un delito, como es el delito de estelionato.

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 consignó 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 abordó en el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio es descriptivo en primer momento, luego explicativo y predictivo, debido a que la primera fase de estudio consistirá en la descripción, análisis, interpretación y crítica de las teorías y variables que son objeto de investigación, se describió y analizó el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica. Acto seguido se detalló los resultados que permitieron arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

El autor

ÍNDICE

Página del jurado	II
Dedicatoria	III
Agradecimiento	IV
Declaración jurada de autenticidad	V
Presentación	V
Resumen	X
Abstract	XI
I. Introducción	12
Aproximación Temática	13
Antecedentes Nacionales	15
Antecedentes Internacionales	18
Bases Teóricas	22
Sistema Registral	22
Transferencia de bien inmueble	22
Bien inscrito	24
Derecho a la propiedad	24
Seguridad jurídica	25
Sistema de transferencia	26
Sistema Declarativo	27
Tráfico Inmobiliario	29
Delito de estelionato	31
Escritura pública	31
Seguridad jurídica de Registros Públicos	32
La inscripción en registros públicos	32
Sistemas Registrales	33
Principio de oponibilidad	34
Publicidad Registral	36
Perfeccionamiento de un bien Registrable:	37
Función notarial	37

Publicidad Registral	38
Derecho de propiedad	38
Transferencia de bien inmueble	38
Seguridad Jurídica	38
Trafico inmobiliario	39
Formulación del Problema	41
Problema general	41
Problema específico 1	41
Problema específico 2	41
Problema específico 3	41
Justificación del estudio	41
Teórica	42
Practica	42
Metodológica	42
Objetivos	43
Objetivo general	43
Objetivos específico 1	43
Objetivo específico 2	43
Objetivo específico 3	43
Supuestos jurídicos	43
Supuesto jurídico general:	43
Supuestos jurídicos específicos 1	44
Supuestos jurídicos específicos 2	44
Supuestos jurídicos específicos 3	44
II. MÉTODO	45
Tipo de Estudio	46
Diseño de investigación:	47
Caracterización de Sujetos	47
Población y Muestra	48
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, Validez	48
Método de análisis de datos	51
Unidad de Análisis: Categorización	52
III RESULTADO	54

DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS DE LA ENTREVISTA	55
ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL	71
ANÁLISIS DE NORMAS NACIONALES	74
ANÁLISIS DE LEGISLACIÓN COMPARADA	78
DISCUSIÓN	83
CONCLUSIONES	89
RECOMENDACIÓN	91
BIBLIOGRAFIA	94
ANEXOS	96
REFERENCIAS ANEXOS	96
Anexo 1: Matriz de Consistencia	96

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se realizó con el propósito de analizar y demostrar que la falta de formalidad en las transferencias de bienes inmuebles, conforme señala nuestro Código Civil peruano con respecto al actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, no brinda la suficiente seguridad jurídica, para proteger el derecho a la propiedad, y para evitar futuros problemas judiciales a los terceros adquirentes, para ello la presente tesis de investigación buscó implementar el sistema constitutivo para aquellos bienes inmuebles que ya hayan sido inscritos, respetando así la continuidad de la formalidad que tienen con la inscripción en el registro correspondiente (SUNARP), evitándose así que sigan ocurriendo gran diversidad de problemas.

La teoría que se viene aplicando en el presente trabajo de investigación, es la de teoría fundamentada, debido a que se trata de una teoría derivada de una recopilación de datos de manera sistemática y analizada por medio de un proceso de investigación, los métodos que se han aplicado en el desarrollo de la investigación son, método analítico, método descriptivo, método comparativo, método dogmático. Es de tipo de investigación cualitativa, los instrumentos aplicados son, la guía de preguntas de entrevista, ficha de análisis de derecho comparado, ficha de análisis de normas nacionales, ficha de análisis de fuentes documentales, ficha de análisis de jurisprudencia.

Palabras claves:

Sistema de transferencia, derecho a la propiedad, estelionato, trafico inmobiliario, formalidad registral.

ABSTRACT

The present research work is carried out with the purpose of analyzing and demonstrating that the lack of formality in real estate transfers, as our Peruvian civil code indicates in relation to the current real estate transfer system, does not provide sufficient security legal, to protect the right to property, and to avoid future legal problems to third party acquirers, for this purpose this research thesis seeks to implement the constitutive system for those real estate that have already been registered, thus respecting the continuity of formality which they have with the registration in the corresponding register (SUNARP), thus avoiding that a great diversity of problems continue to occur.

The theory that is being applied in the present work of investigation, is that of theory based, because it is a theory derived from a data collection in a systematic way and analyzed by means of a process of investigation, the methods that are have applied in the development of research are, analytical method, descriptive method, comparative method, dogmatic method. It is a type of qualitative research, the instruments applied are, the guide of interview questions, analysis chart of comparative law, analysis sheet of national standards, analysis chart of documentary sources, fact sheet of jurisprudence analysis.

Keywords:

Transfer system, right to property, estelionato, real estate traffic, registration formality.

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

“El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica”, Como sabemos la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es el organismo que se encarga de brindar seguridad jurídica a todo propietario, generándose así que su derecho a la propiedad se vea respaldado y oponible a terceros.

Hoy en la actualidad se puede observar que el sistema de transferencia aplicado en nuestro país, no brinda garantía necesaria, ya que no es un sistema seguro, debido a que no exige ni genera que las transferencias que se realizan sean formalizadas e inscritas en el registro correspondiente, para que con ello Registros Públicos, cumpla su función de respaldar y publicitar el bien que ha sido inscrito. Por cuanto nuestro sistema de transferencia es meramente declarativo.

Las faltas de formalidad registral en la transferencia de bienes inmuebles están generando que se den diversos conflictos, como se ve cuando no existe una debida formalidad desde la primera transferencia, genera que la persona que ha adquirido la propiedad después, cuando quiera formalizar su transferencia no pueda inscribir su propiedad, impidiéndose así que esta persona, adquiera la calidad de propietario sobre el bien que ya le pertenece, pero ante Registros Públicos no.

En ese sentido se puede decir que la falta de formalidad desde el primer momento que aquella propiedad es vendida y transferida por primera vez, sin que haya sido formalizada inscribiéndola en el registro correspondiente, en consecuencia, generara un perjuicio a los futuros compradores del bien que si quieren formalizarlo, y adquirir la calidad de propietarios en el registro correspondiente, lo cual es un perjuicio para aquella persona.

El presente sistema aplicado actualmente genera diversidad de problema como es que conlleva a que se presente el tráfico de terrenos, ya que las personas no inscriben su propiedad y por lo tanto el bien sigue a nombre del primer propietario o de la primera persona que tiene el bien, otros de los problema que se observan es, la falta de seguridad que tiene los terceros que compran el bien por

desconocimiento de que si es o no el verdadero propietario, unos de los delitos que también conlleva a causa de la presente problemática es el delito de estafa.

Por lo tanto, con el presente trabajo de investigación se pretende proponer un camino para evitar, que siga produciéndose aquellos problemas ya mencionados en el párrafo anterior, es así que planteamos que cuando se quiera transferir bienes inscritos, deben cumplir la misma formalidad que es la de inscribirse nuevamente a nombre del actual propietario y así sucesivamente, con ello se evitaría muchos conflictos.

La responsabilidad de la debida formalidad en la inscripción de la transferencia del bien inmuebles inscritos no solo es de la persona que está realizando transferencia, sino que también debe ser con la colaboración de los notarios, ya que son los encargados de dar fe pública, y por tanto cumplirían mejor su función si solo permitirían que se realice contratos privados para aquellas propiedades que aún no se encuentran inscritas, y no para aquellas que ya se encuentran inscritas en el registro correspondiente, no quedando así en solo contrato privado sino que sea obligatorio la respectiva inscripción en el registro correspondiente.

Trabajos previos

Antecedentes Nacionales

Lino, J. (2015) en su tesis titulada “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” (p.1). Universidad Privada Antenor Orrego Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Trujillo, 2015.

Según Lino llegó a la siguiente conclusión:

“Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio” (p.115).

“La finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios” (p.115).

Por lo tanto busca demostrar que nuestro sistema peruano no brinda la seguridad jurídica necesaria para amparar la propiedad, ya que nuestro código nos señala que con la sola enajenación una persona ya vendría a ser propietario de un bien inmueble determinado, es así que la sociedad no tiene esa seguridad al momento de querer celebrar tal acto y por tales motivos es que ocurren diversos problemas.

La investigación presente presentó, un estudio que nos permite analizar sobre la inseguridad que muestra el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles es declarativo hoy en la actualidad. Lo cual busca que se implemente el sistema constitutivo para que así todas las transferencias sean inscritas y así pueden tener una mayor seguridad jurídica en el registro de predios y gozar del principio de la publicidad Registral.

Marzano y Marzano (2012), en su tesis titulada “La plena seguridad de los derechos inscritos sobre bienes inmuebles en los registros públicos” (p.1). Universidad Cesar Vallejo, Escuela Profesional de Derecho.

Marzano y Marzano (2012), llegaron a la siguiente conclusión:

“Los Registros Públicos Inmobiliarios cada día adquieren mayor importancia en la sociedad, así lo demuestra la misma realidad, por ser una institución eficaz para otorgar publicidad, cognoscibilidad de los derechos” (p. 164).

La presente tesis buscó demostrar que cuando se inscribe un inmueble en el registro correspondiente que vendría a ser en los Registros Públicos, el cual debe de brindar la plena seguridad para esta persona, sin embargo, en la actualidad se observa lo contrario, ya que existe una falta de seguridad en la inscripción de los predios, debido a que se prevalece los derechos reales como es el caso de la prescripción adquisitiva frente a un predio que ya se encuentra inscrito. Por lo tanto, la finalidad es que exista una máxima seguridad en los registros públicos para aquellas personas que inscribieron su propiedad.

Ramos, J. (2015) en su tesis titulada “*Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles*” (p.1). Sustentada en la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez. Trujillo, 2015.

Ramos, J (2015), llegó a la siguiente conclusión:

Señalaron que, de acuerdo a la investigación realizada, el sistema de transferencia es el mejor y el que brinda mayor seguridad a la sociedad (pero en la realidad del Perú, solo un mínimo le da importancia para tener seguridad sobre su bien inmueble). Es por ello que con la aplicación del sistema constitutivo (Registros Públicos), ayuda a que se dé la posible doble venta sobre un mismo bien a un segundo o tercer comprador que no tiene conocimiento de la primera enajenación o venta del bien inmueble, no dándose así la venta de un bien ajeno (p.7).

En nuestro país debe de imponerse el sistema constitutivo, con respecto a los derechos reales que se establezcan sobre aquellas propiedades inmuebles que son inscritas.

La presente tesis, buscó demostrar que nuestro en nuestro País el sistema de transferencia Peruano de lo que se refiere al tema inmobiliario no brinda seguridad jurídica ya que no es obligatorio la inscripción de un bien inmueble, debido a que se da lo que expresa el artículo 949 de nuestro Código Civil, por lo tanto cuando exista la figura de varios acreedores se le dará la preferencia del derecho de propiedad al tercero de buena fe que haya realizado la inscripción en el registro correspondiente. Por tanto, se puede decir que la preferencia lo tendrá el título que señale el documento fecha cierta que sea la más antigua.

Tuyume, B., (2016). En su tesis titulada “La Vulneración de Derecho de Propiedad ante los casos de Doble Venta y la fe Pública Registral”. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Facultad de Derecho. Chiclayo, 2016.

Tuyume, B., (2016), llegó a la siguiente conclusión:

La presente tesis, buscó demostrar que existe una vulneración a los derechos respaldados por la constitución, como el derecho a la propiedad que tiene toda la persona, y que en la actualidad se está viendo afectado por diversos problemas, esto ocurre cuando un vendedor transfiere su propiedad, y así sucesivamente lo vuelve a transferir a otra persona.

Según Tuyume, (2016) La presente tesis también sostiene que nuestro sistema de transferencia inmobiliaria es declarativo no consensual como si lo aplican otros países, el cual muestra mayor seguridad jurídica. Es así que ocurre diversos casos de fraudes y dobles ventas, afectándose así el derecho a la propiedad, debido a que enajenan dos veces el mismo bien a personas distintas. Esto ocurre, cuando la persona primera que adquirió el bien no lo inscribe, en cambio la segunda persona que lo adquirió si lo hizo, por lo tanto, el queda como propietario ante registros públicos.

Sierra, G. (2011) en su tesis titulada "La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino" (p.1). Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política. Lima.

Sierra, G. (2011), llegó a la siguiente conclusión:

"La buena fe es considerada como un principio general del derecho es la valoración que contiene y que se encuentra dirigido para solucionar una problemática específica en función de su protección en general (...)" (p.163).

"Nuestro Código Civil señala cual es la diferencia existe con la buena fe subjetiva y buena fe objetiva. La buena fe subjetiva es entendida como el estado de inteligencia de la interpretación que se expresa en forma de error o de ignorancia (...)" (p.163). Por tanto, funciona como una forma de guía a quien va dirigida la voluntad y para que fines, para que esta sea protegida y tutelada necesita que tenga una justificación con respecto al parámetro en la diligencia, fijándose así cuales son las características que tiene la persona. Es así para que haya buena fe objetiva se observa la forma de conducta que tiene la persona al respecto de realizarse la situación a la que es sometida, se ve que comportamiento que muestra frente a la relación contractual.

Según Sierra, (2011) señaló que la problemática de investigación, radica en que las personas no adquieran bienes que les pertenecen a otras personas, evitando así que una persona que este queriendo vender un bien que no le pertenece a un eventual comprador, evitándose así que el primer comprador sea despojado de su propiedad, velando así por el interés de dos, del primer adquirente y el de buena fe que compra un bien a quien ya no es dueño de la propiedad. Es así que el autor busca una tutela de ampare esta problemática conflictiva en la circulación jurídica.

Antecedentes Internacionales

Ariza y Giraldo (2005) en su tesis titulada "Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación de principio de buena fe Adquisiciones a non Domino" (p.1). Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de ciencias jurídicas carrera de Derecho. Bogotá.

"Lo realmente importante de tal conclusión viene a ser la fuerza que se le imprime al principio de la buena fe como modo originario para adquirir el derecho real de

propiedad” (p.91). Lo que trata de expresar el autor es que para el prima lo que es el tema de la buena fe, la conducta que tiene la persona frente a la concurrencia de la relación contractual y al desconocimiento que tiene sobre tal error, lo cual merece ser amparado, obteniendo así su derecho de propiedad sobre el bien.

Ariza y Giraldo (2005), llegaron a la siguiente conclusión:

“La adquisición del derecho de dominio viene a ser originaria, no derivada de un negocio anterior ni de la voluntad de un sujeto que deliberadamente decide desprenderse de tal derecho real” (p.91). El autor hace mención que la forma en que tal persona adquiere el derecho a la propiedad será de manera originaria esto quiere decir que no es de manifestaciones anterior.

Según Ariza y Giraldo (2005) en la presente tesis nos mostró, sobre la importancia del principio de buena fe, con respecto al derecho inmobiliario, ya que la buena fe, permite que la persona pueda adquirir el dominio y la calidad de propietario de un bien inmueble, por lo tanto, esta buena fe debe de encontrarse exenta de culpa.

Quezada, D. (2011) en su tesis titulada “Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles” (p.1). Universidad Nacional de Loja, Facultad de Carrera de Derecho. Quito.

La presente tesis, señaló que existen diversas inscripciones que se ha producido actualmente en aquel país, otros de los problemas que se está viendo es con respecto a la autenticidad de los títulos y sobre la existencia en físico de aquellos inmuebles, ya que hay diversos casos del delito de fraude a la ley.

Quezada, D. (2011), llegó a la siguiente conclusión:

“La propiedad, especialmente la referida a bienes inmuebles, objeto de estudio, tanto en la legislación interna como internacional está considerada como uno de los principales derechos sociales, Civiles y económicos, sujeta a ciertas restricciones que impone la sociedad.” (p. 110)

Una de las conclusiones de presente tesis es que la práctica Registral está generando lo siguiente. “permite que se sigan creando títulos dobles con todos los efectos que ello implica, y además que en la transferencia de inmuebles con este

tipo de escrituras se encuentren incluidos aquellos que tienen impedimentos o gravámenes (...)" (p.112). El cual genera que se dé la figura del Fraude de ley.

Quezada, D. (2011) Tesis titulada "El derecho de propiedad privada en la constitución chilena: Un intento de sistematización" (p.1) Universidad de Chile. Facultad de Derecho". Santiago de Chile".

Según Quezada, (2011). La presente tesis nos expresó que a diferencia de años anteriores la propiedad privada constitucionalizada, la cual presenta un análisis que debe ser tratado a partir del texto constitucional. También nos pretende dar a entender la importancia que tiene el derecho a la propiedad, el cual se encuentra protegido por la constitución chilena.

"El estricto apego a nuestro texto constitucional, su finalidad amparar posiciones subjetivas funcionales al interés colectivo basándonos una adecuada interpretación objetiva y subjetiva de este derecho, conllevan adoptar la doctrina de distinción cualitativa entre limitaciones y privaciones de propiedad." (p.143)

Pilot (2012) en su tesis titulada "Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble" (p.1).

La presente tesis entorna a un estudio que se basa con respecto a la temática de la Publicidad Registral y cuáles son las consecuencias cuando existe algún error en los Registros, así mismo se puede encontrar capítulos en los cuales hablan sobre la publicidad en general y los sistemas registrales. También se hace mención a cerca de los principios registrales los cuales son fundamentales para la publicidad registral los cuales orientan a cada sistema registral. La presente tesis desarrollo en torno de analizar cuáles son los conflictos que se dan entre los titulares de los derechos reales a causa del mal funcionamiento del Registro de Propiedad Inmueble. Demostrando así cuanto de importancia tiene la publicidad registral en el tráfico inmobiliario.

Pilot (2012), llegó a la siguiente conclusión:

"Señala que los principios registrales, no son normas jurídicas, se hallan por encima de las normas y actúan como reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral del nuestro país." (p.101)

Por lo tanto cabe señalar que la publicidad registral es de gran importancia ya que ampara al tráfico inmobiliario, ya que gracias a ello los terceros tienen conocimiento de los bienes con lo que se quieren vincular.

Según Jiménez, J. (2009). Tesis titulada "inseguridad jurídica registral" publicado en Revista de ciencias jurídicas. Edición: N° 18, Costa Rica. P.36.

En conclusión, se puede decir que: La adquisición de derechos reales en el sistema jurídico de Costa Rica, se establece por el nudo consenso que se realiza entre las partes. Lo cual es necesario que se realice la respectiva inscripción ante registros públicos para que el acto jurídico pueda tener efectos jurídicos con eficacia ante terceros.

Bases Teóricas

Sistema Registral

Se puede señalar que este tipo de sistema está compuesto por un grupo de normas, o principios los cuales razonablemente se encuentra relacionados entre ellos ya que contienen una regulación de forma ordenada en materia Registral de una manera determinada. Es así que se según Lino (2015) señaló que “El Registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunas deficiencias que se advierten” (p.46).

Por tanto, se puede decir que son años de validez que contiene nuestro Registro de Propiedad con respecto a los bienes inmuebles, es por ello que cuando se habla de Registro, quiere decir que se encuentra publicado y oponible a terceros, en conclusión, amparado. El sistema Registral que existe en nuestro país, se encuentra especificado con respecto a la publicidad de los actos que se realicen, los cuales deben de ser inscritos en el registro correpondiente para la obtencion de una adecuada seguridad juridica. Peru a obtado por tomar el sistema Declarativo, consensual.

Argentina

Para la legislacion de Argentina, sus sistema registral los efectos que este tiene son declarativos, por tanto protege tanto al titular del derecho como aquel tercero de buena fe, pero ellos consideran para que el acto sea amparado y perfeccionado debe de realizarse la incripcion.

Según Gutirres (2012), señaló que el derecho real existe y este se efectua desde el momento en que se cumple el acto completo de titulo lo cual sea suficiente asi omo tambien en modo, por lo tanto ante la insuficiencia que hay en traditio como medio de publicidad, se llega a impone la inscripcion de todos los titulos en los registrol inmobiliarios.

Transferencia de bien inmueble

La transmision del derecho a la propiedad en el Peru se realiza con el solo consenso ya que con solo este se llega a transferir el derecho a la propiedad de

los bienes inmuebles , existen autores que no se encuentran de acuerdo con lo que indica la presente normativa con respecto a la transferencia de los bienes, ya que se señala que esta normativa es incoherente con respecto a la función que la propiedad debe cumplir, todo esto se da por el motivo de que el contrato que se celebra no es cognoscible ante terceras personas, por tanto los terceros no tienen cognoscibilidad de quien es el verdadero titular del derecho de aquella propiedad, para que con ello sean excluidos. Es así que “no solo se debe realizar lo que señala el artículo 940 del código civil Peruano, sino que aparte de ello se debe recurrir a inscribirse de manera inmediata la adquisición de la propiedad en el registro correspondiente”. (Sunarp, 2002, p. 23)

Como señaló la cita expresada con respecto al artículo señalado del código civil es que cuando existe una inscripción en el registro correspondiente este siempre va tener desde primer momento la prioridad preferente a diferencia de un derecho real que no se ha procesado en su respectiva inscripción en los registros de bienes inmuebles.

Otro de los autores que nos explica sobre esta temática centrándose a lo que el código señaló en el artículo 949 en lo cual hace mención que con la sola enajenación ya eres propietario del bien inmueble. Esto quiere decir que, con la sola celebración de la relación contractual, sea de manera escrita, así como también puede ser realizada de manera verbal, genera de manera automática que el comprador sea propietario de él bien. Lo cual se deja un vacío con respecto a la forma en la que se da la ejecución de la obligación contractual, por lo tanto, se puede decir que el sistema que acoge nuestro Perú es el Romano Germánico, por tanto, como se sabe en Roma se daba el tema de la traditio la cual era necesaria para que se efectuara la transferencia de la propiedad, en cambio en nuestro Código Civil no se exige, ya que en el tema de bienes inmuebles ya que se da de manera automática la transferencia de la propiedad. Según Amado (2011) señaló que en la práctica se ve que las minutas de compraventa y documentos privados realizados o tramitados en las notarías no son llevadas a los Registros correspondientes para que estas sean inscritas y protegidas, sino solo se presenta un (testimonio o la parte) de aquel documento protocolar que tiene aquella compra venta del bien inmueble “escritura pública”. El registrador se

encarga de calificar de acuerdo a lo que le presentan con el título y aquello debe de señalar de manera clara la inscripción que se pretende realizar de manera directa, la función de los registradores es muy distinta a lo que tienen los jueces o notarios u otros funcionarios y ellos tienen una gran responsabilidad cuando realizan las inscripciones de los bienes ya que pueden ser procesados penalmente, civil o administrativamente, por ello son cuidadosos con ese tema, ya que saldrían perjudicados tanto ellos como la parte afectada y como consecuencia también acarrea una indemnización que no le conviene realizar a los registradores, esto se encuentra regulado en el artículo 3 inciso d de la ley 26366.

Al encontrarse perfeccionado y registrado una transferencia de bien inmueble va generar que este sea conocible y público ante Registros Públicos. Es preciso fundamentar que nuestro Código Civil del año 1984, adopta la teoría Francesa en la temática de las transferencias inmobiliarias, esto quiere decir que en nuestra legislación con el solo consentimiento el comprador ya tiene la propiedad, ya que la teoría Francesa se basa en que con la sola manifestación de la voluntad se puede generar la transmisión de la propiedad, para esa teoría así se perfecciona la transmisión de la propiedad, sin importar la exigencia de la inscripción los Registros Públicos para su debida seguridad de aquella compra realizada.

Bien inscrito

Un bien inscrito es aquel bien, que se encuentra inscrito y perfeccionado en el registro correspondiente, y por lo tanto está amparado por la SUNARP, el cual se encarga de la publicación adecuada para que así, ese bien sea oponible a terceras personas. Es así, que todo bien ya registrado, se encuentra en la SUNARP, lo va permitir que cuando una persona quiera comprar la propiedad ya inscrita, podrá acudir al Registros Públicos y Verificar sobre la información del verdadero propietario del bien. Evitándose así el delito de estelionato, el tráfico inmobiliario, procesos judiciales, etc.

Derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad, es un derecho exclusivo que tiene toda persona solo por el hecho de ser, este derecho contiene atribuciones que adquieren las personas, usar, gozar, disfrutar. Se puede señalar que el derecho a la propiedad tiene su procedencia la cual se remonta los inicios de la vida, a la sociedad, pero así con el

tiempo su proceso ha ido evolucionando durante varios años y siglos, lo cual se ha ido moldeando a las necesidades que existen hoy en la actualidad (moderna). Este derecho permite que las personas adquieran diversidad de facultades sobre el bien. Se puede recalcar que la propiedad fue y es un derecho absoluto, esto quiere decir que es único en general, así como también exclusivo de las personas, lo cual permite que el titular de la propiedad pueda gozar de todas las facultades que brinda la propiedad a su titular de usar, disfrutar, disponer, así como también reivindicar su propiedad.

Es preciso señalar que dentro del derecho civil patrimonial Peruano, se puede decir que como uno de los temas que tiene gran importancia y con un interés no solo en lo económico sino también en lo social, es la temática con respecto al derecho de propiedad, esto se debe a que el tráfico inmobiliario cada día va en aumento, ya que cada día existe más sobrepoblación mundial.

Es así el derecho a la propiedad en Roma, la cual se fue desarrollando en función de cómo era su expansión y conquista, lo cual le facilito poder confiscar tierras y así poder dárselas a los particulares.

Seguridad jurídica

Según (Huanca,.2013) señaló lo que expresa el tribunal constitucional sostiene con respecto a la seguridad jurídica:

El Tribunal Constitucional sostiene que la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad⁴⁵. En la referida sentencia, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho, sin embargo, ha sido cuidadoso en señalar que la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones.

Se puede decir que el Registro de Propiedad inmueble se creó con la finalidad de otorgar seguridad jurídica al bien inmueble. Según Huanca (2013) señaló que “La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través de efecto erga omnes” (p.18). Según Lino (2015) señaló que “La inscripción del Perú en la actualidad es sólo declarativa de derecho y protege sólo a los que recurren al registro. No brindando seguridad jurídica y protección a hombre en la obtención de un bien inmueble (...)” (p.86). Esta tematica tiene como finalidad terminar con el rafico inmobiliario. La finalidad que tiene la seguridad juridica objetiva es brindarnos esa seguridad de que nuestro derecho e interes se encuentra protegido (la propiedad), es asi que nos da una tranquilidad interior psicologica.

Según (Huanca, 2013) señaló con respecto a la seguridad jurídica que:

La seguridad jurídica objetiva consiste saber que el derecho que conocemos nos protege nuestro interés objetivo, (vida, propiedad, y libertad) y a que nos concede, por ello también, un margen de tranquilidad psicológica, que es en lo que, estrictamente consiste el valor de la seguridad jurídica estrictamente. En relación a lo mencionado por su parte Álvarez González señala: *Tenemos seguridad jurídica, sólo, si el derecho que conocemos protege, también, nuestro interés, y no sólo por el mero hecho de conocer bien un Derecho, de estar seguros de lo que éste dice. Por lo que podemos decir también, entonces, que tenemos, o no, seguridad jurídica; y no que hay, o no hay, seguridad jurídica, pues lo mismo que la hay, siempre, para unos, no la hay, o la hay más limitada, siempre también, para otros (p. 16)*

Sistema de transferencia

Según Judith (2015) señaló que “Los sistemas de transferencia de propiedad que generan seguridad para los adquirentes es que reducen los costos de transacción (mejoran la información y reducen la incertidumbre)” (p.61). En si considera como un costo de transacción, debido que ese dinero es de utilidad para que se pueda remunerar a los registradores y abogados, es así que esto genera variedad de conflictos que si realmente el sistema consensual o el registral es el que brinda mayores facilidades económicas. Como manifiesta Huanca (2013) señaló que “Que un sistema de transferencia debe permitir el consenso, como mecanismo de

transmisión inmobiliaria, ante la imposibilidad material de aplicar en un sistema jurídico dado las tres funciones o finalidades que persigue todo sistema ideal de transmisión de dominio". Se diría ante esta cita que su finalidad es agilizar los procedimientos a realizarse en una transferencia y no ve por la seguridad de esas transferencias efectuadas, esto quiere decir que haya mayor riqueza y no la existencia de un *nom domino*.

Hay gran diversidad de autores que no están de acuerdo con la regulación del artículo 949 del Código Civil, uno de ellos es Bullard (2003) (citado en Judith, 2015) señaló que "Controvertido artículo 949. C.C. por la cual la propiedad se transfiere al momento del perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, esta norma es complementaria incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar (...)" (p.63). Es preciso decir que en el caso de los contratos son un acto que permanece encubierto del conocimiento de terceras personas. Por lo tanto, que si este acto o es publicado nadie toma cognoscibilidad de su existencia, no hay posibilidad de que terceras personas tomen conocimiento del nuevo titular de un bien si este no es publicado, lo cual genera que las personas caigan en error cuando realizan las transferencias inmobiliarias.

Nuestro sistema de transferencia peruano de propiedad inmueble proviene de influencia francés ya que se adopta el sistema espiritualista Francés o también llamado sistema declarativo, lo cual pertenece al antecedente que señala el artículo 949 del código civil Peruano de 1984 lo cual se ubica también en el artículo 1936 del código civil Peruano en la cual se encontraba regulado que la sola la obligación que tiene la persona de entregar el bien o "dar una cosa inmueble que sea determinado" convierte al acreedor propietario del bien inmueble salvo pacto en contrario" por ende es la norma que también se encontraba en el Código Civil de 1852 en el artículo 574 y 1306. "Los artículos que fueron mencionados abandonan lo señalado en el sistema romano con respecto al "consentimiento" y modo "la tradición", que fue adoptando el sistema francés espiritualista con respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles determinados." (Vidal, pág. 09)

Sistema constitutivo

En el sistema constitutivo se da la constitución de derechos hasta que el documento logra su registración, de tal manera que para que quede constituido el derecho, deberá quedar inscrito el documento. En el sistema declarativo, que es el que sigue nuestro país para los Bienes Inmuebles y Muebles, se llama así, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, el derecho real se crea, se modifica o se extingue fuera del Registro Público. **(Huanca, 2013, p. 21)**

Este tipo de sistema es el encargado de brindar la mayor seguridad jurídica de los bienes inmuebles, debido que con este sistema toda transferencia realizada, se inscriben, Según Lino (2015) señaló que “Es por ello, que el establecimiento del carácter constitutivo en nuestro sistema registral para nuestro sistema registral brindaría al usuario muchos beneficios” (p.77). Cabe precisar que el sistema constitutivo es una de los sistemas que brindan mayor seguridad, se puede decir que escogen al sistema delcarativo por ser el mas economico y rapidez, pero no piensan en la seguridad y beneficios que brinda el sistema constitutivo.

Según Judith (2015) señaló que “Un Sistema registral constitutivo tiene reglas claras. Es como la isla que se ve lejos. Sabemos que si el registro dice algo voy a llegar a mi meta (...)” (p.62). a diferencia del sistema consensual que no brinda seguridad de que la persona que nos esta realizando la transferencia del bien es realmente el verdadero propietario, asi como tambien tenemos la duda que de que ese bien no haya sido vendido a otra pesona antes. Según Judith (2015) “La conclusión principal es que la propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén en la posibilidad de conocer el derecho del que han sido excluidos” (pp.62-63).

Argentina

“Los sistemas constitutivos, desde la celebración del contrato que causa el derecho real hasta la inscripción del mismo, sólo tienen las partes un derecho personal.” (Urtaneta, p. 4). Según los que señala Urtaneta es que en cualquiera de los casos En cualquier caso, el efecto mínimo que tiene cualquier sistema que se adopte es la presunción de que lo registrado es conocido por todos.

Sistema Declarativo

Se puede decir que, con respecto a este tipo de sistema, no brinda tanta seguridad jurídica, este es el sistema que se está aplicando en la actualidad. Según Lino (2015) señala que “Modificar el sistema declarativo de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, supone modificar también el sistema espiritualista de la adquisición de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el Artículo 949° del Código Civil”. (p.84)

Argentina

Los que hacen de la inscripción un requisito para la oponibilidad del derecho a los terceros, pero reconociendo su preexistencia, se llaman declarativos. Vale recordar aquí que no es la oponibilidad a terceros el único efecto que produce la registración en un sistema declarativo.

Trafico Inmobiliario

Según Judith (2015) señaló que “Si bien es cierto y como lo mencione antes, de acuerdo a la teoría este sistema nos trae diferentes ventajas inherentes e innegables para el tráfico inmobiliario (...)” (pp.18-19). Esto se debe al sistema, ya que con el consenso por parte de las personas contratantes ya se efectúa la transmisión de la propiedad, lo cual genera que la negociación en este tema inmobiliario se dé mucho más rápido y de fácil adquisición.

Según Gastón (2003) (citado en Judith, 2015) en su libro “la obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú habla de este tema y dice que de acuerdo a esto se permite la maximización de la riqueza (...)” (p.18-17). Lo cual, es una de las principales funciones que cumple un sistema de transmisión de propiedad, así mismo es agilizada. Se puede decir que el Tráfico inmobiliario es uno de los problemas más recientes que está ocurriendo en la sociedad debido a la falta de seguridad jurídica, al momento de realizar la transferencia de propiedades inmuebles. Según Lino (2015) señaló que “Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción” (p.44). El tráfico inmobiliario

Delito de estelionato

La falta de seguridad jurídica por parte de las personas y las invasiones acarrearán una gran variedad de delitos, Según Jurídica (2015) señaló que “No solo cometerían delito de usurpación, sino que, al ser organizaciones previamente constituidas, su conducta calzaría en una asociación ilícita para delinquir, y si medió precio para su acceso, se configura el delito de estelionato, (tráfico de tierras)” (p.7). Cabe señalar que, si una persona compra una propiedad a sabiendas de que lo que está adquiriendo proviene de un acto ilícito o delito, entonces esta persona se convierte en un encubridor de las personas que están realizando tal delito, debido a que ha realizado la compra con conocimiento del acto ilícito.

“En el derecho romano los comportamientos fraudulentos podían perseguirse mediante la *actio doli*, que era una acción de carácter civil destinada únicamente para los casos donde la astucia fuera grande y evidente “*magna et evidens calladitas*” (Barrientos, 2015, p. 22).

La figura del estelionato se da por la problemática que consiste, cuando una persona se encarga de vender bienes ajenos, vende algo sustraído como propia a una persona que configura como tercero de buena fe ante esta situación.

Barriando señaló como es que surge el Estelionato:

[...] La conducta que da lugar a la acción por *stellionatus* en este caso surge del engaño que propicia el deudor sobre el objeto que funge como garantía. El engaño como tal no configuraba el crimen, sino aquel que luego se traducía en un perjuicio para el acreedor, al poder ocurrir que el deudor entregara un objeto por otro como garantía, pero cumpliera con el pago del crédito, en cuyo caso no se producía ninguna lesión al patrimonio del prestamista. (Barrientos, 2015, p. 27)

Escritura pública

Escritura pública es un instrumento notarial de gran importancia tiene una naturaleza muy importante debido a que contiene, aquellos que se encuentran en los Registros que notarios, estos documentos contienen contratos que realizan a

las partes, en los cuales manifiestan su voluntad en la realización de un Negocio Jurídico.

Seguridad jurídica de Registros Públicos

Los Registros Públicos es una entidad que cumple una de la función más importante de brindar seguridad jurídica para aquellas propiedades que se encuentran inscritas en ella. Es así que también la función del notario con la de Registros Públicos buscan que haya una seguridad para los que adquirientes del derecho de propiedad, evitando que se dé diversidad de conflictos y delitos. Según Lino (2015) señaló que. La realización de la inscripción del acto realizado va genera que al propietario le facilite manera de como probar que es propietario de un bien. Ya que la inscripción Refuerza el título de dominio que el propietario tenga sobre su bien.

La inscripción en registros públicos

Cuando hablamos de inscripción registral se puede establecer que trata de un producto de un acto anteriormente el cual tiene la denominación de “CALIFICACIÓN REGISTRAL”, la cual trata de un previo examen que se realiza de la manera cuidadosa, la cual es realizada por un registrador, sobre lo que contiene el título que se está presentando de acuerdo a lo que señale la normativa legales vigentes en estos casos, en el cual se podrá verificar: primero si el derecho real que se pretende inscribir tiene compatibilidad con los antecedentes registrales que se encuentran en la partida registral u otros asientos del registro correspondiente, segundo que la licitud de aquel acto que se pretende inscribir sea conforme a lo que señala la normativa vigente, tercero que el funcionario que está autorizando tal documento para que sea inscrito en el registro correspondiente , este tenga competencia y capacidad para autorizar aquel instrumento (Vivar, 1994).

Cuando una transferencia es inscrita en Registros Publicos, se va encontrar tanto asegurada como oponible a teceros, ya que ea es la funcion de aquella institucion. Según Lino (2015) señaló que “Tener un derecho registrado impide que las demás personas realicen alguna acción de él, debido a que la publicidad

que otorga el Registro permite extender la posibilidad de conocimiento sobre la titularidad del mismo a todos los ciudadanos” (p.31).

Según Huanca (2013) señaló que “La inscripción registral no acredita la titularidad del bien inscrito y menos que dicho bien inscrito corresponde al área o perímetro que se indica en la inscripción más cuando nuestro sistema registral es declarativo” (p.18).

“La inscripción inmobiliaria va a dar seguridad al titular de la adquisición inmobiliaria, toda vez que cuando acceda al Registro de la Propiedad Inmueble encontrará quién es el propietario del inmueble” (Paredes, p. 13)

En la doctrina se encuentra señalado el concepto de inscripción referente

Al traslado que son realizados en los libros del Registro, con respecto al contenido de aquellos títulos que han sido mostrados en las oficinas registrales, con el fin de que ser otorgados, una condición de constancia y con ello la persona a la que se le esta realizando la inscripción goce de una protección y amparo de su derecho frente a perturbaciones de terceros u otras personas que pongan en riesgo la protección hacia su derecho a la propiedad. (Vivar, 1994, p. 117)

Sistemas Registrales

Sistema Alemán

En lo particular se puede decir que este tipo de sistema es muy distinto a los demás, debido que no se realiza la transmisión de la propiedad con la sola voluntad de las partes, este sistema si exige que se dé la inscripción para que se perfeccionen la transferencia. Según Lino (2015) señaló que “Si no hay una debida inscripción no se llegara a perfeccionar la transferencia de tal inmueble y por lo tanto solo se da obligaciones que sean personales”. Se puede decir que la caracterización que lleva el Sistema Registral Alemán es la del sistema constitutivo y esta es por la aplicación que da con respecto al tema inmobiliario y la obligación de la inscripción en el Registro correspondiente y no solo con la voluntad o simple acuerdo que generen las partes.

Paredes señaló que el sistema alemán:

[...] El llamado sistema alemán descansa sobre la positiva presunción de exactitud e integridad de los datos publicados por el registro, de tal manera que los derechos que no requieren inscripción para su nacimiento, tienen el rango que resulta al momento de la constitución en amparo del principio de fe pública registral. (Paredes, p. 12)

Sistema Frances

Según Lino (2015) señaló que “El sistema francés fue estructurado principalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, organizaba un Registro de neto carácter personal” (p.49).

“Así, el sistema francés presenta a la inscripción como mero requisito para la oponibilidad a terceros, la cual es de carácter negativo pues lo no inscrito no puede invocarse frente a terceras personas” (Paredes, p. 12).

Este sistema se encuentra caracterizado, que prima la voluntad que tienen las partes para transferir la propiedad de los inmuebles, siendo necesario para ello solo el simple contrato privado de la partes, no siendo necesario que se de la publicidad registral.

Sistema Español

Según Lino (2015) señaló que “El registro como institución nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio económicos, así como por la integración del país a la comunidad Europea” (p.49). este tipo de sistema se aplica la inscripción pero este tiene un efecto en que el asiento tiene efectos que son declarativos, esto quiere decir que son de la publicación de derechos inscritos, pero tiene una excepción con respecto al derecho Real de Hipoteca ya que esta es de carácter constitutivo de forma obligatoria.

Principio de oponibilidad

Este principio que se encuentra señalado en la actualidad en el código civil Peruano artículo N° 2022, este artículo no se encuentra reforzado sus bondades y esto se da debido a que, determina preferencia con respecto a los derechos

reales, “lo inscrito será oponible a lo no inscrito”, también se puede decir que este genera una diferencia entre derechos que son de diferente naturaleza, ya que en el segundo párrafo se encuentra establecido un régimen de manera totalmente diferente , señalando que se le sea aplicado aquellas normas que son de derecho común, generándose así un gran conflicto entre el derecho real de un bien no inscrito con el derecho personal de un bien inscrito, el cual tendrá preferencia aquel derecho que haya sido inscrito de manera primera. “Con excepción de que ya haya una norma que señale de manera clara y expresa estableciendo la oponibilidad “erga omnes” de aquel derecho personal, como es el caso de los arrendamientos o el contrato de opción que estén inscritos. “ (Sunarp, 2002, p. 25)

Una vez inscrito la propiedad en el registro correspondiente, actúa la oponibilidad ante terceras personas que quieran realizar alguna acción sobre el bien inscrito. Según Huanca (2013) señala que “La oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble” (p.1).

La regla que establece la norma del artículo 2022 para la oponibilidad de derechos reales sobre inmuebles, no está destinada a probar el mejor derecho de propiedad sobre un bien sino a determinar el derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan. “En relación a los efectos jurídicos de la inscripción de documentos existen tres sistemas; el constitutivo, el declarativo y el sustantivo.” **(Huanca, 2013, p. 21)**

Según Bullard (citado en Huanca, 2013) señaló que “Destaca que este rasgo no es otra cosa que lo que la doctrina tradicional ha denominado el carácter erga omnes, es decir, la oponibilidad absoluta del derecho de propiedad” (p.8).

Cuando se habla de una inscripción, esta puede ser entendida como un sinónimo de la palabras de asiento registral, ya que se trata en si aun asiento específico y principal, en esta contiene la existencia de una mutación jurídica de derecho real la cual es ocasionada por una “constitución, declaración o también por la transmisión o la extinción de un derecho real.

Según Reina (2012) “Cabe decir que cuando se esta hablando del principio de inscripción este tambien puede ser llamado o referido como un principio de oponibilidad, debido a que todas las situaciones juridicas que han sido inscritas adquieren eficacia ante terceras personas”. (p. 53).

Siendo asi que aquellas personas no pueden decir que tienen desconocimiento de tal. Ya que este ha sido publicado previamente.

Es preciso señalar que la seguridad jurídica considera y tiene a la publicidad como instrumento el cual se encarga de garantizar el erga omnes. Por tanto Huanca (2013) señaló que “la cognoscibilidad es considerado como un elemento, el cual es fundamental para que se de una organización para de un sistema de del derecho, generando asi que la posesion se diferencie de tal manera, de la publicidad registral” (Huanca, p. 18), debido a que este contiene un mecanismo que va a permitir ser oponer los derechos.

Publicidad Registral

Según Huanca (2013) señaló que “La cognoscibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidades en el derecho; siendo que, a diferencia de la posesión, la publicidad registral constituye un mecanismo más eficiente para oponer derechos” (p.18).

Según Lino (2015) señaló que “La primacía de la publicidad tiene por función facilitar la circulación de inmuebles, reducir las asimetrías informativas, proteger los derechos de propiedad, clarificar quienes son los titulares de cada derecho y posibilitar la contratación más fácil y segura” (p.66). Por lo tanto la publicidad que se da tiene un efecto de dar a conocer a la personas, antes de realizar un contrato.

Paredes menciona que la publicidad que nos brinda registros publicos, debe:

[...] Ser con un fin no solo informativo, sino que otorgue seguridad jurídica al adquirente de buena fe y a todo aquel que acceda a registros solicitando la

inscripción de un determinado acto basándose en la confianza que este le otorga, publicidad que con nuestro sistema es aparente pues en mucho de los casos publicita actos que no son acordes con la realidad registral que a la larga propicia procesos como los de tercería de propiedad que limitan la celeridad procesal. (Paredes, p. 24)

Argentina

Según lo que señaló para la doctrina Argentina la publicidad registral es aquella actividad que busca hacer un hecho notorio, conocible y público ante las demás personas, una relación jurídica o la situación en que se encuentra un bien inmueble. “La publicidad de los derechos reales está dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, persigue la protección del crédito, la seguridad del tópicico jurídico y efectivizar el valor justicia.” (Guerrero, 2012, p. 1). Como señala el autor citado, esto quiere decir que la publicidad registral tiene la capacidad de hacer conocer como es la realidad.

Según Guerrero, la publicidad registral es primordial de gran importancia para todo registro inmobiliario y esto se debe a que este produce los efectos de oponibilidad, lo cual protege el derecho a la propiedad ante terceros, gracias a ello las personas que quieran realizar sus transferencias podrá informarse sobre el verdadero propietario del bien que se pretende transferir. Prevalece el valor supletorio que contiene el asiento inscriptico.

Derecho Germánico

En el derecho germánico protegía los intereses de los nuevos adquirentes de los nuevos propietarios del bien transferido. Se consideraba que era necesaria la formalidad con una serie de requisitos para el título de transmisión de una propiedad. Lo cual es una forma de amparar la transferencia de una propiedad. .

El derecho germánico tomó en cuenta la protección de los intereses del adquirente frente a terceros y frente a posibles propietarios anteriores de la cosa transmitida. Al título de transmisión se le agregaba la investidura formal con una serie de requisitos. La publicidad continuó con la “auflassung”, especie de investidura jurídica que se realizaba “in situ”, pasó a realizarse

ante el tribunal con una posesión ficta y desembocó en los libros registrables. (Guerrero, 2012, p. 1)

Perfeccionamiento de un bien Registrable:

Según Lino (2015) señaló que “En el Perú, un apreciable porcentaje de propietarios carecen de título que contiene un derecho o título en sentido material. En el mejor de los casos los tienen, pero imperfectos o defectuosos” (p.81). Cuando se inscribe una propiedad esta contara de un documento inscrito el cual tiene un carácter de publicidad y oponibilidad, autentico a tercera persona.

“Un acto será obligatorio cuando existe una norma que de manera forzosa inste su realización; en cambio, será facultativa cuando no existe tal norma y su ejecución queda librada a la voluntad de cada persona” (Paredes, p. 14)

Función notarial

“Operador del derecho de suma importancia en el campo de las relaciones jurídicas es el notario, que es aquella persona que está facultada para dar fe de todos aquellos contratos y actos que se van a celebrar ante él” (Paredes, p. 7)

Según Lino (2015) señaló que “La función personal implica, que el notario debe participar en forma directa e inmediata en el acto, hecho o circunstancia que se certifica o autentica, salvo las excepciones que la ley contempla” (p.12). Se puede decir que la función notarial es de carácter exclusivo ya que el notario es el encargado de brindar la fe pública por lo tanto el da fe de todos los actos que se celebren ante frente a su persona y cargo, ve casos que son de carácter no contenciones pero que se encuentran permitidos y autorizados por ley.

Paredes nos menciona que la función que cumple todo notario es de mucha importancia debido que es el encargado de dar fe y veracidad de los actos realizados:

[...] La función que ejerce el notario es pública los tramites que este redacta tienen la presunción; de legalidad y veracidad, es decir, que el acto jurídico que formaliza en documento reúne los requisitos legales necesarios para su validez; y, por otro lado, que los hechos que el acto relata y que han sido presenciados por el notario se tienen como ciertos. (Paredes, p. 8)

Publicidad Registral

Según Lino (2015) señaló que “se define a la Publicidad Registral como aquel sistema que se encarga de publicar, difundir, con la finalidad de hacer conocible establecidas situaciones jurídicas de los bienes para la protección, tanto de los derechos como la seguridad del tráfico” (p.31).

Derecho de propiedad

Según Sánchez (2010) señaló que “Es un derecho constitucional sobre un bien, el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. El cual te da la facultad de poder usar, disfrutar, disponer y realizar reivindicación para recuperar un bien” (p.16).

Transferencia de bien inmueble

Según Sierra (2011) señaló que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, señala el artículo 949 c.c. La circulación jurídica de bienes inmuebles opera entonces por el solo consensus o el mero consentimiento de las partes” (p.38).

Seguridad Jurídica

Según Gallego (2012) señaló que “Es el estado psíquico en el que los seres humanos sienten o perciben un estado de agrado, satisfacción y tranquilidad ya que observan cómo se garantiza y se materializa el catálogo de valores que posee el ordenamiento jurídico”(párr.16).

Trafico inmobiliario

Según Lino (2015) señaló que “El tráfico inmobiliario es aquel problema en el cual los bienes inmuebles son transferidos de manera ilícita, dejando plasmado solo en un contrato privado sin la debida inscripción en los Registros Públicos” (p.103).

Formulación del Problema

“Se realiza en forma de pregunta, ya que expresar el problema en forma de interrogante orienta y especifica aún más lo que se va a investigar, pues la pregunta ayuda al investigador a visualizar qué se necesita para dar una respuesta” (UASD, 2007, p. 10). Se expresa que los problemas son formulaciones importantes en toda investigación ya que sirven promover la investigación, para ello el investigador debe de tener ciertos conocimientos sobre lo que pretende investigar, si no, no podrá llegar a formular los problemas de la presente investigación.

Problema general

¿De qué manera El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la seguridad jurídica?

Problema específico 1

¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico de terrenos?

Problema específico 2

¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes?

Problema específico 3

¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato?

Justificación del estudio

Justificar un problema investigación para Hernández y otros es “(...) La exposición de sus razones (el para qué y/o porqué del estudio). La mayoría de las investigaciones se efectúan con un propósito definido, pues no se hacen simplemente por capricho de una persona, y ese propósito debe ser lo suficientemente significativo para que se justifique su realización.” (Hernández Sampieri, Fernández Callado, & Baptista Lucio, 2010, pág. 39)

Teórica

[...] Razones que argumentan el deseo de verificar, rechazar o aportar aspectos teóricos referidos al objeto de conocimiento. Aquí se plantean las siguientes interrogantes: ¿Quieres ampliar un modelo teórico?, ¿Quieres contrastar la forma en que un modelo teórico se presenta en la realidad?, ¿Esperas que los resultados sean un complemento teórico de aquel que fundamentastes? (Cortes, 2004, pág. 15)

La justificación teórica que se puede ver en la presente investigación es que tiene como finalidad generar una reflexión, en los cuales se analizaran variedades de teorías en especial sobre el tema de sistema de transferencias de bienes inmuebles, las cuales son desarrolladas por grandes autores que serán nombrados en la presente investigación.

Practica

La justificación práctica del presente trabajo es la importancia de los resultados que se obtendrán en el análisis de estudio, y sean útiles para que se aplique en la actualidad ya que existe una gran necesidad de solucionar los problemas que está ocurriendo como en el caso de los diversos problemas judiciales que acarrearán debido a la presente problemática, así como también proteger uno de los derechos importantes como es el derecho a la propiedad, para que las personas no pierdan este derecho por aquellas transferencias anteriores no formalizadas, las cuales les afectan en la actualidad cuando deciden que su transferencia sea formalizada e inscrita y protegidas por registros públicas.

Metodológica

La presente investigación se justifica en lo metodológico ya que se ha implementado diversas estrategias que permiten facilitar la manera de cómo obtener información y nuevos conocimientos científicos que ayudan al investigador analizar mejor la investigación del presente trabajo. Es así, que a diferencia de las pocas investigaciones que hasta la actualidad se han desarrollado, en este trabajo se aplicaran variedades de técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos los cuales serán previamente validados, se desarrollaran, análisis de casos, análisis comparado, análisis de jurisprudencia, etc.

Objetivos

El objetivo de la investigación “implica establecer que pretende la investigación; puede buscar contribuir a resolver un problema en especial, siendo necesario cual es y de qué manera se piensa que el estudio ayudara a resolverlo (...)” (Riega-Virú, 2010, pág. 72)

Esto quiere decir que implica estableces lo que la investigación pretende lo cual contribuye a la solución de un problema.

Objetivo general

Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

Objetivos específico 1

Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico de terrenos

Objetivo específico 2

Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes

Objetivo específico 3

Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato

Supuestos jurídicos

En los estudios cualitativos no se utilizan las hipótesis como tal, dado su carácter de guías en la investigación cuantitativa, esto es: de aparente inmovilidad. A su vez, las investigaciones cualitativas utilizan los supuestos, éstos son respuestas tentativas a la o las preguntas de investigación planteadas. Los supuestos son soluciones tentativas al problema de investigación. (Latinoamericana, 2014)

Supuesto jurídico general:

El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos vulnera la Seguridad Jurídica, toda vez que se afectan a terceros adquirentes, no restringe el tráfico de terrenos ni la comisión de delitos de estelionato.

Supuestos jurídicos específicos 1

El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos genera el tráfico de terrenos toda vez que no brinda la Seguridad Jurídica necesaria.

Supuestos jurídicos específicos 2

El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos no evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes toda vez que no es obligatorio la inscripción de la transferencia.

Supuestos jurídicos específicos 3

El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos no evita la comisión de delitos de estelionato toda vez que se aplica el sistema declarativo.

II. MÉTODO

Tipo de Estudio

Según el enfoque de estudio: El presente trabajo de investigación es desarrollada de enfoque de tipo cualitativo, debido a que en el proceso de investigación, se utilizaran técnicas, las cuales serán propias de la presente investigación cualitativa, según Strauss y Corbin señalaron que “Básicamente, existen tres componentes principales cuando una investigación es cualitativa, los cuales son: Primero, están los datos, que pueden provenir de fuentes diferentes, tales como entrevistas, observaciones, documentos, registros y películas. Segundo están los procedimientos, que los investigadores pueden usar para interpretar y organizar los datos (...) Los informes escritos y verbales conforman el tercer componente y pueden presentarse como artículos en revistas científicas, en charlas (por ejemplo en congresos), o como libros” (Strauss y Corbin, 2002, p. 13).

Como señaló el autor Ramírez, la investigación cualitativa “se sustenta en un enfoque descriptivo, teórico, y uno de sus tipos es la investigación sociológica, antropológica, criminológica, etnográfica. Son usadas en estudio de grupos y organizaciones humanas. Se emplea información cualitativa, descriptiva (...)” (Ramírez Erazo, Proyecto de Investiagación, 2010, pág. 205).

Según el Nivel de Investigación: El nivel del presente trabajo de investigación es descriptivo en primer momento, luego explicativo y predictivo, debido a que la primera fase de estudio consistirá en la descripción, análisis, interpretación y crítica de las teorías y variables que son objeto de investigación, se describirá y analizara el sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica. “Miden o evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos a investigar... se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente, para así y valga la redundancia describir lo que se investiga.” (Hernandez 2006, p. 45)

Explicativo: se considera que es de nivel explicativo ya que se explicara, por qué sería bueno implementar el sistema constitutivo con respecto a los bienes inscritos, el tipo de investigación es **aplicada**, en la medida que propone soluciones al problema objeto de investigación, los datos que recopilé no solo

sirven para adquirir nuevos conocimientos sino que también será para aplicarlos en la realidad social o en la problemática que se viene estudiando.

Diseño de investigación:

Teoría fundamentada: El presente proyecto de investigación se basa en teorías fundamentadas debido a que, se investigara las teorías relacionadas al tema del sistema de transferencia de bienes inmuebles.

La teoría fundamentada “(...) se refiere a una teoría derivada de datos recopilados de manera sistemática y analizados por medio de un proceso de investigación. En este método, la recolección de datos, el análisis y la teoría que surgirá de ellos guardan estrecha relación entre sí. Un investigador no inicia un proyecto con una teoría preconcebida (a equilibrio entre la ciencia y la creatividad existen procedimientos que proporcionan algún grado de estandarización y rigor al proceso” (Strauss y Corbin, 2002, p. 15).

En la presente investigación es aplicada la presente teoría debido a que los fundamentos teóricos que sean obtenidos en la investigación se dan debido al análisis y revisión de gran diversidad de fuentes distintas, los cuales se desarrollaros de los datos que han sido obtenidos por medio de la investigación.

Por tanto, la teoría fundamentada se da por medio de recolección de datos, los cuales se han dado mediante la entrevista y fuentes de documento diversos.

Caracterización de Sujetos

Los sujetos que conforman el escenario de estudio de la presente investigación son, juez penal, registrador, abogados que sean especialistas en derecho inmobiliario, abogados de derecho civil, notarios y aquellos que conocen temas relacionados a la materia de investigación, quienes tienen la mayor potencialidad de emitir un criterio y juicio adecuado y pertinente sobre el tema, dado su larga trayectoria y experiencia.

SUJETOS – CARACTERÍSTICAS	SEXO	NIVEL DE EDUCACIÓN	LUGAR DE TRABAJO
ABOGADOS	MASCULINO FEMENINO	LICENCIADOS - MAGÍSTERES DOCTORES	
JUEZ	MASCULINO	LICENCIADOS - MAGÍSTERES DOCTORES	PODER JUDICIAL DE LIMA
EX REGISTRADOR	MASCULINO	LICENCIADOS - MAGÍSTERES DOCTORES	SUNARP
NOTARIO	MASCULINO FEMENINO	LICENCIADOS -MAGÍSTERES	NOTARIA

Población y Muestra

La muestra y población que aplique en mi trabajo de investigación, mediante un proceso de selección de muestra en la investigación cualitativa, en el cual se realizó una unidad de análisis, las cuales fue desarrollado por sujetos como muestras dirigidas o no probabilísticas, seleccionando a actores que de manera directa o indirecta tuvieron una relación con el fenómeno estudiado (expertos), es así que la muestra se determinó en los expertos de la materia, como lo fueron los abogados, registradores, notarios, Juez y especialistas en temas en derecho inmobiliario con sus aportes se pudo obtener información de suma importancia, como nos señala Hernandez, Fernandez, & Baptista (2010), “el estudio y aporte de la muestra de expertos es necesaria para ciertos estudios cualitativos, para mejorar la calidad de la investigación” (p. 387). La cual se aplicó en la presente investigación teniendo como muestra 7 expertos entre ellos 3 notarios, 1 abogado especialista en derecho civil inmobiliario, 1 abogado en derecho civil, 1 ex registrador publico, 1 juez especialista en lo penal.

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, Validez

- **Análisis del Derecho Comparado.-** Consiste en que se realizara un análisis sobre legislación comparada, en la cual se desarrollara las semejanzas y diferencias que existe entre la

legislación Peruana y la legislación comparada de diversos países. Vista de varios puntos, constitucionales, legales y reglamentarios.

- **Análisis de las normas nacionales:** Consiste en analizar la legislación peruana sobre cómo se encuentra establecido el sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos, es decir que leyes la respaldan y donde se encuentra regulado, es decir, analiza a las normas que regulan las variables de estudio.
- **Entrevista:** Este tipo de técnica permite que el investigador formule diversas preguntas abiertas formuladas a expertos (profesionales), de acuerdo a lo que se requiere con respecto al problema y objetivos de investigación. Los cuales brindarán información respecto al sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscrito y la seguridad jurídica. Por lo cual “Una entrevista es una pieza de la interacción social en la cual una persona responde a otra una serie de preguntas sobre un tópico específico, en sí representa una interacción cara a cara entre dos o más personas. La entrevista representa una excelente técnica de recolección de la información.” (Ávila Baray, Héctor, 2006, p. 55).
- **Análisis del Fuente Documental:** En la aplicación de esta técnica se realizara, un análisis de interpretación de autores conocedores del tema con respecto al sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscrito y la seguridad jurídica, es decir que, mediante esta técnica se analizaran investigaciones de doctrina, así como también los pronunciamientos de las instituciones y autoridades con respecto al tema de investigación, se analizaran fuentes provenientes de las bibliotecas, internet, revistas, y otros medios adecuados, impresos y calificados para tal efecto.

- **Análisis de la Jurisprudencia Nacional.-** Mediante un análisis de casos que establezca los lineamientos del sistema Peruano de Transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica.

Instrumentos de recolección de datos

En la recolección de datos para el desarrollo de la presente investigación se ha empleado los siguientes instrumentos de recolección de datos:

- a) Ficha de análisis de fuente documental.-** Esta herramienta de recolección de datos es de gran importancia en toda investigación debido a que son de mucha utilidad para el investigador, ya que así va recolectar podrá recolector la mayor información posible y datos de una manera ordenada que será útil en el proyecto de investigación , en lo que se va analizar la doctrina y fuente de carácter documental que contendrán información con respecto a la problemática del presente proyecto los cuales pueden ser, revistas, información de especialistas, artículos. El presente instrumento se encuentra diseñado con perfil de un cuadro de doble entrada, en lo cual se encuentra consignado por un rubro está consignado contenido de la fuente documental, análisis del mismo, critica y luego una conclusión, llegando analizar de manera apropiada el contenido de la fuente.
- b) Guía de preguntas de entrevistas. -** Las guías de preguntas son de gran importancia para una investigación debido a que con ello se podrá cumplir con el objetivo de una entrevista y la formulación de aquellas preguntas de forma ordenada y pertinente para la investigación, en el cual el entrevistado plasmara sus ideas frente a las preguntas abiertas que han sido planteadas por el investigador. El presente instrumento se encuentra conformado por preguntas abiertas, que han sido formuladas desde la elaboración de las sub-preguntas al problema principal y problemas específicos, teniendo siempre

como salida lo que se encuentra señalado en los supuestos que fueron formulados por el investigador.

- c) Ficha de análisis de normas.** - En este tipo de instrumento el investigador podrá analizar las normas en el que se encuentra reguladas las variables de estudio (el sistema de transferencia peruano de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica). Para ello se diseña un cuadro de doble entrada en el cual se consigna la norma y su correspondiente análisis, crítico y conclusiones de la misma.

Método de análisis de datos

En el análisis e interpretación de la información se ha hecho uso de los siguientes métodos:

- a) Método analítico:** En la presente investigación este método permitió descomponer los problemas de estudio en partes para estudiar a profundidad de manera separada y posteriormente llegar a una conclusión confiables tras la composición de ideas y problemas descifradas; mediante este tipo de método se puede analizar a fondo el objeto de estudio (variables) del presente trabajo de investigación.
- b) Método descriptivo:** Con este método se describirán los rasgos característicos de las variables del trabajo de investigación, así como los demás aspectos, en este orden de ideas se han descrito en aplicación de este método al sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica.
- c) Método comparativo:** Según lo que señala Carruitero

El método comparativo es consecuencia de la conciencia de la diversidad. La variedad de formas y procesos, de estructuras y comportamientos sociales, tanto en el espacio como en el tiempo, lleva necesariamente a la curiosidad del estudioso por el examen simultáneo de dos o más objetos que tienen, a la vez, algo en común y algo diferente (Carruitero, 2014, p. 122).

En este orden de ideas, Este método se realizó para la comparación de las normas de los ordenamientos jurídicos de diversos países, esto quiere decir la comparación de las normas de diversos países sobre el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica.

- d) Método dogmático:** En aplicación del presente método se analizó, interpreto, y en general se estudió las teorías, normas, jurisprudencia y a todo tipo de información procedente de fuente documental vinculado o relacionados al objeto de la presente investigación, es decir, los dogmas relativos a la doble venta inmobiliaria y la seguridad jurídica en la transferencia de dominio de bienes inmuebles.

Unidad de Análisis: Categorización

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN	SUB CATEGORÍA
El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscrito	“La circulación jurídica de bienes inmuebles opera entonces por el solo consensus o el mero consentimiento de las partes.” (Sierra, 2011, p. 38)	<ul style="list-style-type: none"> * Sistema declarativo * Sistema constitutivo * Sistema Francés * Sistema Alemán
La seguridad jurídica	“Estado psíquico en que el ser humano “perciben” satisfacción y tranquilidad por ver cómo es que se viene garantizando y su bien. (Gallego, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> * Trafico de Inmobiliario * Procesos Judiciales * Seguridad Jurídica * Seguridad de Terceros * Delito de Estelionato

Aspectos Éticos

El presente proyecto de investigación fue efectuado respetando todas las reglas normativas, con respecto a lo moral, ético y sociales, el presente trabajo mediante

su realización, los resultados que han sido obtenidos no afectan a terceras personas, ni se vulneran derechos, así mismo no involucran a las personas que colaboraron con la investigación, debido a que todos los resultados y los contenidos que se han podido obtener tienen un fin académico. El empleo de los instrumentos de recolección de datos que se harán en el trabajo de investigación será con la voluntad y consentimiento de las personas de manera previa a la realización, resguardando siempre los derechos de las personas. La información que se ha recopilado para la realización del trabajo ha sido revisada y citada de acuerdo a las normas internacionales de redacción y APA citadas de la manera correcta, respetando así los derechos de autor y otros.

III. Resultado

Descripción de resultados de la entrevista

1. ¿Considera usted que el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. Lo que determina es un grado de oponibilidad de derechos que genera preferencias y en consecuencia, un derecho casi incontrovertible, salvo que se enerve en aplicación del artículo 2013 del Cc.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), Señala que. No genera seguridad al 100% pero si en gran parte, por el aplicativo que existe para obtener información y conocer si un bien posee gravámenes o no.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), Señala que. Si brinda seguridad jurídica, pero cuando el obligado (el vendedor) al entregar la propiedad al comprador de buena fe y después de haber suscritos la escritura pública, inscrito ante la oficina Registral del Perú, le da seguridad jurídica a el adquirente (comprador).

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), Señala que. Brinda seguridad jurídica, debido a que permite que la persona pueda registrarlo en Registros Públicos para una mayor protección de su bien inmuebles, siendo oponible a terceros. El sistema se torna seguro, si es que los compradores los elevan a escritura pública sus contratos, ya que al inscribirse en registros el título es oponible erga omnes.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), Señala que. El actual sistema de transferencia si brinda seguridad jurídica siempre y cuando las personas lo eleven a Registros Públicos, para la protección de su propiedad inmueble.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), Señala que. El actual sistema de transferencia da seguridad cuando las personas lo inscriben en los registros públicos.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), Señala que. Sí, ya que en nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de

la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que alguien desconozca su derecho, ya que presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Presunción absoluta de conocimiento, que no admite pacto en contrario.

2. ¿Considera usted que el actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Público), Señala que. Debería de ser cambiado debido a las razones antes referidas, al problema que se dan a causa de aquel.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), Señala que. Es adecuado si se registra ya que ahora, con la tecnología se ha generado, hoy existe un aplicativo para obtener información rápida y veraz respecto a la propiedad registrada.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), Señala que. Sí, porque la doble o triple venta de mala fe, le garantiza al comprador la seguridad jurídica, y no debe ser cambiado por el sistema peruano es uno de los más seguros y avanzados, que el artículo 949 del CC. Norma Matriz de la transferencia de propiedad inmobiliaria sigue la tradición marcada por el código Civil del año 1852 y 1936 inspirado en el código Francés de 1804.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), Señala que. El sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser perfeccionado, porque existen procedimientos y procesos innecesarios. Se debe entregar las copias literales utilizando el, mismo sistema de partidas de RENIEC.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), Señala que. Sería mucho mejor si el sistema de transferencia de bienes inmuebles es constitutivo, ya que sería mucho más seguro si la inscripción registral fuera obligatoria, debido a que muchas personas solo lo dejan en documento

privado, nuestro sistema actual es consensual “vasta el contrato, voluntad de las partes y con ello ya eres propietario, pero un propietario con título irregular, no es oponible frente a cualquiera, es ahí donde viene el problema, lo dejan en documento privado por no pagar alcabala, no quieren pagar derechos notariales, etc.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), Señala que. Debería ser modificado para integrarse con el catastro de SUNARP, que debería ser único con el de las Municipalidades.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), Señala que. Si debería ser cambiado por varias razones, el actual sistema de transferencia de bienes inscritos, no es el adecuado, porque se ha incrementado la suplantación de identidad y la facilidad de falsificación de documentos, debiendo este sistema notificar las notarías, así como las municipalidades, para que se confirmen y/o verifique autenticidad de los documentos que ahí se expidan. Otras de las razones por que no hay una debida formalidad con respecto de la inscripción del bien inmueble transferido.

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), Señala que. Debería de aplicarse el sistema constitutivo, debido a que este sistema es más seguro y desincentiva que sigan realizando actos ilícitos como el delito de estelionato, el tráfico ilícito de bien inmueble y otros.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), Señala que. Es conveniente que el sistema fuera constitutivo, ya que así la inscripción fuera obligatoria, lo cual genera que las propiedades se encuentren más protegidas, con ello estaría respaldado con el nuevo aplicativo el cual es aplicable a las propiedades registradas.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), Señala que. El constitutivo: Porque dado el nivel de cultura de la mayoría de peruanos y se suscitan varias transferencias sobre el

mismo bien; este sistema Registral Constitutivo de transferencia es el más perfecto de seguridad jurídica individual.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. Debería de ser constitutivo a fin de garantizar el acto jurídico mediante el cual hace derechos.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. El sistema de transferencia de bienes inmuebles más conveniente, es el sistema constitutivo, ya que con ello los contratos de compra venta no solo quedarían en un simple contrato privado, si no que sería necesaria que incurra a la inscripción en registros públicos.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. Considero que nuestro sistema consensual está bien, el problema viene a ser que las personas no lo inscribe, y la falta de seguridad es generada por parte de las persona al realizar sus transferencias, ya que no realizan la debida inscripción y prefieren solo dejar en contrato privado.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. El sistema de transferencia de bienes inmuebles que debería aplicarse en nuestra legislación es el sistema constitutivo, ya que este sistema exige que las transferencias realizadas sean inscritas, así como sucede con otros países que establecen a la perfección una inscripción constitutivo el cual se sustenta en dos principios el catastro y registro territorios para así poder tener una mayor seguridad a todas las personas que asistan al sistema registral.

4. ¿Considera usted que el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmuebles? ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. El tráfico de terrenos es inevitable con un sistema de transferencia como el actual porque basta con celebrar el contrato que engendre la obligación de enajenar y punto. Con lo cual el titular anterior podría concertar una y otra negociación contractual semejante con otros, por cuanto el mero consentimiento primigenio no es oponible, característica que si se logra con el registro.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. En gran parte no, porque no necesariamente la titularidad del bien se acredita con su inscripción en registros públicos basta solo con la escritura pública, contrato privado lo cual no es seguro y da cabalidad a que suceda esta problemática, el registro o inscripción es para la publicidad, esto es, conocer públicamente los titulares del predio, del inmueble.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Sí, porque la inscripción registral de la propiedad evita que vendedores (estafadores) hagan de la suya y transfieran el mismo bien 2 o 3 veces, enriqueciéndose ilícitamente.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. No, porque el actual sistema de transferencia de bien inmueble es consensual el cual no es seguro, debido a que se pueden realizar varias transferencias sin protección alguna, porque los sujetos no lo inscriben, generando que el mismo vendedor que le dio la propiedad pueda vendérselo a otra persona porque la venta quedo solo en un contrato

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. No evita el tráfico inmobiliario, ya que la problemática surge en que el título del vendedor solo consta en un documento privado, justamente por ser el sistema solamente declarativo y no constitutivo, hay cierto margen de duda respecto a la autenticidad de los títulos privados.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), Señala que. Actualmente sí, hay mayor control respecto a la identidad de los contratantes y la obligatoriedad de las verificaciones de identidad, con el sistema de verificación de Reniec.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), Señala que. Sí, siempre y cuando se inscriban haciendo un adecuado uso de los cuatro principios base que informan al registro: El Principio de Oponibilidad, Principio de Legitimidad, Principio de Fe Pública y Principio de Prioridad, estos actúan como soporte de una mesa ya que a falta de uno todo el sistema pierde consistencia y el registro no cumple la finalidad para lo que fue creado; esto es “servir como elemento de seguridad

eficiente” en el tráfico jurídico inmobiliario y actualmente en el tráfico jurídico mobiliario.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmuebles? ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Público), señala que. Si facilita el tráfico ilícito inmobiliario, ya que al no haber una inscripción de la propiedad vendida, facilita que esta propiedad pueda ser vendida nuevamente por el mismo vendedor, ya que la propiedad ante registros públicos se encuentra a su nombre.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. Si, ya que día a día se puede observar que se dan más defraudaciones, así como también acciones delictiva “delito de estelionato”.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. No si está inscrito, porque además de la Alerta Registral, le da seguridad jurídica y garantiza el derecho de propiedad.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), Señala que. No, si la transferencia del bien inmueble es realizada con la debida formalidad e inscripción en Registros Públicos para mayor seguridad.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Se facilita el tráfico ilícito inmobiliario, debido a que existen posesiones informales, las usurpaciones y que las autoridades fiscales y judiciales no reprimen adecuadamente y oportunamente ese tipo de situaciones.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. No el problema son las personas que no protegen su bien inmueble, inscribiéndolo en Registros Públicos ya que el actual sistema de transferencia no impide que se realice la debida inscripción.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), Señala que. Sí, porque el Registro de la propiedad inmueble y el Catastro Nacional son instituciones que no han avanzado con la debida celeridad que corresponde para acomodarse a las crecientes necesidades de seguridad en el tráfico jurídico Inmobiliario, sobre todo en nuestra realidad social, con la creciente inversión privada y la suscripción de tratados de

libre comercio con otros estados y bloques regionales, por lo que las autoridades deben de conseguir en nuestro país un Sistema Registral como el de otros países, en la cual establecen a la perfección una inscripción constitutiva sustentándose en dos principios fundamentales: el catastro y el registro territorial para dar seguridad jurídica a todos los sujetos de derecho que requieran del sistema registral.

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. El tráfico ilícito inmobiliario se produce debido a que con el actual sistema declarativo, basta que se realice la celebración de un contrato que engendre la obligación de enajenar y punto, razón por la cual el anterior titular puede vender la propiedad varias veces que considere conveniente.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. Esta problemática se da porque nuestro sistema consensual no exige que las transferencia de propiedades inmuebles sean inscritas por tanto el vendedor puede realizar contratos de venta de la propiedad varias veces con el mismo bien inmueble.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Porque existe baja cultura y conocimiento sobre el derecho registral, existe deficiente organización administrativa en lo referente que no existe un catastro real a nivel nacional y título idóneo del derecho de la propiedad.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. Se da porque las personas no verifican la titularidad del bien.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Se produce la falta de protección y publicidad en la transferencia de bienes inmuebles. Por la realización de la transferencia de un bien inmueble, dejándolo solo en un documento privado mas no inscribiéndolo para la debida publicidad de la pertenencia de la titularidad del bien inmueble.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. El tráfico ilícito inmobiliario se efectúa por falta de irresponsabilidad de las personas que no protegen su propiedad inmueble, dejándolo solo en un contrato el cual solo es de conocimientos de las partes.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. Se da por la falta de información de la persona, que realiza la transferencia de una propiedad quizás por primera vez un negocio de tanta importancia como es la compra de una vivienda, dejándose llevar por el vendedor dejando su contrato en un solo documento privado mas no publicándolo.

7. ¿Considera usted que en el la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirientes? ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. El derecho a un debido proceso es una prerrogativa fundamental de modo que siempre estará latente, pero se desincentiva con un sistema constitutivo de derechos.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. No porque solo basta con la enajenación del bien inmueble lo cual los terceros adquirientes pueden salir perjudicado, a menos de que tenga la debida inscripción el cual le permitiría recurrir a la información que brinda Registros Públicos, tendrían la cautela de no adquirir bienes que estén inscritos por medio del fraude.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. No porque existen en algunos casos contratos privados que tienen fecha cierta y de buena fe suscrito por Notario Público, y no han sido registrados por desconocimiento. Por lo que debe seguirse un proceso judicial para determinar al verdadero propietario, procediéndose la nulidad de actos jurídicos.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. No, porque existen procedimientos que podrían resolverse en el administrativo, sin embargo las características de su procedimiento hacen que incurra al poder judicial. Siendo así que el tercero adquiriente recupere su bien inmueble.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Si protege al tercero adquiriente y de buena fe, siempre y cuando verifique en registro el derecho de dominio del vendedor.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. La posibilidad de que los terceros adquirente tenga problemas en las transferencias de bienes inmuebles, se da por falta de información y deriva de la inconducta humana de las personas. Lo cual realizan la transferencia de manera errónea y sin acudir a Registro Públicos lo cual va generar que más adelante tenga problemas.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. Sí, ya que la publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos - Sunarp, para el caso peruano.

8. En su opinión ¿De qué manera el sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirentes?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. Incide en manera que por quedar en solo contrato afecta a los terceros adquirentes a sus derechos como el de propiedad.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. El derecho que se ve afectado por esta problemática, es el derecho a la propiedad, que se encuentra en peligro debido a la falta de seguridad que existe en las transferencias de bienes inmuebles, la duda de la titularidad del verdadero propietario.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Por ser un sistema de simple contrato y al mismo tiempo declarativo incide en derechos de terceros, al ser sorprendidos por personas inescrupulosas.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. Incide no brindando seguridad jurídica, protector, garantiza derechos. Lo cual genera que el derecho de las personas con respecto a la propiedad lo pierdan.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Incide en la manera que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles es meramente consensual, lo cual no es necesario la debida formalidad, el cual afecta a los terceros adquirientes ya que a futuro tendrán problemas, perdida de su propiedad inmueble, con respecto a la titularidad.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. Afecta porque las personas no toman conocimiento, por tanto corren el riesgo de hacer una transferencia incorrecta, no asegurándola para la debida formalidad.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. Debido a la falta de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, falta de exteriorización de las situaciones jurídicas, acarrea que el derecho de propiedad de las personas no se encuentre tutelado, para ello es que tenemos a la SUNARP que el organismo encargado para tener una mayor seguridad y publicidad de nuestras propiedades inmuebles.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica a los terceros adquirientes?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. No brinda seguridad jurídica, porque no hay seguridad de si es o no el verdadero propietario, por lo tanto puede adquirir una propiedad que con el tiempo lo pueda perder por que le pertenece a otro sujeto.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos es declarativo, no brinda seguridad jurídica a los terceros adquirientes porque no existe veracidad del titular de la propiedad inmueble.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Por no existir un sistema totalmente constitutivo.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. El sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica cuando se encuentra inscrito las propiedades, debido a

que permite con ello que se tenga certeza y conocimiento pleno a cualquier transacción.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Lo respalda siempre y cuando verifique en registros el derecho de dominio del comprador, entonces la ley lo protege.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. No brinda seguridad, porque el problema es de las personas que no toman conocimiento antes de realizar una compra de un inmueble, desconocen el sistema.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. No brinda una debida seguridad jurídica a los terceros adquirentes, debido a que no es seguro, no hay una certeza de los dueños o el verdadero dueño del bien inmueble, existe duda de la titularidad verdadera del bien inmueble debido a que los contratos solo quedan en privado mas no se exteriorizan para mayor información y oponibilidad.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos ¿Por qué?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. Si, por razones antes señaladas, porque nuestro sistema es declarativo y da facilidad a que ocurran delitos como el estelionato que es la venta del bien ajeno.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. El delito de estelionato se efectúa por la falta de formalidad en las propiedades inmuebles, generándose que sean vendidas nueva mente por persona escrupulosas, por ello el actual sistema facilita que se efectúe tal delito ya que no se obliga una debida inscripción.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. No sino que es el individuo en singular que hace mal uso del derecho de las leyes que le permiten el estelionato y se aprovechan del sistema para configurar delito.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. No necesariamente, ya que se puede evitar con la debida inscripción.

Fuer mucho mejor si el sistema fuera constitutivo ya que la inscripción fuera obligatoria.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. El delito de estelionato puede configurarse en cualquier sistema, es la venta del mismo bien a varias personas

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. El sistema peruano de transferencia es consensual por lo que no es obligatoria la inscripción, adicionalmente no todas las propiedades cuentan con inscripción porque no tenemos desarrollado el catastro.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. Sí; porque el sistema es muy lento y costoso al momento de realizar la inscripción registral de predios.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencia de bienes inmuebles inscritos?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. Por las razones expuestas en la primera respuesta. Por nuestro sistema de transferencia que basta con la simple celebración de contrato.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. Se origina por la actuación mala de los estafadores en el cual venden una propiedad que ya fue vendida anteriormente y esto se debe a que no todas las propiedades cuentan con su debida inscripción.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Uno de los más comunes es: la excesiva confianza de la persona que adquiere el bien inmueble y se deja engañar por el vendedor (estafador), sin consultar, ni investigar personalmente, ni asesoría jurídica, si el derecho de propiedad que va adquirir le corresponde a un vendedor real.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. Por qué las personas realizan las transferencias sin verificar si el bien pertenece o no a aquella persona que vende el bien.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Es por parte de diligencia del comprador de que se de esa figura ya que lo puede evitar

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. El delito de estelionato se origina por las personas no se encuentran preparados para realizar una compra tan importante como es una propiedad inmueble y se dejan engañar por personas estafadoras que se dedican a vender bienes inmuebles que ya no les pertenecen. Sin acudir a Registros públicos.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. Señala que. Debido que en el Perú, dicho delito es muy común su práctica por parte de inescrupulosos empresarios inmobiliarios que se aprovechan de la falta de seguridad del sistema de transferencia inmobiliario vuelven a vender lo ya vendido, lo cual no le pertenece, y muchas veces el Ministerio Público no considera delito dicho acto declarando no ha lugar a la formalización de la denuncia penal, por considerarlo erróneamente que corresponde al ámbito civil, por cuanto obviamente deriva de una relación contractual.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. La solución a la presente problemática sería que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos sea constitutivo, con ello se desincentiva esta conducta delictiva.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. Si el sistema de transferencia de bienes inmueble inscritos fuera constitutivo ayudaría a evitar esta problemática ya que, con la inscripción pone en conocimiento que el inmueble se encuentra saneado, embargado o gravado, y también de que pertenezca a una persona distinta al vendedor.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Asesorarse jurídicamente por un jurista y su confianza y cerciorarse de que la documentación que le hacen entrega, es verdadera y antes de firmar cualquier tipo de documentos para adquirir la propiedad deben consultarlo a su asesor jurídico.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala que. Se debe disponer sanciones inmediatas y de oficio para aquel que vede el inmueble, así también determinar que cualquier compra venta requiera necesariamente la participación de notario bajo causal de nulidad.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. La solución sería que haya más seguridad en las transferencia de bienes inmuebles inscritos y no solo queden plasmados en contratos y se verifique que la persona que le esta vendiendo el bien inmueble sea el verdadero propietario.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que, la solución a este problema sería en que las personas se encuentren más preparadas antes de decidir y comprar una propiedad inmueble, que acudan a un abogado que pueda orientarles, ya que nuestro sistema no indica la inscripción obligatoria pero tampoco lo prohíbe, por lo tanto la persona puede acudir a ello.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. Que haya mayor seguridad en las transferencias inmobiliaria y que las personas antes de comprar una propiedad inmueble lo realice con la asesoría de un asesor jurídico el cual le indicara cual son los riesgos que tiene al no acudir a Registros Públicos para la realización de la transferencia de su propiedad inmueble, evitando dar cabalidad a que los estafadores sigan realizando sus actos ilícitos. Lo conveniente sería asegurar su propiedad y asegurarse que el que está vendiendo la propiedad sea el verdadero propietario.

13. ¿Qué aporte daría usted a la presente investigación?

Según Luis Guillermo Agurto Villegas (Ex Registrador Publico), señala que. El aporte que puedo dar a la presente investigación es que se implemente el sistema constitutivo para mayor seguridad de las propiedades inmuebles, por lo tanto ya lo contratos no quedarían solo en un contrato privado si no que necesariamente se realizara la inscripción.

Los bienes inmuebles inscritos tienen preferencia por su cognoscibilidad y oponibilidad.

Según Charles Talavera Elguera (Juez Penalista), señala que. El aporte que puedo dar a la presente investigación es que considero que todas las propiedades inmuebles inscritas deben de ser inscritas en Registros Públicos de manera obligatoria y no facultativa. Es decir Considero que debería ser obligatorio que todas las transferencias de inmuebles sean registrados en RR.PP, y no sólo se limite a la formalización de la escritura pública, porque hoy en día basta que se eleve a escritura pública y el contrato que tu celebras es válido porque ya es público, si se quiere se inscribe o si se quiere no, es facultativo pero debería ser obligatorio.

Según Merma Farfán Zacarías (Abogado Civil especialista en Derecho Inmobiliario), señala que. Viendo que el Perú se ha transformado en un país de predominio poblacional rural a uno fundamentalmente urbano, en aproximadamente en un 80% poblacional, es necesario que comience agilizarse a nivel nacional la perfección del mapa catastral de los predios, y que se modifique el artículo 949° del código civil, y establecerse un sistema constitutivo donde la inscripción registral del predio, constituye la garantía de la persona para que se haga propietaria de los bienes inmuebles que adquiere, y que no un “simple contrato secreto” sea el medio idóneo de transferencia de la propiedad.

Según Sigrid Concepción Reyes Navarro (Abogada Civilista), señala qué. Se debe realizar una encuesta en las oficinas de la SUNARP a fin de conocer in situ que tramites o procedimientos debe eliminarse, modificarse o establecerse.

Según Juan Belfor Zarate Del Pino (Notario de Lima), señala que. Uno de los aportes que puedo dar es con respecto de bloquear la partida registral el cual está limitado a dos supuesto, la suplantación del vendedor identidad y falsificación del título. Otro de los aportes sería en que se implemente el sistema constitutivo para que se evite diversos problemas ilícitos.

Según Ljubica Nada Sekula Delgado (Notaria de Lima), señala que. El sentido de la investigación, en el sistema se encuentran con bienes

inmuebles, inscritos y no inscritos, mal podría pensarse que los problemas se dan con los inscritos, que sucede con los que no están inscritos que están más expuestos y menos seguros en términos de seguridad jurídica.

Según Dante José Pillaca Roca (Notario del Distrito de Tarapoto), señala que. El aporte que podría dar a esta investigación, es que la legislación peruana debería optar por hacer prevalecer los principios registrales y la buena fe. Para así poder desarrollar una protección de la propiedad inmueble a nivel de la legislación comparada que es más cauteloso en comparación con nuestra legislación nacional, el cual inspira una mayor dinámica y seguridad al momento de realizarse transferencias de propiedad, respecto a la proposición de medidas para contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble que genere mayor seguridad, debido a que existe una eminente necesidad de establecer un Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral, para lo cual es necesario tener un sistema registras constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorgue presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios.

Análisis de fuente documental

- Según Huanca (2013) señala que “La inscripción registral, nos permite no sólo con facilidad informarnos sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también nos permite que terceros, a través del efecto erga omnes, respeten nuestro derecho de propiedad” (p.18).

Respecto a la temática citada anteriormente se puede observar que la inscripción registral es el medio por el cual puede acogerse una persona que quiera proteger y amparar la vulneración al derecho a la propiedad, debido a que esta inscripción cumple la finalidad de no solo informar la situación en la que se encuentra un bien inmueble, si no que aparte de ello, este inmueble se encuentra protegido y oponible a terceros adquirente. Por tanto, se puede señalar que la inscripción registral es el medio que tiene todo propietario para proteger su bien inmueble, poniendo en conocimiento a las terceras personas a través del efecto que genera el erga omnes, lo cual genera a que se dé un respeto al derecho a la propiedad de la persona que ha puesto en conocimiento el estado de su propiedad mediante la inscripción.

Por lo tanto, lo que pretende fundamentar el aturo citado anteriormente, es dar a entender, que la propiedad inmueble de una persona se verá amparada siempre y cuando esta realice la inscripción en el registro correspondiente, viéndose así su derecho a la propiedad amparado y oponible a terceras personas. Es decir, todo bien inscrito permite poner en conocimiento a todas las personas el estado en que se encuentra una propiedad de manera seguro, ya que antes de que esta propiedad sea inscrita ha pasado por una previa calificación de la legalidad que tiene y que esté de acuerdo a lo que señala las normas legales.

A modo de conclusión se puede decir que para que un bien inmueble sea oponible a terceras personas, este debe ser inscrito en el registro correspondiente.

- Según Sunarp, (2002) “No solo se debe realizar lo que señala el artículo 940 del código civil Peruano, si no que aparte de ello se debe recurrir a inscribirse de manera inmediata la adquisición de la propiedad en el registro correspondiente”. (p. 23)

Lo que señala el presente autor, es señalar lo que indica el código civil Peruano con respecto a la transferencia de la propiedad inmueble, el cual nos trata dar a entender que lo señalado por la normativa presente no es del todo seguro, y esto es debido a que solo indica que con el solo consenso convierte en propietario a la persona adquirente del bien inmueble. Por lo tanto el solo contrato carece de cualidad de generar cognoscible ante terceras personas, debido a que esto no permite los terceros sepan quien goza de la titularidad de la propiedad inmueble. Por lo tanto lo que nos muestra la normativa que no solo incurramos a lo que nos indica el artículo 949 si no que necesariamente para una mayor protección al derecho de propiedad es la inscripción en el registro correspondiente.

Por lo tanto el autor tiene razón con respecto al artículo 949 del código civil Peruano, ya que este no brinda la debida seguridad jurídica, ya que solo indica que con la sola entrega del bien genera la transferencia de la propiedad del bien inmueble, y como consecuencia se convierte en propietario del bien inmueble. Por lo tanto hay diversos autores que consideran a este artículo como incoherente ya que no señala algo seguro ni salvaguarda al derecho a la propiedad.

A modo de conclusión se indica que el artículo 949 no brinda seguridad jurídica ni aporta para bien al sistema de transferencia de bien inmueble, ya que es de gran necesidad que la persona incurra ante registro públicos e inscriba su propiedad para así genere el efecto que le permita ser cognoscible ante tercera propiedad.

El registro de una propiedad es de importancia debido a que genera que se defina el derecho de una manera más precisa, ya que permite poder ver a quien le pertenece el derecho a la propiedad del bien inmueble. Por lo tanto para que se pueda acceder al registro del bien inmueble genera de un costo previo, debido a que se tiene que proceder con una serie de trámites tanto para notarios, abogados, y los gastos por medio de los tramitadores. Los cuales no serán costos innecesarios ya que este genera una protección al derecho de propiedad de la persona que ha acudido al Registro.

Se puede decir que las personas mayormente incurren a lo más rápido y con menos costos, lo cual no es seguro en la sociedad, por ello es que ocurren diversos tipos de problemáticas. Debido a que en los casos de transferencia de

bienes inmuebles, si no son registrados estos corren un riesgo, debido a que no se encuentra protegido y por ende no es cognoscible a terceras personas del estado en que se encuentra el bien inmueble.

La conclusión se puede decir que para que una propiedad se encuentre protegida, necesariamente debe pasar por una serie de formalidad y costos, debido a que se paga por abogados, notarios, tramitadores. Pero ello no es seguro ya que su bien no se encuentra protegido por el registro, por ende no conocible por terceras personas sobre su estado.

- Según Huanca (2013) “La inscripción registral, nos permite no sólo con facilidad informarnos sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también nos permite que terceros, a través del efecto erga omnes, respeten nuestro derecho de propiedad.” (Huanca, p. 18)

El autor nos señala que con la inscripción registral va permitir que las personas puedan tener información del estado en que se encuentra la propiedad, por tanto es preciso señalar que gracias a ello se sabe cuál es la real situación jurídica en que se encuentra una propiedad “bien inmueble inscrito”, consiguiendo con ello que terceras personas tengan un respeto a nuestro derecho a la propiedad, debido al efecto que contiene el erga omnes.

Muchos autores critican la doctrina con respecto a que con la sola entrega del bien eres propietario, por ello me parece bien lo que señala el presente autor, ya que aclara la temática de lo importante que es la inscripción registral para el amparo y respeto de una propiedad inmueble.

En conclusión se puede señalar que no solo con los contratos privados eres propietario de un bien inmueble, ya que para terceros no lo eres, y para ello es necesaria la inscripción en el registro correspondiente para evitar problemas a futuros. Es importante que todo propietario inscriba su propiedad para que esta se encuentre amparada y oponible a terceros.

Análisis de normas nacionales

- **Constitución Política del Perú**

TÍTULO I

DE LA PERSONA Y DE LA SOCIEDAD

CAPÍTULO I DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA PERSONA

Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:

16. A la propiedad y a la herencia.

Como podemos observar nuestra Constitución Política del Perú, reconoce como unos de los derechos más importantes y especiales, al derecho de propiedad, el cual le pertenece a todo sujeto solo por el hecho de ser persona.

Todo derecho reconocido por nuestra Constitución Política del Perú, es de gran importancia y respetable por todas las personas, el cual no debe de ser vulnerado de ninguna manera. Este derecho es privado, ya que le pertenece a una persona determinada o grupo. Las facultades que otorga este derecho a todo sujeto son de exclusión. Este tipo de derecho debe ser aplicado en armonía con el interés social. Es un derecho exclusivo, absoluto, y perpetuo, este derecho le confiere al titular la facultad de poder usar disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Es un derecho perpetuo que jamás se va extinguir.

Finalmente se puede señalar, que el derecho de propiedad es un derecho de gran importancia e inherente a la persona, el cual debe ser respetado mas no vulnerado. Este tipo de derecho le confiere varias facultades a toda persona, la cual le permite excluir y recuperar su bien, cuando su derecho se ve afectado.

- **Código Civil Peruano**

Transferencia de propiedad de bien inmueble Artículo 949°.-

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Como se puede observar lo que señala el código 949 expresa el modo en que se realiza la transferencia, y convierte en propietario a toda persona que realice una transferencia de bien inmueble. Nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles es meramente consensual y para que se efectúe la transferencia solo se necesite de la enajenación del bien inmueble. Lo cual hace referencia que solo el simple acuerdo de las partes hace al comprador propietario, lo cual basta para transmitir el dominio, es decir que será suficiente que el comprador y el vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien por el que se está efectuando el contrato. La transmisión del derecho que tienen los bienes inmuebles se genera por el efecto del contrato.

Este artículo no brinda seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles, debido a que no exige inscripción para que pueda generarse la transferencia de propiedad, dicha obligación que hay se da por el contrato. Este sistema de transferencia facilita que se efectúe una circulación de manera agil de bienes y servicios.

Es así que este sistema de transferencia facilita las transferencias de las propiedades, pero perjudica en parte porque no brinda seguridad para las personas que compran bienes inmuebles.

- **Actos y derechos inscribibles Artículo 2019º.-**

En el presente artículo nos muestra cuales son los actos y derechos que debería ser inscrito en el registro correspondiente, en ellos se encuentra, los actos, contratos, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales, entre ellos están los que transmitan derechos reales los cuales son de gran importancia para mayor seguridad en caso de las transferencias de bienes inmuebles.

Como podemos observar en el presente artículo, es que señala cuales son aquellos actos y derechos que son inscribibles, esto permite analizar si bien el artículo 949 del código civil peruano no te exige la inscripción para que se efectúe la transferencia en los bienes inmuebles, pero tampoco se prohíbe que se efectúe tal inscripción .

Se puede concluir que el código civil precisa que actos y contratos deben de ser inscritos, los cuales al efectuarse dan mayor seguridad.

- **Título III Del Reglamento de inscripción del registro de predios
Resolución 097-2013- SUNARP-SN**

Transferencia de propiedad

Artículo 93. Contenido del asiento de inscripción de compraventa

En el presente artículo se hace mención como es que se efectúa la inscripción de la compra venta en Registros Públicos, en el cual se muestra que es lo necesario, que se debe consignar de qué manera fue realizado el pago del precio quedado para que se efectúe la transferencia. Todo ello se debe de encontrar consignado en el asiento de inscripción.

La superintendencia Nacional de los Registros Públicos, nos señala que es lo que debe de asignarse el asiento de inscripción

- **Ley del Notariado (Decreto Ley N° 26002)**

Artículo 2.-

El Notario El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

El notario es el encargado y el que tiene autorización para poder brindar fe de todos los actos y contratos que son realizados ante su persona. La necesidad social que cumple todo notario en la sociedad es de mucha importancia, debido a que es el encargado de dotar seguridad jurídica de aquellos actos y contratos los cuales sean realizados en presencia de él, para ello se le otorga una necesidad de confianza. El notario cumple con la función notarial de actuar de manera imparcial, es por ello que el notario se encuentra limitado y prohibido de participar en un acto en el que los intervinientes sean familiares de el o tengan algún interés que sea de carácter personal o económico. El notario al participar en aquellos

actos y contratos, estos deben de ser realizados en presencia de el, en forma directa y en el acto.

La función que cumple el notario se encuentra plasmado de acuerdo a lo que señala las leyes. El notario es el que tiene la potestad de dar fe pública, por lo tanto la imparcialidad que tiene el notario es con la finalidad de asesore a las partes de igual manera a ambas, explicando los instrumentos que aquellos pretenden celebrar ante su persona.

El notario ante la ley es un profesional de derecho que se encuentra encargado por delegación del estado de la función notarial designada, en la cual redacta los instrumentos notariales que sean los adecuados para cada caso con voluntad de ambas partes.

Análisis de legislación comparada

Ecuador

CONSTITUCIÓN

Derechos de libertad Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

La semejanza que existe entre la constitución de Ecuador y la constitución política del Perú, es que en ambas legislaciones reconocen el derecho a la propiedad como uno de los derechos fundamentales e importantes que tienen todas las personas los cuales son inherentes a ellas, otras de las semejanzas que podemos encontrar también en que hacen mención es que el estado reconoce y garantiza tal derecho a las personas. lo cual también se muestra en nuestro país ya que debido a que el derecho a la propiedad es uno de los derechos de mayor importancia, se encuentra protegido por el estado, el cual no debe de ser vulnerado de ninguna manera.

La diferencia que existe entre la constitución de Ecuador y la constitución política del Perú es que se encuentra reguladas de manera distintas, ya que como podemos observar en el caso de Perú se encuentra dentro de un artículo que tiene que ver con los derechos fundamentales que tienen las personas por el solo hecho de serlo, en cambio en la constitución de Ecuador lo menciona dentro del artículo en el que trata sobre los derecho que tienen que ver con la libertad, el cual es mencionado junto a otros derechos.

Código Civil

Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas.

La semejanza que existe en ambas legislaciones, es que en las dos se encuentra regulado el tema de la transferencia de la propiedad inmueble de la misma manera, aunque en la de Ecuador este como tradición. Otras de las semejanzas es que en conclusión tienen ambos conceptos el mismo significado del modo de cómo han sido regulados.

Una de las diferencias que se pueden observar en ambas legislaciones, es que en el código civil de Ecuador que explica de manera más clara y específica, la temática de la transferencia de la propiedad, los cuales se encuentran regulados de diferente nombre, pero con diferentes conceptos. En Perú se encuentra con transferencia de propiedad inmueble y en Ecuador como tradition

LEY DE REGISTRO (Decreto Supremo No. 1405)

Objeto del Registro

Art 1-. b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio;

La similitud que podemos ver entre la ley de registros de Ecuador y la ley de registros públicos del Perú, es que en las dos leyes cumplen una gran función es que publicitar los contratos o actos que se hayan realizados, cooperando así con la seguridad jurídica de los títulos que sea inscritos, también en ambos se muestra cómo es que se encuentran registrados los títulos.

La diferencia que podemos observar entre la legislación de Ecuador y la de Perú es que, están regulados de una manera diferente, pero hacen referencia a lo mismo, ya que en la de SUNARP de Pera señala de manera clara sobre el Registro de propiedades inmuebles a diferencia del de Ecuador no hace referencia a los mencionado lo cual contiene un respecto de aquel tema, pero si menciona sobre la inscripción.

México

Constitución:

Artículo 14.

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos.

La similitud que se puede encuentra entre la constitución de México y la Constitución política del Perú, es que en ambas mencionan sobre el tema de la propiedad, que nadie puede ser privado de aquello. Y por lo tantos como ambas

se encuentran reguladas en la constitución, por lo tanto se encuentran amparado por el estado.

Una de las diferencias que puedo observar entre la legislación de México y la legislación de Perú, es que en el código civil peruano explica de manera más clara la transferencia de una propiedad inmueble, a diferencia de perruno

Código Civil

De la Forma del Contrato de Compra-Venta Artículo 2316.-

El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Existe semejanza entre el código civil de Perú y el Código Civil de México, ya que ambos desarrollan y regulan el tema de la primera inscripción de un título con respecto a una propiedad inmueble de manera precisa. Otras de las similitudes que puedo encontrar es que en México se regula la inscripción de la propiedad de la propiedad inmueble para mayor seguridad jurídica.

La diferencia que podemos encontrar entre el código civil de Perú y el Código civil de México, es que tienen regulado el tema de la primera inscripción de un bien inmueble pero con distinta palabra, como podemos observar en México se encuentra regulado con el nombre de inmatriculación, a diferencia que en Perú está regulado como primera inscripción de dominio, otras de las diferencia que podemos encontrar es que en el código civil de México hace referencia que la primera inscripción es con respecto a la posesión o propiedad de un inmueble, a diferencia que en el de Perú no hace referencia a aquello solo al tema de título.

LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

DECRETO NÚMERO 329

Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo (...).

La semejanza que existe entre la ley de registros públicos de Perú y la ley registral de México, es que en ambas expresan. Al igual que Perú expresa sobre

el derecho registrado, el cual tiene mayor valor para la sociedad en general. Los derechos registrados se encuentran protegidos por el efecto de oponibilidad, así mismo son públicos para conocimiento de terceras personas. En el Perú debe de ser así que todo bien inmueble ya inscrito se debe inscribir.

La diferencia que existe en ambas leyes es que en la ley registral de México se encuentra regulado de una manera más precisa el tema de la inmatriculación, de la primera inscripción de un título, a diferencia de la ley de registros públicos no hace mucha referencia a ese tema

Honduras

CONSTITUCIÓN

ARTÍCULO 61.- La Constitución el derecho a la inviolabilidad de la vida, a la seguridad individual, a la libertad, a la igualdad ante la ley y a la propiedad.

Respecto a la semejanza, se puede decir, que tanto la constitución hondureña y peruana tienen una función garantizadora respecto a la protección del derecho de propiedad, del mismo modo, también respecto de los extranjeros residentes.

En el caso peruano, hay de por medio un reconocimiento constitucional del derecho a la propiedad, asimismo, en otros capítulos de la misma carta se consigna la función garantizadora del Estado respecto del derecho de la propiedad tanto de los habitantes del mismo país o extranjeros residentes. Pero, en el caso hondureño solo se hace mención de manera general, en uno de sus artículos, la protección de dicho derecho con otras que constitucionalmente también están reconocidas, limitando dicho derecho a dicho mandamiento constitucional.

Código Civil

Artículo ° 698 9; Se llama tridente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por el (...).

La semejanza que se puede observar entre el código civil de Peru y el código civil de Honduras es que en ambos el modo de adquirir la propiedad se realiza por la

tradición que es la entrega del bien inmueble o por la simple enajenación de la cosa.

Otras de las semejanzas es que con la simple entrega del bien inmueble, transfieres la propiedad al nuevo comprador.

La diferencia que existe entre ambas legislaciones es que se encuentran reguladas de manera distintas, ya que en la de Perú se encuentra como transferencia de bienes inmuebles y en el código de Honduras se encuentra con tradición que es un modo de adquirir el dominio de la cosa inmueble.

Ley del Registro de la Propiedad - Decreto-Ley N° 171, de 30 de diciembre de 1974

MODO DE LLEVAR EL REGISTRO

Artículo 12. Se entiende por Folio Real el conjunto de asientos singularizados referentes a cada finca que según la ley deba inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La semejanza más cercana de Ley de Registro de la propiedad de Honduras y la Ley de General de los Registros Públicos de Perú, es respecto al folio real, aquella en la que se inscribirá o anotara, desde el inicio de su inscripción todos los actos que afecten derecho reales recaídas sobre la finca.

La diferencia que se puede inferir respecto de ley hondureña es que en ella se establece una serie de procedimientos, nos señala textualmente

Discusión

Para el ex registrador público Agurto el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos lo que brinda es un grado de oponibilidad de derechos el cual permite que el propietario del bien inscrito tenga una preferencia sobre su derecho, sin embargo el Juez penalista Charles, considera que nuestro actual sistema de transferencias de bienes inmuebles inscritos no genera seguridad jurídica al 100% pero en gran parte si ya que en la actualidad existe aplicativo que permite poder tener información sobre un bien si posee o no gravámenes, así mismo para el abogado Civil especialista en Derecho inmobiliario este sistema si brinda seguridad jurídica pero cuando el vendedor después de haber entregado la propiedad se suscriba la escritura pública ante la oficina Registral, de ese modo es como le da seguridad jurídica al comprador. Para la abogada civilista Navarro que este sistema brinda seguridad jurídica, nos da a entender que nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos si brinda seguridad jurídica, pero señalando siempre cuando la persona lo registra en registros públicos, precisando que el sistema es seguro, pero cuando las personas lo inscriban para que haya oposición.

Según con lo que expresa el ex registrador publico Agurto en el cual señala que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles no es el adecuado porque se da diversos problemas, según lo que expresa otros de los entrevistados es el Notario Zarate el cual manifiesta que sería mejor que el sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos sea constitutivo, ya que la inscripción registral asegura las transferencias. Por tanto, el problema se da debido a que muchas personas solo dejan en un documento privado y eso se da debido a que nuestro sistema es consensual y solo basta con el simple contrato privado, para evitarse así los gastos notariales y registrales. Como señala el autor Huanca (2013) “La inscripción registral, nos permite no sólo con facilidad informarnos sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también nos permite que terceros, a través del efecto erga omnes, respeten nuestro derecho de propiedad” (p.18). Por tanto al ser inscrito da conocimiento a terceras personas sobre la realidad de la propiedad y del verdadero propietario de aquel bien inmueble.

Con respecto si en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de los bienes inmuebles inscritos se llega a observar, respaldando nuestra posición de acuerdo con lo señala el Doctor Zacarías el sistema debería de ser constitutivo por el nivel de cultura que tienen todos los peruanos, se genera la doble venta que es que se realicen varias transferencias sobre el mismo bien, ya que considera que el sistema constitutivo es el más perfecto porque genera una seguridad individual para la persona, así mismo también nos brinda su opinión el Notario Pillaca, el cual nos indica que el sistema de transferencias en bienes inmuebles inscritos que debería aplicarse en nuestra legislación es el sistema constitutivo debido a que aquel sistema exige que todas las transferencias que se realicen tienen que ser necesariamente inscritas en registros públicos para que recién el comprador sea propietario del bien inmueble, incluso lo compara con otros países en el que si se aplica aquel sistema los cuales se encuentran sustentados en dos principios que es el de catastro y registro de territorios para que las personas tengan mayor seguridad jurídica sobre su propiedad inmueble. Así mismo nos manifiesta Bullard que: El registro de una propiedad permite y ayuda a poder definir el derecho que tiene una persona de manera más precisa, exacta, para ello el registro tiene un costo. Es así que para proceder al registro de una propiedad este debe de ser organizado y necesariamente tiene que ser organizado, para ello debe de tener una infraestructura y de una persona que realice aquella organización lo cual tiene un costo que se tiene que pagar. La tramitación genera un costo, debido a que se tiene de pagar a los abogados, notario y administradores. (Bullard, p. 103)

¿El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmuebles? La respuesta que señalaron diversos autores fue que no evita, así mismo señala el notario público Pillaca que se evita el tráfico ilícito inmobiliario, siempre y cuando ese contrato realizado entre las partes no quede solo en contrato privado si no que se inscriba aplicándose los principios de oponibilidad, principio de legitimidad, principio de buena fe y el principio de prioridad ya que si falta alguno de ello considera que el sistema pierde consistencia lo cual dificulta que el registro pueda cumplir con su finalidad. A diferencia de lo que señala la notaria de Lima Sekula, que actualmente si hay un

mayor control respecto de la identidad de los contratantes y la obligatoriedad de las verificaciones de identidad con el sistema de verificación de Reniec.

Otra de las preguntas de la entrevista, el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmuebles, en el cual uno de los entrevistados, Juez Talavera que si facilita debido que hoy en la actualidad se observa que se dan cada día más defraudaciones, así como también acciones delictivas “delito de estelionato”. El notario Zarate señaló que si facilita el tráfico ilícito inmobiliario, debido a que existen posesiones que son informales, las usurpaciones y que las autoridades fiscales y fiscales no actúan adecuadamente. Es por ello que la Sunarp, (2002) “No solo se debe realizar lo que señala el artículo 940 del Código Civil peruano, si no que aparte de ello se debe recurrir a inscribirse de manera inmediata la adquisición de la propiedad en el registro correspondiente”. (p. 23).

Por qué se produce el tráfico ilícito inmobiliario, para el Ex Registrador Agurto señala que el tráfico ilícito inmobiliario se produce debido al actual sistema de transferencia, el cual es declarativo, lo cual basta que se dé una simple celebración de un contrato para que engendre la obligación de enajenar. En lo cual el titular del derecho puede vender la propiedad varias veces a las personas que el considere conveniente. Así mismo Zacarías señala que esta problemática se da debido a que existe baja cultura y conocimiento sobre el derecho registral. Sin embargo Pillaca dice que se genera por falta de información que tienen las personas que realizan las transferencias de bienes inmuebles, quizás por primera vez celebran un negocio de gran importancia como es la de compra de una vivienda, siendo así que escuchan lo que les dice el vendedor. Esto se genera porque nuestro sistema no exige que se dé la inscripción como así señala el Código Civil Peruano Transferencia de propiedad de bien inmueble Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

¿De qué manera el sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirentes? El Juez Talavera señala que uno de los derechos que se ve más afectado para los terceros adquirentes es el derecho a la propiedad, como vemos un derecho de gran importancia que se encuentra respaldado por la Constitución Política del Perú Artículo 2°. Inciso 16 Toda

persona tiene derecho: A la propiedad y a la herencia. Como podemos observar nuestra Constitución Política del Perú, reconoce como unos de los derechos más importantes y especiales, al derecho de propiedad, el cual le pertenece a todo sujeto solo por el hecho de ser persona. Sin embargo, el Ex Registrador Publico Agurto señala que no brinda seguridad debido a que no existe una seguridad exacta de si es o no el verdadero propietario del bien inmueble, ya que el tercero adquirente puede adquirir una propiedad que con el tiempo la puede perder, por pertenecer a otro sujeto. Así mismo Pillaca señala que no brinda una debida seguridad jurídica debido a que nuestro sistema no es seguro, no hay una certeza que los dueños que le están ofreciendo la propiedad son los verdaderos o no, y esto se da por existe duda con respecto a la titularidad del bien inmueble, por los contratos no son exteriorizados para mayor conocimiento de las personas. como señala el presente artículo Actos y derechos inscribibles Artículo 2019º.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Como podemos observar en el presente artículo, es que señala cuales son aquellos actos y derechos que son inscribibles, esto permite analizar, si bien el artículo 949 del código civil peruano no te exige la inscripción para que se efectúe la transferencia en los bienes inmuebles, pero tampoco se prohíbe que se efectúe tal inscripción.

¿Se puede configurar el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencias de bienes inmuebles inscritos? Diversos autores manifiestan por esta pregunta, según lo que indica El Juez Talavera, hace mención que si se configura el delito de estelionato se efectúa por la falta de formalidad que hay en las transferencias. Generándose así que las propiedades sean vendidas nuevamente por personas escrupulosas, nuestro sistema facilita a que se desarrolle este delito, así mismo señala el notario Zarate que este delito se realiza porque existe una falta de protección y publicidad en las transferencias, por la celebración de un contrato privado y no inscribiéndolo si no solo quedando en privado. El registro de una propiedad permite y ayuda a poder definir el derecho que tiene una persona de manera más precisa, exacta, para ello el registro tiene un costo. Es así que para proceder al registro de una propiedad este

debe de ser organizado y necesariamente tiene que ser organizado, para ello debe de tener una infraestructura y de una persona que realice aquella organización lo cual tiene un costo que se tiene que pagar. La tramitación genera un costo, debido a que se tiene de pagar a los abogados, notario y administradores. (Bullard, p. 103)

Se origina el delito de estelionato en la transferencia de bienes inmuebles inscritos, según lo señalado por el Juez Talavera que este delito se origina por la actuación mala por parte de los estafadores que venden propiedades que fueron vendidas con anterioridad y esto se da porque no todas las propiedades cuentan con su debida inscripción, así también manifiesta el abogado Farfán que una de las cosas más comunes que se observa es la excesiva confianza que se le dan a los vendedores y se dejan engañar por el vendedor, son consultar e investigar si la persona que le está vendiendo la propiedad es el verdadero propietario del bien inmueble. Ya que las transferencias se realizan, así como en Ecuador según el código civil Art. 686.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

La solución que han señalado diversos entrevistados para poner fin a esta problemática de evitar que siga produciéndose el delito de estelionato es según el Juez Talavera que nuestro sistema de transferencia sea meramente constitutivo, al igual con lo que señala el Notario Zarate que haya mayor seguridad en las transferencias de bienes inmuebles inscritos, y que estos no queden solo en contratos privados y verificar previamente si la persona que te está vendiendo la propiedad sea el verdadero propietario.

IV. Conclusiones

Primero: A modo de conclusión se ha determinado que nuestro actual sistema de transferencias de bienes inmuebles inscritos no garantiza la seguridad jurídica, debido a que nuestro sistema es declarativo y no exige que se realice la inscripción de la transferencia si no que solo es necesario la enajenación de la propiedad inmueble, como así lo señala el artículo 949 del código civil que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, por tanto, se pueden realizar diversas transferencias sobre un mismo bien.

Segundo: A modo de conclusión se ha determinado que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles no evita que se genere el tráfico ilícito inmobiliario, porque no hay una protección en cuanto a las trasferencias realizadas si no que solo quedan plasmadas en un simple contrato privado de conocimiento de ambas partes que participan en la celebración del contrato.

Tercero: A modo de conclusión se ha determinado que nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos no evita futuros procesos judiciales, porque no hay seguridad jurídica, ya que existe la duda con respecto si el sujeto que te está realizando la venta de la propiedad inmueble es el verdadero propietario, es así que la persona que realice la transferencia con el tiempo puede perder su propiedad porque le pertenece a otra persona.

Cuarto: A modo de conclusión se determinó que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos no evita el delito de estelionato, porque este delito se origina por la venta de un bien ajeno como suyo a varias personas, y esto se da porque nuestro sistema es declarativo no exige necesariamente que se efectúe la inscripción para que recién puedas ser propietario del bien inmueble y con ello no se puede evitar el delito de estelionato.

V. Recomendación

Primero: Que se implemente el sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos, así mismo que se exija la inscripción de todas las transferencias para aquellas propiedades que ya se encuentran inscritas.

Segundo: Que las transferencias realizadas en bienes inmuebles inscritos se inscriban y no solo queden plasmadas en un simple contrato, evitándose así el tráfico ilícito inmobiliario.

Tercero: Que las personas antes de realizar una transferencia de gran importancia como lo es adquirir una propiedad inmueble, lo realice con la debida asesoría de un especialista legal “Abogado” y se encuentre asesorada y preparada antes de realizar la transferencia de su bien inmueble, evitando así futuros procesos judiciales.

Cuarto: Que las personas que quieran adquirir un bien inmueble primeramente acudan a registros públicos y se aseguren que realmente la persona que le quiere vender la propiedad inmueble sea el verdadero propietario, evitando así la comisión del delito de estelionato.

BIBLIOGRAFIA

- Amado, E. (2011). *Es necesaria la inscripcion de la transferencia del inmueble en el Registro Publico*. Lima: Universidad San Martin de Porrez.
- Arazamendi Ninacondor, L. (2010). *"La investigación Jurídica"*. Lima: Griley.
- Ariza, D., & Giraldo, W. (2005). *Adquisicion del derecho de propiedad por la aplicacion del principio de buena fe (Adquisiciones a Nom Domino)*. Bogota: Pontificia Universidad Javeriana.
- Avendaño, J. (s.f.). *El derecho de propiedad en la cosntitucion*. Lima: THEMIS Revista de Derecho.
- Barrientos, A. (2015). *Estudio dogmatico y jurisprudencial del estiolato en costa Rica (articulo 217, incisos 1) y 2) del codigo penal*. San Jose: Universidad de Costa Rica.
- Cortes, M. (2004). *Generalidades sobre metodologia de la investigacion*. Campeche: Universidad Autonoma del Carmen.
- Figari, R. (s.f.). *Bases doctrinales y jurisprudenciales del estelionato*. Obtenido de <http://www.rubenfigari.com.ar/bases-doctrinales-y-jurisprudenciales-del-estelionato/>
- Gallego, C. (2012). *El concepto de seguridad juridica en el estado social*. Caldas: Universidad de Caldas.
- Guerrero, F. (2012). los sistemas publicitarios registrales, sus principios y algunos efectos juridicos sobre el principio de legalidad. *Revista de Derechos Reales*, 1.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Callado, C., & Baptista Lucio, P. (2010). *Metodología de la Investigación* (5. ta ed.). México: Mc Graw Hill.
- Huanca, G. (2013). *Oponibilidad de derechos reales, inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad*. Lima: Derecho y Cambio social.

- Juridica. (03 de 02 de 2015). *Defensa Posesoría*. Obtenido de Acciones del estado frente a las invasiones: http://www.mpfm.gob.pe/escuela/contenido/noticias/5806_juridica_536.pdf
- Latinoamericana, U. (2014). *Manual de elaboración del protocolo de investigación y lineamientos para la comunicación científica en la Universidad Latinoamericana*. Buenos Aires: Universidad Latinoamericana.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza seguridad jurídica*. tujillo: Universidad Privada Antenor Orrego .
- Marzano, E., & Marzano, A. (2012). *La plena seguridad jurídica de los derechos inscritos sobre bienes inmuebles en los registros públicos*. Lima: Universidad Cesar Vallejo.
- Paredes, C. (s.f.). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y lo procesos de tercera de propiedad*. Lima: Revista de Investigación Jurídica.
- Quezada, D. (2011). *Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos*. Loja: Universidad Nacional de Loja.
- Ramírez Erazo, R. (2010). *"PROYECTO DE INVESTIGACION"*. Lima: Fondo Editorial AMADP.
- Ramírez Erazo, R. (2010). *Proyecto de Investigación*. Lima: Fondo Editorial AMADP.
- Ramos, J. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. Puno: Universida Andina Nestor Caceres Velasquez.
- Reina, G. (2012). *El derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad*. La notaria .
- Riega-Virú, Y. (2010). *Investigación y Desarrollo de Tesis en Derecho*. Lima: Mad Corp.
- Rioja, A. (13 de 05 de 2011). *Procesal civil*. Obtenido de Transferencia de propiedad. Preguntas y respuestas jurisprudenciales:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/13/transferencia-de-propiedad-preguntas-y-respuestas-jurisprudenciales/>

- Sanchez, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesion informal*. Lima: Pontificia Universidad Catolica del Peru.
- Sierra, G. (2011). *La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Sunarp. (2002). *Fuero Registral*. Lima: Superintendencia nacional de los registros publicos .
- Tuyume, B. (2016). *La vulneracion del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe publica registral*. Chiclayo: Universidad Catolica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Urtaneta, M. (s.f.). *Registro de titulos y registros de derechos*. Buenos Aires: Universidad de Navarra.
- Vidal, R. (s.f.). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil Peruano*. Lima.
- Vivar, E. (1994). *Naturaleza juridica de la inscripcion en el sistema registral peruano*. Lima: Pontificada Universidad Catolica del Peru.
- Vivar, E. (1994). *Naturaleza juridica de la inscripcion en el sistema registral Peruano*. Lima: Pontificada Universidad Catolica del Peru.

ANEXOS

Referencias Anexos

Anexo 1: Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Leyva Ospino Maryuri Cassandra

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	El Sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica.
PROBLEMA	¿El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la seguridad jurídica?
PROBLEMAS ESPECIFICO	<p>Problema específico 1</p> <p>¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico de terrenos?</p> <p>Problema específico 2</p> <p>¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes?</p> <p>Problema específico 3</p> <p>¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato?</p>
SUPUESTOS	El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos vulnera la Seguridad Jurídica, toda vez que se afectan a terceros adquirentes, no restringe el tráfico de

	terrenos ni la comisión de delitos de estelionato.
SUPUESTOS ESPECÍFICOS	<p>Supuestos jurídicos específicos 1</p> <p>El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos genera el tráfico de terrenos toda vez que no brinda la Seguridad Jurídica necesaria.</p> <p>Supuestos jurídicos específicos 2</p> <p>El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos no evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes toda vez que no es obligatorio la inscripción de la transferencia.</p> <p>Supuestos jurídicos específicos 3</p> <p>El Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos no evita la comisión de delitos de estelionato toda vez que se aplica el sistema declarativo.</p>
OBJETIVO GENERAL	Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>Objetivos específico 1</p> <p>Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico de terrenos</p> <p>Objetivo específico 2</p> <p>Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes</p> <p>Objetivo específico 3</p> <p>Determinar si el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato</p>

DISEÑO DEL ESTUDIO	Teoría Fundamentada
POBLACIÓN Y MUESTRA	No hay Población y Muestra
VARIABLES	<p>1- EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS</p> <p>2- SEGURIDAD JURÍDICA</p>

OPERACIONALIZACIÓN DE CATEGORÍAS

Categorías	Definición conceptual	Definición operacional	Sub Categorías
El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscrito	“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, señala el artículo 949 c.c.	En el Perú el Sistema de Transferencia de bienes inmuebles inscrito, es declarativo, ya que con la sola enajenación el comprador del bien se convierte en propietario del inmueble, no siendo necesario la inscripción en el registro correspondiente.	<p>* Sistema declarativo</p> <p>* Sistema constitutivo</p> <p>* Sistema Francés</p> <p>* Sistema Alemán</p>
Seguridad Jurídica	“Estado psíquico en que el ser humano “perciben” satisfacción y	La seguridad jurídica es brindada por el estado, que permite que la	<p>* Trafico Inmobiliario</p> <p>* Procesos Judiciales</p>

	tranquilidad por ver cómo es que se viene garantizando y su bien. (Gallego, 2012)	persona se sienta tranquila al saber que su derecho e interés se encuentra protegido.	* Seguridad Jurídica * Seguridad de Terceros * Delito de Estelionato
--	---	---	--

MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	<ul style="list-style-type: none"> - Método analítico - Método descriptivo - Método comparativo - Método Dogmático
RESULTADOS	
CONCLUSIONES	

FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ENTREVISTA

**EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Entrevistado:

Breve resumen curricular:

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

2. ¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirientes?

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirientes?

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos?
¿Por qué?

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

Saludos Doctor le remito

Es seguro | https://mail.google.com/mail/u/0/#sent/15ce85ce3b7a5278

Google in:sent

Gmail - 20 de 126

REDACTAR

Recibidos (98)
Destacados
Enviados
Borradores (18)
Más

Maryuri +

No hay chats recientes.
Inicia uno nuevo.

LUIS GUILLERMO AGURTO VILLEGAS Ok,,manos a la obra 27 jun. ☆

LUIS GUILLERMO AGURTO VILLEGAS <lagurto4 para mi 27 jun. ☆

Jovencita, buen día, te adjunto el proyecto con modificaciones

Atte .:

Luis Guillermo
AGURTO VILLEGAS
Profesor de Derecho Civil, Comercial, Procesal, Administrativo,
Constitucional
Tf 988388934

pd Revisa:
<http://ra-dvb.blogspot.pe/2009/09/los-bienes-registrables-y-no.html>

DVB: LOS BIENES REGISTRABLES Y NO REGISTRABLES
ra-dvb.blogspot.pe

Sin embargo esta clasificación de los bienes no solamente se fundamente en la movilidad o no del objeto, sino que también atiende a su importancia económica ...

Personas (2)

lagurto44
lagurto44@hotmail.com

Mostrar detalles

Windows taskbar: 14:50 20/10/2017

Saludos Doctor le remito

Es seguro | https://mail.google.com/mail/u/0/#sent/15ce85ce3b7a5278

Google in:sent

Gmail - 20 de 126

REDACTAR

Recibidos (98)
Destacados
Enviados
Borradores (18)
Más

Maryuri +

No hay chats recientes.
Inicia uno nuevo.

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
Escribir tu opinión
W proyecto de inve...

Maryuri Leyva <mkleyvao@gmail.com> para lagurto44 27 jun. ☆

Muchas gracias Doctor

El 27 jun. 2017 2:03 a. m., "Maryuri Leyva" <mkleyvao@gmail.com> escribió:
Dortor Buenas noches soy la alumna del proyecto de tesis que se le consulto en el turno noche, titulada "EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURIDICA", le agradecería me de su punto de vista y exprese sus conocimientos. Para lo cual adjunto a la presente mi Proyecto.
PD.. Le agradecería revisar la entrevista para su correspondiente llenado Atentamente: MARYURI KASSANDRA LEYVA OSPINO.

Personas (2)

lagurto44
lagurto44@hotmail.com

Mostrar detalles

Windows taskbar: 14:52 20/10/2017



FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ENTREVISTA

EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Entrevistado:

LUIS GUILLERMO AGURTO VILLEGAS

Breve resumen curricular:

EX FUNCIONARIO PUBLICO EN SUNARP, RENIEC, CONGRESO DE LA
REPUBLICA, SBN POR 21 AÑOS

DOCENTE UNIVERSITARIO 18 AÑOS

ABOGADO, MAESTRÍA Y DOCTORADO UNMSM DERECHO CIVIL Y
COMERCIAL

MAESTRÍA GESTIÓN PÚBLICA UCV

24 AÑOS DE ABOGADO

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

Lo que determina es un grado de oponibilidad de derechos que genera preferencias y en consecuencia, un derecho casi incontrovertible, salvo que se enerve en aplicación del artículo 2013 del Cc.

2. ¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

Debería de ser cambiado debido a las razones antes referidas, al problema que se dan a causa de aquel.

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Debería de aplicarse el sistema constitutivo, debido a que este sistema es más seguro y desincentiva que sigan realizando actos ilícitos como el delito de estelionato, el tráfico ilícito de bien inmueble y otros

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

El tráfico de terrenos es inevitable con un sistema de transferencia como el actual porque basta con celebrar el contrato que engendre la obligación de enajenar y punto. Con lo cual el titular anterior podría concertar una y otra negociación contractual semejante con otros, por cuanto el mero consentimiento primigenio no es oponible, característica que si se logra con el registro.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

Si facilita el tráfico ilícito inmobiliario, ya que al no haber una inscripción de la propiedad vendida, facilita que esta propiedad pueda ser vendida nuevamente por el mismo vendedor, ya que la propiedad ante registros públicos se encuentra a su nombre.

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

El tráfico ilícito inmobiliario se produce debido a que con el actual sistema declarativo, basta que se realice la celebración de un contrato que

engendre la obligación de enajenar y punto, razón por la cual el anterior titular puede vender la propiedad varias veces que considere conveniente.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

El derecho a un debido proceso es una prerrogativa fundamental de modo que siempre estará latente, pero se desincentiva con un sistema constitutivo de derechos.

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirentes?

Incide en manera que por quedar en solo contrato afecta a los terceros adquirentes a sus derechos como el de propiedad.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirentes?

No brinda seguridad jurídica, porque no hay seguridad de si es o no el verdadero propietario, por lo tanto puede adquirir una propiedad que con el tiempo lo pueda perder por que le pertenece a otro sujeto.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Si, por razones antes señaladas, porque nuestro sistema es declarativo y da facilidad a que ocurran delitos como el estelionato que es la venta del bien ajeno.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

Por las razones expuestas en la primera respuesta. Por nuestro sistema de transferencia que basta con la simple celebración de contrato.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

La solución a la presente problemática sería que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos sea constitutivo, con ello se desincentiva esta conducta delictiva.

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

El aporte que puedo dar a la presente investigación es que se implemente el sistema constitutivo para mayor seguridad de las propiedades inmuebles, por lo tanto, ya lo contratos no quedarían solo en un contrato privado si no que necesariamente se realizara la inscripción. Los bienes inmuebles inscritos tienen preferencia por su cognoscibilidad y oponibilidad.

Recibidos (108) - mkle... x ADJUNTO ENTREVISTA x SKMBT_50117111513110 x

Es seguro | <https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/15f3f7fd74dc80bc>

Google

Gmail - 67 de 1.161

REDACTAR

Recibidos (564)
Destacados
Importantes
Enviados
Borradores (37)
Más -

Maryuri +
Alexis Jhan Pierr I
Tú: Hola amigo
Alison Melon Quis
Mar como estas
Participación Ciudad
Se ha enviado la ir
Minerva Leyva
Tú: mami
Americo Moreno
Hey
carmen gonzales
Tú: L descargaste

3,75 GB (24%) ocupados de 15 GB
[Administrar](#)

Condicion... - Privacidad

Última actividad de la cuenta: hace 3 días
[Información detallada](#)

06:18 p.m.
24/11/2017

ADJUNTO ENTREVISTA DESARROLLADA

Recibidos x

Dante José Pillaca Roca <notariapillaca@gmail.com>
para mí

Buen día!, Por encargo del Doctor Pillaca, le envío el presente correo con la entrevista desarrollada.

saludos cordiales

Jhonatan Pacheres
Notaría Pillaca
940362195

entrevista-R.docx

Haz clic aquí para [Responder](#) o para [Reenviar](#)

ENTREVISTA

EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Entrevistado:

Dante José Pillaca Roca

Breve resumen curricular:

Abogado – Notario del Distrito de Tarapoto, Provincia y Departamento de San Martín.

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

Sí, ya que en nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que alguien desconozca su derecho, ya que presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Presunción absoluta de conocimiento, que no admite pacto en contrario

2. ¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

Si debería ser cambiado por varias razones, el actual sistema de transferencia de bienes inscritos, no es el adecuado, porque se ha incrementado la suplantación de identidad y la facilidad de falsificación de documentos, debiendo este sistema notificar las notarías así como las municipalidades, para que se confirmen y/o verifique autenticidad de los documentos que ahí se expidan. Otras de las razones por que no hay una debida formalidad con respecto de la inscripción del bien inmueble transferido.

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

El sistema de transferencia de bienes inmuebles que debería aplicarse en nuestra legislación es el sistema constitutivo, ya que este sistema exige que las transferencias realizadas sean inscritas, así como sucede con otros países que establecen a la perfección una inscripción constitutivo el cual se sustenta en dos principios el catastro y registro territorios para así poder tener una mayor seguridad a todas las personas que asistan al sistema registral.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

Sí, siempre y cuando se inscriban haciendo un adecuado uso de los cuatro principios base que informan al registro: El Principio de Oponibilidad, Principio de Legitimidad, Principio de Fe Pública y Principio de Prioridad, estos actúan como soporte de una mesa ya que a falta de uno todo el sistema pierde consistencia y el registro no cumple la finalidad para lo que fue creado; esto es “servir como elemento de seguridad eficiente” en el tráfico jurídico inmobiliario y actualmente en el trafico jurídico mobiliario.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

Sí, porque el Registro de la propiedad inmueble y el Catastro Nacional son instituciones que no han avanzado con la debida celeridad que corresponde para acomodarse a las crecientes necesidades de seguridad en el tráfico jurídico Inmobiliario, sobre todo en nuestra realidad social, con la creciente inversión privada y la suscripción de tratados de libre comercio con otros estados y bloques regionales, por lo que las autoridades deben de conseguir en nuestro país un Sistema Registral como el de otros países, en la cual establecen a la perfección una inscripción constitutiva sustentándose en dos principios fundamentales: el catastro y el registro territorial para dar seguridad jurídica a todos los sujetos de derecho que requieran del sistema registral.

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Se da por la falta de información de la persona, que realiza la transferencia de una propiedad quizás por primera vez un negocio de tanta importancia como es la compra de una vivienda, dejándose llevar por el vendedor dejando su contrato en un solo documento privado mas no publicándolo.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

Sí, ya que la publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos - Sunarp, para el caso peruano.

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirentes?

Debido a la falta de inscripción en las transferencias de bienes inmuebles, falta de exteriorización de las situaciones jurídicas, acarrea que el derecho de propiedad de las personas no se encuentre tutelado, para ello es que tenemos a la SUNARP que el organismo encargado para tener una mayor seguridad y publicidad de nuestras propiedades inmuebles.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirentes?

No brinda una debida seguridad jurídica a los terceros adquirentes, debido a que no es seguro, no hay una certeza de los dueños o el verdadero dueño del bien inmueble, existe duda de la titularidad verdadera del bien inmueble debido a que los contratos solo quedan en privado mas no se exteriorizan para mayor información y oponibilidad.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Sí; porque el sistema es muy lento y costoso al momento de realizar la inscripción registral de predios.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

Señala que. Debido que en el Perú, dicho delito es muy común su práctica por parte de inescrupulosos empresarios inmobiliarios que se aprovechan de la falta de seguridad del sistema de transferencia inmobiliario vuelven a vender lo ya vendido, lo cual no le pertenece, y muchas veces el Ministerio Público no considera delito dicho acto declarando no ha lugar a la formalización de la denuncia penal, por considerarlo erróneamente que corresponde al ámbito civil, por cuanto obviamente deriva de una relación contractual.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

Que haya mayor seguridad en las transferencias inmobiliaria y que las personas antes de comprar una propiedad inmueble lo realice con la asesoría de un asesor jurídico el cual le indicara cual son los riesgos que tiene al no acudir a Registros Públicos para la realización de la transferencia de su propiedad inmueble, evitando dar cabalidad a que los estafadores sigan realizando sus actos ilícitos. Lo conveniente sería asegurar su propiedad y asegurarse que el que está vendiendo la propiedad sea el verdadero propietario.

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

El aporte que podría dar a esta investigación, es que la legislación peruana debería optar por hacer prevalecer los principios registrales y la buena fe. Para así poder desarrollar una protección de la propiedad inmueble a nivel de la legislación comparada que es más cauteloso en comparación con nuestra legislación nacional, el cual inspira una mayor dinámica y seguridad al momento de realizarse transferencias de propiedad, respecto a la proposición de medidas para contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble que genere mayor seguridad, debido a que existe una eminente necesidad de establecer un Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral, para lo cual es necesario tener un sistema registras constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorgue presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios.



FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ENTREVISTA

EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Entrevistado:

MERMO FERRAN FACARIN

Breve resumen curricular:

Bienes Inmuebles (2º Grado)
Percepción Jurídica (Asociación-Empresa)
Tributación Municipal
Fiscalización y Control Municipal

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica?

Sí, porque el obligado (el vendedor) al entregar la propiedad al comprador de buena fe y después de haber suscrito la Escritura Pública, inscrito ante la Oficina Registral del Perú, le da seguridad jurídica a el adquirente (comprador).

2. **¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?**

Sí, porque la doble o triple venta de mala fe, le garantiza al comprador la seguridad jurídica, y no debe ser cambiado porque el Sistema Peruano es uno de los más seguros y avanzados, ya el artículo 949 del C.C. Norma Matriz de la Transferencia de Propiedad Inmobiliaria sigue la tradición marcada por el Código del año 1852 y 1936 inspirado en el Código Francés de 1804.

-
3. **¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?**

El Constitutivo: Porque dado el nivel de cultura de la mayoría de peruanos y se suscitan varias transferencias sobre el mismo bien; este sistema Registral Constitutivo de Transferencia es el más perfecto de seguridad jurídica individual.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. **¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?**

Sí, porque la inscripción registral de la propiedad evita que vendedores (estafadores) hagan de la suya y transfieran el mismo bien 2 ó 3 veces, enriqueciéndose ilícitamente.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

No, porque además de la Alerta Registral, le da seguridad jurídica y garantiza el derecho de la propiedad.

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Porque existe baja cultura y conocimiento sobre el derecho registral, existe deficiente organización administrativa en lo referente que no existe un catastro real a nivel nacional y título idóneos del derecho de la propiedad.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

No, porque existen en algunos casos contratos privados que tienen fecha cierta y de buena fe suscrito por Notario Público, y no han sido registrados por desconocimiento.

Por lo que debe seguirse un proceso judicial para determinar al verdadero propietario, procediéndose la nulidad de actos jurídicos.

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirentes?

Por ser un sistema de simple contrato y al mismo tiempo constitutivo incide en derechos de terceros, al ser sorprendidos por personas inescrupulosas.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirentes?

Por no existir un sistema totalmente constitutivo.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos?
¿Por qué?

No, sino que es el individuo en singular que hace mal uso del derecho y de las leyes que le permiten el estelionato y se aprovechan del sistema para configurar delito.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

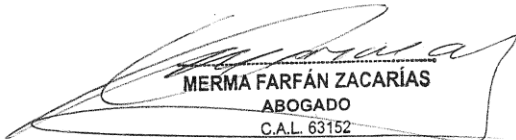
Uno de los más comunes es: La excesiva confianza de la persona que adquiere el bien inmueble y se deja engañar por el vendedor (estafador), sin consultar, ni investigar personalmente, ni asesoría jurídica, si el derecho de propiedad que va adquirir le corresponde a un vendedor real.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

Asesorarse jurídicamente por un Jurista y su confianza y cerciorarse de que la documentación que le hacen entrega, es verdadera y antes de firmar cualquier tipo de documentos para adquirir la propiedad deben consultarlo a su asesor jurídico.

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

Viendo que el Perú se ha transformado en un país de predominio poblacional rural a uno fundamentalmente urbano en aproximadamente en un 80% poblacional, es necesario que comience agilizarse a nivel nacional la perfección del mapa catastral de los predios, y que se modifique el artículo 949º del Código Civil; y establecerse un SISTEMA CONSTITUTIVO donde la inscripción registral del predio, constituye la garantía de la persona para que se haga propietaria de los bienes inmuebles que adquiere. Y que no un "simple contrato secreto" sea el medio idóneo de transferencia de la propiedad.



MERMA FARFÁN ZACARIAS
ABOGADO
C.A.L. 63152





ENTREVISTA

EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Entrevistado:

Ljubica Nada Sekula Delgado
Breve resumen curricular:

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

El actual sistema de transferencia de seguridad cuando las personas los inscriben en los Registros Públicos

2. ¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

Debería ser modificado para integrarse con el catastro de SUNARP que debería ser único con el de las municipalidades

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Considero que nuestro sistema consensual está bien, el problema viene a ser que las personas no lo inscriben, y lo falta de seguridad es generada por parte de las personas al realizar sus transferencias, ya que no realizan la debida inscripción y prefieren solo dejar en contrato privado.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmuebles? ¿Por qué?

El tráfico de terrenos es inevitable con un sistema de transferencia como el actual por que basta con celebrar el contrato que engendre la obligación de enajenar y punto. con lo cual el titular anterior podría concertar una y otra negociación contradictoria semejante con otros, por cuanto el mero consentimiento promergerio no es oponible, característica que si se logra con el registro.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmuebles? ¿Por qué?

No el problema son las personas que no protegen su bien inmueble, inscribiendolo en Registros Públicos ya que el actual sistema de transferencia

no impide que se realice la debida inscripción.

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

El tráfico ilícito inmobiliario se produce por la falta de responsabilidad de la personas que no protegen su propiedad inmueble, dejándolo solo en un contrato el cual solo es de conocimiento de las partes.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

La posibilidad de que los terceros adquirentes tengan problemas en las transferencias de bienes inmuebles se da por la falta de información y deriva de la conducta humana de las personas, lo cual realizan la transferencia de manera errónea y sin acudir a Registro Públicos lo cual va generando que mas adelante tengan problemas

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirientes?

Afecta, por que las personas no toman conocimientos, por tanto corren el riesgo de hacer una transferencia incorrecta, no asegurando la para la debida formalidad

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirientes?

No brinda seguridad, porque el problema es de las personas que no toman conocimiento antes de realizar una compra de un inmueble y desconocen el sistema.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos?

¿Por qué?

El sistema de transferencia es consensual por lo que no es obligatoria la inscripción, adicionalmente no todas las propiedades cuentan con inscripción porque no tenemos desarrollado catastro.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

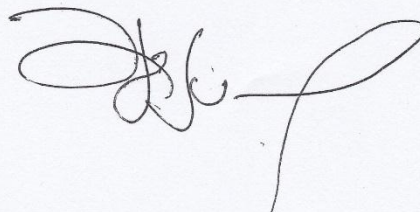
El delito de estelionato se origina por las personas no se encuentran preparadas para realizar una compra tan importante como es una propiedad inmueble y se dejan engañar por personas estafadoras de se dedican a vender bienes inmuebles que ya no les pertenecen sin acudir a Registros Públicos

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

La solución a este problema sería en que las personas se encuentren más preparadas antes de decidir y comprar una propiedad inmueble, que acudan a un abogado que pueda orientarlos, ya que nuestro sistema no indica la inscripción obligatoria pero tampoco lo prohíbe, por lo tanto la persona puede acudir a ello

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

El sentido de la investigación, en el sistema se encuentra con bienes inmuebles, inscritos y no inscritos, mal podría pensarse que los problemas se dan con los inscritos, que sucede, con los que no están inscritos que están más expuestos y menos seguros en términos de seguridad jurídica:





FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ENTREVISTA

EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Entrevistado:

Charles Talavera Elguera

Breve resumen curricular:

Abogado por la Universidad Nacional de San Marcos, Magister
en derecho Penal por la Universidad Federico Villar Real
Juez especializado en derecho Penal.

**Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes
inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.**

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes
inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

No genera Seguridad jurídica al 100% por si en gran
parte, por el aplicativo que actualmente existe para obtener
información y conocer si un posesionario es o no.

2. ¿Considera usted que el actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado?

¿Por qué?

Es adecuado si se registra, ya que ahora, con la tecnología se ha generado, hoy existe un aplicativo para obtener información rápida y veraz respecto a la propiedad registrada.

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Es conveniente que el sistema fuera constitutivo, ya que así la inscripción fuera obligatoria, lo cual genera que las propiedades se encuentren más protegidas, con ello estaría respaldado con el nuevo aplicativo el cual es aplicable a las propiedades registradas.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

En gran parte no, porque no necesariamente la titularidad del bien se acredita con su inscripción en registros públicos, basta solo con la escritura pública, contrato privado, lo cual no es seguro y da cabalidad a que suceda esta problemática, el registro e inscripción es para la publicidad; esto es, conocer

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

Si, ya que día a día se puede observar que dan más defraudaciones, así como también acciones delictivas "delito de estelionato".

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Esta problemática se da porque nuestro sistema consensual no exige que las transferencias de propiedades inmuebles sean inscritas por tanto el vendedor puede realizar contratos de venta de la propiedad varias veces con el mismo bien inmueble.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

No porque solo basta con la enajenación del bien inmueble lo cual los terceros adquirentes pueden salir perjudicados, a menos de que tengan la debida inscripción al cual le permitiría reunir a la información que brinda Registros Públicos, tendrían la cautela de no adquirir bienes que estén inscritos por medio del fraude.

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirentes?

El derecho que se ve afectado por esta problemática, es el derecho a la propiedad, que se encuentra en peligro, debido a la falta de seguridad que existe en las transferencias de bienes inmuebles, la duda de la titularidad del verdadero propietario.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirentes?

El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos es declarativo, no brinda seguridad jurídica a los terceros adquirentes, porque no existe veracidad del titular de la propiedad inmueble.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos?

¿Por qué?

El delito de estelionato se efectúa por la falta de formalidad en las propiedades inmuebles, generandose que sean vendidas nueva mente por personas escrupulosas, por ello el actual sistema facilita que se efectúe el delito ya que no se obliga una debida inscripción.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

Se origina por la actuación mala de los estelionadores en el cual venden una propiedad que ya fue vendida anteriormente y esto se debe no notar las propiedades cuentan con su debida inscripción.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

Si el sistema de transparencia de bienes inmuebles inscritos fuera constitutivo ayudaría a evitar esta problemática ya que, con la inscripción por inscripción que el inmueble se encuentra saneado, embargado o gravado, y también de que pertenezca a una persona distinta al vendedor.

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

El aporte que puedo dar a la presente investigación es que considero que todas las propiedades inmuebles inscritas deben de ser inscritas en Registros Públicos de manera obligatoria y no facultativa. Es decir considero que debería ser obligatorio que todas las transferencias de Inmuebles sean registradas en RPP, y no solo se limite a la formalización de la escritura pública, porque hoy día basta que se elabore escritura pública y el contrato que celebras es válido por que ya es público. Si se quiere se inscribe o si no es facultativa.



ENTREVISTA

EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Entrevistado:

Juan Belfor Zarate del Pino

Breve resumen curricular:

Juan Belfor Zarate del Pino (Notario de Lima)
Vocal de la corte de Lima Norte

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

El actual sistema de transferencia si brinda seguridad jurídica siempre y cuando las personas lo lleven a Registro Públicos para la protección de su propiedad inmueble.

2. ¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

Sería mucho mejor si el sistema de transferencia de bienes e inmuebles es el Constitutivo, ya que sería mucho más segura si la inscripción registral fuera obligatoria, debido a que muchos

- pasaron a ser lo dejan en documento privado, nuestro sistema actual es consensual " hasta el contrato, voluntad de las partes y con ello ya eran propietarios para un propietario con título irregular, no es oponible frente a cualquiera, es ahí donde viene el problema, lo dejan en documento privado por no pagar al cabala, assechos, mobily
3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

El sistema de transferencia de bienes inmuebles en el consensual, en el sistema constitutivo, ya que con ello los contratos de compraventa no solo quedarían en un simple contrato privado, sino que sería memorias que inscriben o la inscripción en registro publico.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

No evita el tráfico inmobiliario, ya que la problemática surge en que el título del vendedor solo consta en un documento privado, justamente por ser el sistema solamente declarativo y no constitutivo, hay ciertas margen de duda respecto a la autenticidad de los títulos privados.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

Se facilita el tráfico ilícito inmobiliario debido a que existe posesiones informales y las usurpaciones y que las autoridades fiscales y judiciales no reprimen adecuadamente y

aperturamiento en tipo de situaciones

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Se produce la falta de protección y publicidad en las transferencias de bienes inmuebles. Por la realización de la transferencia de un bien inmueble, dejándolo solo en un documento privado, mas con un acuerdo para la debida publicidad de la pertenencia de la titularidad del bien inmueble.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

Si protege al tercero adquirente si de buena fe, siempre y cuando siempre que en registro el derecho de dominio del vendedor.

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirientes?

Tomado en la manera que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles es meramente consensual, la cual no es necesaria la debida formalidad, el cual afecta a los terceros adquirientes ya que a futuro tendran problemas, perdida de su propiedad inmueble, con respecto a la titularidad.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirientes?

Lo respalda siempre y cuando los sujetos en registros el derecho de dominio del comprador, entonces la ley lo protege.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos?
¿Por qué?

El delito de estelionato puede configurarse en cualquier sistema es la venta del mismo bien a varias personas.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

Es por parte de diligencia del comprador de que le de esa figura ya que lo puede evitar.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

La solución sería que haya más seguridad en las transferencias de bienes inmuebles inscritos y no solo que se plasmen en contratos y se verifique que la persona que le está vendiendo el bien inmueble sea el verdadero propietario.

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

Uno de los aportes que puedo dar es con respecto de bloquear la partida registral el cual está limitado a dos supuestos, la suplantación del vendedor, identidad y falsificación del título. Otro de los aportes sería en que se implemente el sistema constitutivo.



FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ENTREVISTA

**EL SISTEMA PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Entrevistado:

SIGRID CONCEPCION REYES NAVARRO

Breve resumen curricular:

Directora de Asesoría Jurídica I.G.S.S. Instituto de Gestión de Servicios Sociales

DIRECTORA DE ASesoría JURÍDICA MINISTERIO DE SALUD

Directora de Asesoría Jurídica Municipalidad de San Isidro

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la Seguridad Jurídica.

1. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad jurídica? ¿Por qué?

Si brinda seguridad jurídica, ya que la persona para registrarlos Públicos, para mayor protección de su Bien Inmueble. Oponible a terceros.

2. ¿Considera usted que el actual sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos es el adecuado o debería ser cambiado o modificado? ¿Por qué?

Deber perfeccionado, porque existe procedimientos y trámites innecesarios, como el trámite de desinscripción.

Se debe entregar las copias literales utilizando el mismo sistema de partidas de RENIEC.

3. ¿Cree usted que, en nuestra legislación, debería aplicarse el sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles inscritos? ¿Por qué?

Constitutivo a fin de garantizar el acto jurídico mediante el cual nace derechos.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito inmobiliario.

4. ¿Considera usted que el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

No -, Porque el actual sistema de transferencia de bien inmueble es consensual el cual no es seguro, debido a que se pueden realizar varias transferencias sin protección alguna, por los sujetos no lo inscriben. Generando que el mismo vendedor que le dio la propiedad pueda venderse a otra persona, porque la venta queda solo en contrato privado.

5. En su opinión ¿Considera usted que el actual Sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos facilita el tráfico ilícito de bienes inmueble? ¿Por qué?

No, si la transferencia del bien inmueble es realizada con la debida formalidad e inscripción en Registros Públicos, para mayor seguridad.

6. ¿Por qué cree usted que se produce el tráfico ilícito inmobiliario?

Porque las personas no verifican la titularidad del bien.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita futuros procesos judiciales a los terceros adquirentes.

7. ¿Considera usted que en la actualidad el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita procesos judiciales a los terceros adquirentes? ¿Por qué?

No, porque existen procedimientos que podrían resolver en el seno administrativo, sin embargo las características de su procedimiento hacen que recurra al Poder Judicial. Siendo así que el tercero adquirente recupere su bien inmueble.

8. En su opinión ¿De qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos incide en los derechos de los terceros adquirientes?

Incidiendo brindando seguridad jurídica protector, garantiza derechos, lo cual genera que el derecho de las personas con respecto a la propiedad no pierdan.

9. ¿De qué manera el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda seguridad a los terceros adquirientes?

El sistema de transferencia da seguridad si estuviera inscrito la propiedad porque permite tener certeza y coordinación pleno previo a cualquier transacción.

Objetivo específico 3

Determinar de qué manera el Sistema Peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos evita la comisión de delitos de estelionato.

10. En su opinión ¿Puede configurarse el delito de estelionato por causa del actual sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos?

¿Por qué?

No, o necesariamente ya que se puede evitar con la debida inscripción. Sería mucho mejor si desde el sistema constituido ya que ~~es~~ sería obligatorio.

11. ¿Por qué considera usted que se origina el delito de estelionato en las transferencias de bienes inmuebles inscritos?

Porque las personas realizan transferencias sin verificar si el bien pertenece o no a quella persona que vende el bien.

12. En su opinión, ¿Cuál considera que sería la solución para evitar el delito de estelionato?

Se debe disponer sanciones inmediatas y de oficio para aquel que vende el inmueble, así también determinar que cualquier compra venta requiera necesariamente la participación de notario, bajo causal de nulidad.

13. ¿Que aporte daría usted a la presente investigación?

Se debe realizar una encuesta en las oficinas de la SUNARP a fin de conocer in situ que trámites o procedimientos debe eliminarse, modificarse o establecerse.


Sigrid Reyes Navarro
ABOGADA
CAL 34577

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Castro Rodriguez Whanlesly
 1.2. Cargo e institución donde labora:
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

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	Está 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 las categorías.													/
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													/
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.													/
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.													/
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

DNI No..... Telf:.....

40944746 980712524

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: *Orlando Rodríguez S. Ben Jedy*
 1.2. Cargo e institución donde labora:
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

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	Está 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 las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.													✓
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:

Si
95%

95%

Lima..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

Orlando Rodríguez S. Ben Jedy
 9877746 980712528

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Israd Bles
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

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	Está 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 las categorías.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.										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
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85 %

Lima, 27 de octubre del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10296247 Telf.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Israel B. Céspedes
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

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	Está 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 las categorías.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.										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:

85%

Lima, 27 de octubre del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 879624 / Telf:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ SANCTEZ Jaime Elides
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis de Fuente Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓
3. ACTUALIDAD	Está 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 las categorías.												✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												✓
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, 27 de octubre del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 08676402 Telf. 969766457

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Gonzales Rivas José Carlos
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesor Universitario
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Normativo
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Maquní, Kassandra Leyva Ospino

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.													+
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 las variables de los supuestos.												+	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												+	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías y sub categorías.												+	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												+	
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
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%

Lima, 27 de Agosto del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 68819085 Telf.: 96387040



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: GAMARRA Rosay, José Carlos
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesor Universitario
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis de derecho Comparado
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Maryuri Cassandra Uyo Ospino

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 las variables de los supuestos.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías y sub categorías.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												✓	
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, 28 mayo del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09712086 Telf.: 943 87 070

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Chávez Sanchez Soime Clider
 1.2. Cargo e institución donde labora: Analisis matemática
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Maryuri, Kassandra, Lina Capino

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 las variables de los supuestos.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías y sub categorías.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												✓	
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, 28 de Noviembre del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 8626402 Telf: 96276645

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Chavez Sanchez Saime Elider
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Asesor Universitario
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis de derecho Comparado
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

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 las variables de los supuestos.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías y sub categorías.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.													✓
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, 28 Noviembre del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 98611402 Telf. 964766

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Castro Rodríguez Lilian lesly
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesora Universitaria
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis de derecho Comparado
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Mayuri Karamancha Leyva Espino

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 las variables de los supuestos.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías y sub categorías.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												✓	
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 :

Si

95 %

Lima, 28 de Octubre del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

42977446 980712124

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Castro Rodríguez Liliam Lesly
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente y Asesora Universitaria
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Normativo
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

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 las variables de los supuestos.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías y sub categorías.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												✓	
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 :

8°

95 %

Lima, 23 de octubre del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

HP947746 380712524