



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES  
INMUEBLES INSCRITOS COMO ACTO CONSTITUTIVO PARA  
GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ**

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

**AUTOR:**

**LUIS RAFAEL AGUILAR TORRES**

**ASESOR:**

**Dr. LUIS ALBERTO LEON REINALLT**

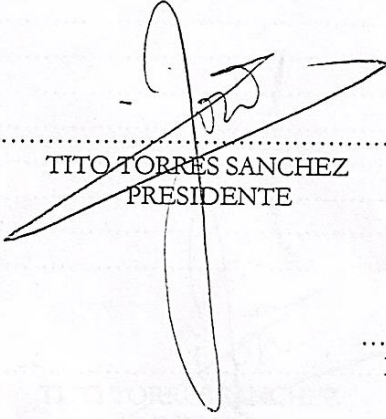
**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**DERECHO CIVIL**

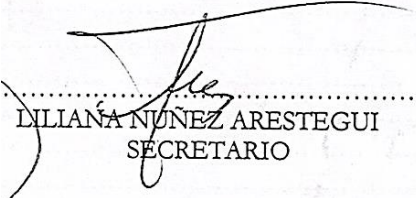
**TRUJILLO-PERÚ**

**2018**

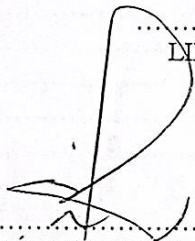
**PÁGINA DEL JURADO**



.....  
TITO TORRES SANCHEZ  
PRESIDENTE  
.....  
I



.....  
DILIANA NUNEZ ARESTEGUI  
SECRETARIO  
.....



.....  
DILIANA  
S  
.....  
LUIS LEÓN REINALT  
VOCAL  
.....

## DEDICATORIA

Para quienes siempre confiaron plenamente en Mí, y siempre me inculcaron los buenos valores.

A mi madre Flor Asucena Torres Vargas, quién siempre supo inculcarme valores y sobre todo brindarme la confianza y respaldo a lo largo de toda mi carrera universitaria.

A mi padre Esmel Rafael Aguilar Cabrera, por su constante apoyo y confianza y enseñanzas, y gracias a él soy quien soy en la vida.

A mis abuelitas: Angélica Vargas Guarniz, y María Cabrera Muñoz, a quiénes amo con todo mi corazón y estoy orgulloso de tenerlas conmigo, sólo ellas supieron darme la crianza correcta, por lo cual estoy sumamente agradecido con Dios.

A mi tío, Saúl Torres Vargas, quien siempre supo aconsejarme, y sé que, desde el cielo, él me cuida y está muy orgulloso de mí.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios todopoderoso, porque siempre ha cuidado de mí, y sobre todo a mi familia, quienes en todo momento me brindaron su apoyo incondicional.

A cada uno de mis maestros universitarios, que con el pasar de los años supieron brindarnos sus conocimientos, y lo más importante, que nos supieron guiar por el camino de la igualdad.

Al **Dr. Luis León Reinallt**, por la paciencia que tuvo con cada uno de sus estudiantes, en el período de asesoría de tesis, y sobre todo saber llegar a nosotros, y convertirse de maestro a un amigo más.

A la mejor acompañante durante mi vida universitaria, Melani Mendoza Mata, quien a lo largo de los años se ha convertido en mi complemento perfecto, y ha sabido apoyarme en los buenos y malos momentos.

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, **LUIS RAFAEL AGUILAR TORRES**, con documento nacional de identidad N° 76204683, estudiante de la universidad César Vallejo, de la carrera de **DERECHO**, presento la tesis titulada "LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS COMO ACTO CONSTITUTIVO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL PERÚ", con la finalidad de cumplir con los requisitos señalados por el reglamento de nuestra facultad y cumpliendo los parámetros exigidos para tal finalidad; asimismo, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que toda documentación que acompaño al presente trabajo de investigación se encuentra dentro de los límites de la veracidad y la autenticidad .

Asimismo, declaro bajo juramento que todos los datos e información consignada en la presente tesis son conforme a la verdad y autenticidad, contrastada con la realidad social. En ese sentido, asumo la responsabilidad que al caso amerite ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión de información de documentos, de tal modo que, ante cualquiera de estas premisas, me someto a lo que disponga la universidad César Vallejo en sus normas académicas y reglamentos.



RAFAEL AGUILAR TORRES  
DNI. 76204683

## PRESENTACIÓN

### SEÑORES:

#### INTEGRANTES DEL JURADO CALIFICADOR:

En cumplimiento a lo regulado en las normas vigentes del reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo de Trujillo, facultad de Derecho, someto a vuestro criterio profesional la evaluación del presente trabajo de investigación que tiene por título **“LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS COMO ACTO CONSTITUTIVO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ”**, el cual ha sido elaborado para obtener el grado de Bachiller y Título de abogado.

Con la entera convicción de que se le otorgará el valor justo y la aceptación adecuada y sobretodo la apertura a sus observaciones y apreciaciones que se brinden para enriquecer la investigación.

Trujillo, 18 de julio del 2018

## ÍNDICE

PÁGINA DEL JURADO.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	iv
PRESENTACIÓN.....	v
RESUMEN.....	vii
ABSTRAC.....	vii
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
1.1. Aproximación Temática.....	9
1.2. Marco Teórico .....	11
1.2.1. Derecho de propiedad.....	11
1.2.2. El contrato de Compraventa.....	12
1.2.3. La inscripción registral constitutiva.....	12
1.2.4. Bienes Inmuebles.....	13
1.2.6. Sistemas Registrales.....	15
1.2.7. Clasificación .....	15
1.2.10. Principios Registrales .....	20
B. Seguridad Jurídica en el Sistema Registral Peruano .....	21
1.3. Formulación del problema.....	21
1.4. Justificación del estudio .....	21
1.5. Supuestos u Objetivos de Trabajo .....	22
II. Método.....	23
2.1. Diseño De Investigación .....	23
2.2. Métodos de Muestreo .....	23
2.3. Rigor Científico: .....	25
2.4. Análisis cualitativos de los datos .....	25
2.5. Aspectos Éticos .....	25
Referencias.....	37
Anexos .....	38

## RESUMEN

Partiendo del hecho que actualmente nos encontramos, cada día más inmersos en el tema del boom inmobiliario, y ante los problemas suscitados por estos acontecimientos, y peor aún con una normativa totalmente débil, que no es capaz de dar solución rápida a los procesos; surge la necesidad de implementar y contar con un sistema que pueda dar una solución y sobre todo garantizar seguridad jurídica, y así generar confianza a los adquirentes acreedores de un bien inmueble. Y de esa manera no bastaría el hecho de enajenar un determinado bien para convertirse en propietario, sino que se tendría que dar un siguiente paso, el cual es inscribir dicha compraventa, y de esa forma se perfecciona el derecho de propiedad de quien adquiere dicho bien.

Del estudio realizado hemos podido determinar que la única forma de prevenir y garantizar seguridad jurídica a los acreedores en un contrato de compraventa inmobiliaria, es realizando la inscripción de la misma en el registro pertinente, y que siendo evidente la omisión de este acto, y exponiéndose a ser víctimas de estafa ; resulta de suma importancia y relevancia lograr la obligación de la inscripción en registros públicos, como parte de responsabilidad del Estado de salvaguardar la seguridad jurídica de sus ciudadanos.

Siendo esta la razón principal y fundamental, que aquellos inmuebles que tengan la calidad de inscritos en el registro pertinente, puedan única y exclusivamente ser transferidos, solo si el nuevo titular realiza la inscripción en SUNARP. Con la finalidad de con un medio de publicidad totalmente actualizado respecto a terceros, y así se informe la verdadera situación del bien inmueble. Adoptando así un sistema de carácter constitutivo al momento de realizar la transferencia de un determinado bien inmueble.

**Palabras Claves:** Inscripción Registral, Sunarp, Seguridad Jurídica, Sistema Registral, Compraventa, Bien Inmueble, Derecho de Propiedad, Principio de Inscripción, Sistema Constitutivo, Visibilidad de Derechos.



## ABSTRACT

Starting from the fact that we are currently, every day more immersed in the real estate boom, and the problems raised by these events, and even worse with a totally weak regulation, which is not able to give quick solution to the processes; the need arises to implement and have a system that can provide a solution and above all guarantee legal security, and thus generate confidence to the creditors acquiring a real estate property.

And in that way it would not be enough to transfer a certain asset to become in owner, but it would have to take a next step, which is to register such sale, and thus improve the property right of whoever acquires said good. From the study conducted, we have been able to determine that the only way to prevent and guarantee legal security for creditors in a real estate purchase contract is by registering the same in the relevant registry, and that the omission of this act is evident, and to be victims of fraud; It is very important and important to achieve the obligation of registration in public registers, as part of the responsibility of the State to safeguard the legal security of its citizens.

This being the main and fundamental reason, that those properties that have the quality of registered in the relevant registry, can only and exclusively be transferred, only if the new owner makes the registration in SUNARP. With the purpose of with a means of advertising completely updated with respect to third parties, and thus the true situation of the real estate is reported. Adopting thus a system of constitutive character at the time of realizing the transfer of a certain immovable property.

**Key Words:** Registration, Sunarp, Legal Security, Registry System, Purchase and Sale, Real Property, Property Law, Registration Principle, Constitutive System, Visibility of Rights.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Aproximación Temática

En nuestro país, se sabe que cuando hacemos referencia a una transferencia de la propiedad inmueble, como ya lo establece taxativamente nuestro Código Civil en su Art. 949°, el solo hecho de enajenar un determinado bien inmueble, convierte al acreedor en propietario del mismo, salvo una disposición legal o pacto en contrario. Lo cual literalmente nos da a entender que basta que se dé la sola enajenación del bien para ser propietario del mismo; dejando de lado ciertos aspectos, como el de garantizar la seguridad jurídica del acreedor al momento de realizar la compraventa.

Entendiéndose por compraventa, cuando una persona se compromete con otra a transferirle la titularidad de un bien determinado, siendo así el que compra es quién debe pagar en dinero la totalidad correspondiente a dicho bien; tal como podemos apreciar, nos hace referencia sólo, a que una vez que se ha pagado por el bien, ya se transfiere la propiedad; quedando muy claro que únicamente todo lo efectuado se realiza en base a un consenso o acuerdo de voluntades únicamente.

Siendo así que esta práctica se ha hecho común entre las personas que enajenan un bien, y sólo queda en un documento privado; lo cual implica correr un riesgo, como por ejemplo el de ser estafados al comprar un inmueble que tal vez ya fue vendido, o quizás que el bien que ya compraste sea vendido nuevamente a otra persona, incluso llegando a ser inscrito en los registros públicos por esta última, situación en la que llegaría a encajar la frase “Primero en el tiempo, primero en el derecho” ; siendo importante saber que hasta ese momento de firmar sólo un contrato privado aún no tenemos ninguna garantía frente a una situación fraudulenta. Para lo cual el siguiente paso debería ser inscribir dicha compraventa en Registros Públicos, sin embargo, al ser esto facultativo en nuestro país, muchos obvian este

importante paso, ya sea por desconocimiento, cuestiones económicas o muchas veces apelando a la confianza.

Tal como hemos podido observar líneas arriba, y haciendo un contraste con nuestra realidad actual, esta forma de practicar la compraventa ha generado muchos problemas, los cuales han ocasionado infinidad de inconvenientes y han recaído en largos procesos judiciales, muchas veces interminables; sólo por la negligencia de las partes, así como también de quién se encarga de dar fe de dicha compraventa, en este caso el notario, puesto que en el Perú no es obligatorio el inscribir la compraventa en los Registros Públicos.

Siendo así que **Gonzales Barrón (2013)**, uno de los autores que analiza este tema, e indica que en Perú basta el hecho solo del consentimiento, para que se realice el efecto traslativo, sin embargo, para lograr la plenitud del Derecho real, se tendría que realizar previamente la inscripción en los Registros Públicos.

En este orden de ideas es de precisar que, mediante este proyecto de tesis busco proponer la obligatoriedad de la inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles catastrados, en registros públicos, siendo así que los inmuebles que hayan sido registrados, puedan ser única y exclusivamente transferidos sólo cuando el nuevo adquirente logre inscribir su derecho de titularidad, de manera que los obligados no solo serán los contratantes, sino también el notario, quien debe impulsar el registro, llegando así a establecerse como acto constitutivo, y eliminando lo facultativo; puesto que, tal como se ve en la práctica no se da de manera idónea, generando así problemas legales; todo ello con un solo fin, el de garantizar la seguridad jurídica en el Perú y disminuir los casos de aprovechamientos por parte de los deudores que muchas veces quieren sorprender a sus acreedores.

Ya este tema ha sido tratado en otras oportunidades; véase que **Caycho Soto, Thayssa Nordith (2014). “La inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción Obligatoria de la Transferencia de bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco” (Tesis realizada a razón de obtener el Título Profesional de Abogada). En la universidad de Huánuco, Perú.** La cual tiene similitud con mi proyecto puesto que sostiene que, en distintas

partes de nuestro país, para ser específicos en el departamento de Huánuco, hay pobladores que omiten registrar sus propiedades al momento de realizar una compraventa, así como también nos menciona cuales son los beneficios que otorga la inscripción en la SUNARP.

**Túyume Effio, Blanca Estrella (2016). “La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública Registral” (Investigación para obtener el título de Abogada) Universidad Católica Santo Toribio de Mongrovejo.** Dicha investigación tiene relación con la presente investigación, dado que sostiene que se han dado sucesos en que existe un posesionario y un propietario inscrito formalmente en SUNARP, y aun así nuestra normatividad y jurisprudencia, ambas están al amparo de los dos; siendo así que el autor critica la calidad de información que los registros públicos otorgan a los interesados en convertirse en propietarios.

**En Trujillo de la misma manera ha resultado de interés para el abogado Jara Rodríguez, Wilfredo José (2010). En su investigación titulada: “La Necesidad de implementar en la Legislación Peruana un Sistema Dual Constitutivo- Declarativo en la Transmisión de la Propiedad Inmueble”. (Tesis para Obtener el grado de Abogado). Universidad Nacional de Trujillo, La Libertad, Perú.** La cual tiene relación con la presente investigación, puesto que básicamente lo que se está proponiendo surge a raíz de la problemática que se da por el llamado “Boom” inmobiliario, lo cual trae consigo muchos problemas a la vez, debido a que existen personas que se benefician de este hecho y se proponen estafar a otras; lo cual es la base de estudio del presente trabajo.

## **1.2. Marco Teórico**

### **1.2.1. Derecho de propiedad**

Se dice que el Derecho a Tener una Propiedad, es el Derecho que tiene todo individuo respecto de un determinado bien, es decir podríamos llamarlo como el poder que se ejerce sobre este, pudiendo hacer lo que crea conveniente; siempre y cuando no sobrepase de los límites referidos al Derecho de la propiedad. En nuestra normatividad no se adoptó una definición precisa, sólo se determinó ciertas facultades que

son las que prescribe nuestro código civil en su artículo 923, que son las de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien; haciendo también referencia al uso de la armonía con interés social y sobre todo en los límites de la Ley.

De la misma forma, en el Código Civil, Artículo 949°, señala que basta la sola enajenación de un determinado bien inmueble, convierte al acreedor en propietario del mismo, a excepción de alguna disposición Legal o Pacto en contrario.

Lo cual nos da a entender literalmente que el derecho de propiedad de perfecciona únicamente con la enajenación del bien, sin necesidad de recurrir a los registros públicos a inscribir dicha compraventa.

### **1.2.2. El contrato de Compraventa**

En nuestro país el **Código Civil, Artículo 1529** conceptualiza al acto jurídico de la Compraventa, donde un determinado vendedor se responsabiliza y obliga a realizar la transferencia de la Propiedad de un bien, al que realiza la compra del mismo, obligándose este último a pagar su precio en dinero. Aun así, habiendo otras definiciones respecto a compraventa, la que define con mayor claridad es la que precisa al contrato: El que se obliga a pagar cierta cantidad de dinero a cambio de recibir la propiedad de un determinado bien.

### **1.2.3. La inscripción registral constitutiva**

**Cossío Y Corral (2002)**, sostienen: *“Es aquella inscripción que es exigida legalmente para que un determinado acto pueda surtir efectos jurídicos, en el caso de una compraventa de bien inmueble, los efectos se dan recién a partir de realizada la inscripción en los registros públicos”*.

Las inscripciones registrales, en nuestro país, especialmente cuando se trata del registro de la propiedad, como regla primordial y general

son de carácter declarativo, lo cual significa que se produce de manera extra registral.

La disimilitud esencial que hay entre formas de transacción de bienes inmuebles dentro del sistema Romano, con aquellas transacciones realizadas en un sistema Alemán, sin duda es al que se le denomina principio de Inscripción. Siendo así que en este último para que se dé por efectiva la transferencia tiene que primero cumplir dos requisitos, el cual es el acuerdo o consenso de transferencia de la propiedad del bien, llevando a recaer su inscripción en los registros correspondientes de manera constitutiva.

El registro pertinente de una compraventa de un determinado bien inmueble, como acto obligatorio en el sistema alemán y su fundamental principio de inscripción otorgan a los enajenantes del bien, una situación jurídica más segura y es de esa forma que mediante este principio hace posible que los Derechos Reales logren ser, siendo esta la razón porque el nuevo adquirente está en la obligación de llevar a cabo la inscripción en los registros correspondientes.

#### **1.2.4. Bienes Inmuebles**

Según **Gonzales Barrón (2013)**. *“Son considerados como bienes inmuebles aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden ser trasladados de manera inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al significado de fijeza, por lo que se le llaman también bienes raíces, ya que están vinculados al suelo”*.

Cabe resaltar que existen diversos tipos de bienes inmuebles, teniendo entre los más resaltantes los que son por su naturaleza, por su incorporación, por su accesión, entre otros.

## **1.2.5. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN EL PERÚ**

### **a. Presentación de un título:**

Al referirnos a presentación, significa el ingresar el título al registro en SUNARP. Estando legitimados para realizar dicha presentación a registro:

### **b. El asiento de presentación**

**Cabrera Ydme (2010)** sostiene: *“Para constituir en prueba formal respecto al hecho de la presentación, y la petición de una determinada inscripción, la fecha es determinante sobre todos dichos efectos que en adelante se produzcan; siendo así que causa un cierre registral, sobre otros títulos contradictorios, y definitivamente se otorga prioridad sólo a los que resulten compatibles.”*

Este es el que, al ser publicado, constará la fecha y la hora en que se presentó el título, el cual tiene la finalidad hacer constancia del hecho realizado.

Siendo este el acto primero para proceder con el proceso registral, siendo que el asiento de presentación.

### **c. El cierre registral**

Con esta etapa de da el cierre de registros, respecto de otros posibles registros no compatibles al que se haya realizado primero. Tal como lo establece el Art. 2017 del Código Civil, respecto a que no es posible la inscripción de un título no compatible con otro que ya está inscrito, por más que refiera a fecha anterior.

### **d. Calificación registral**

**Cabrera Ydme (2010)** sostiene: *Este acto consiste en el visto bueno que otorgará el Registrador Público, para determinar si realmente el*

*título cuenta con todos los requisitos de legalidad y admisibilidad, para así extender la inscripción, suspender o denegar.*

### **1.2.6. Sistemas Registrales**

Con la finalidad de otorgar seguridad jurídica y garantía para los adquirentes, cada país del mundo ha optado por establecer su propio sistema de registro de la propiedad.

Es así existen diversos criterios respecto al concepto de sistema registral ya que casi todos los tratadistas lo vinculan con los bienes inmuebles y derechos reales, siendo así que el jurista:

**Bullard Gonzáles (2015)** conceptualiza Sistema Registral de la siguiente manera: *“aquel conglomerado de normas, las cuales regulan las distintas maneras de realizar la publicidad respecto de todos los Derechos existentes sobre los determinados bienes, a mediante los Registros Públicos. Diciéndolo de manera resumida, vendría la forma de efectivizar los Derechos reales y brindar garantía y seguridad jurídica respecto a terceros.*

En el que hacer doctrinario peruano, **Guevara Manrique (2012)**, sostiene que: *“Es el conjunto o grupo de determinados preceptos jurídicos y entes registrarles, los cuales se encargan de regular la estructura y actividad en cuanto a los registros, los diferentes Derechos y las también llamadas cautelares, en relación con terceros de un determinado país”.*

### **1.2.7. Clasificación**

#### **1.2.7.1. Por el efecto de su inscripción**

##### **a. Sistema de inscripción Constitutiva**

Es aquel sistema en el que se obliga a los adquirentes a registrar su compraventa para que recién a partir de la misma, se perfeccione su titularidad respecto al bien adquirido; siendo los países de Alemania, Australia, Suiza y Austria quienes se rigen bajo este sistema.

##### **b. Sistema de inoponibilidad frente a Tercero**



En estos sistemas, la inscripción no se da de forma constitutiva, por lo mismo que no determina el otorgamiento ni efectivización del Derecho Real, no obstante, la omisión registral tiene como consecuencia la inoponibilidad de un Título frente a terceros que sí han inscrito; lo cual significa que bajo la regla referente a lo que aún se inscribió, pues no afectaría a terceros, quienes, si lo hicieron, siendo los países de Francia, Italia, quienes se rigen bajo este sistema.

## **1.2.8. Sistema Francés**

### **1.2.8.1. Antecedentes y legislación vigente**

Según **González Barrón (2012)** “*Viene a ser un prototipo de los conocidos sistemas Latinos. Anteriormente a la revolución, la transmisión de la propiedad se formalizaba sin necesidad de publicidad, se daba con ciertas singularidades como la entrega judicial de la posesión del bien, la cual era verificada por un juez y luego publicada*”.

Hacemos referencia al Código Civil del año 1804, analizando que en lugar de avanzar en cuanto a mejorar la trasmisión de propiedad, se dio un paso atrás. Ya que esta se realizaba con el sólo hecho de existir el consentimiento de las partes tanto de vender, como de comprar; sin necesidad de recurrir a una inscripción. No obstante, si se mantiene la obligación de inscripción, en caso de realizar una Hipoteca, para garantizar ciertas cargas entre las partes.

Surge de manera inopinada, la aprobación de una Ley, llamada Ley De Transcripciones; siendo así que como consecuencia trajo consigo, una vuelta de 360 grados, en cuanto al sistema registral, porque aparte de promocionar el crédito hipotecario, esta Ley promovía e imponía que, para poder acceder a un crédito, primero había que registrar la compraventa. Para que de esa forma pueda dar paso a la

oponibilidad, y consecuentemente en el año 1935 se logra la ampliación de una publicidad Registral.

Posteriormente, años más tarde, surgen Leyes, las cuales facilitaban el tema del registro de propiedades, así como métodos informáticos para facilitar la búsqueda y consulta en el mismo.

#### **1.2.8.2. Características**

Respecto a características Manzano y Manzano nos dicen que:

Se tiene que tomar en cuenta que claramente señala que, si tomamos en cuenta como punto partida ciertos puntos ya utilizados para poder ordenar los distintos sistemas de registro inmobiliario, en el sistema utilizado en Francia tenía las siguientes características:

a). Ordena el Registro sistematizado, el cual tiene a la oponibilidad como requisito.

b) Utiliza la técnica de la transcripción o colección de documentos inscribibles para la práctica de los asientos.

c) . Adquiere la publicidad cerrada, como un principio Registral; así como también los llamados Números Clausus, y el Derecho Inscribible

Haciendo un recuento de este sistema francés, aquí el hecho de inscribir es un paso obligatorio, en el cual se otorga un plazo de tres meses, con apercibimiento de una determinada multa, acarreando cierta responsabilidad meramente Civil en los Notarios Certificadores, y los que resulten responsable.

En el sistema francés existe un decreto del año 1994, en el cual según su artículo 4, prescribe que la titulación inscribible ha de ser pública.

Si hablamos de principios registrales en este sistema; entonces hablamos de tracto sucesivo, principio de prioridad, es decir fija el ordenamiento y turno de llegada de la documentación para registrar.

En un estudio sobre el sistema francés, **Bullard Gonzales (2014)**. Refiere que, la consecuencia y resultados de una determinada inscripción, vendría a ser principalmente, que dicha inscripción se convierta en un requisito fundamental para poder oponerse frente a terceros, ya que se sabe que si no hay título inscrito, entonces no sería oponible frente a terceros, quienes tendrían Derechos sobre el determinado bien inmueble.

Si bien es cierto no se impone que al momento de adquirir un bien sea necesariamente a título oneroso, ni que tampoco el que trasfiere haga su inscripción; sólo es de exigencia para el tercero que adquiere; aun así, de manera indirecta se está pidiendo la previa inscripción del título de quien transfiere ya que sin ella, no se cumple el principio de tracto sucesivo, y por ende no será posible la adquisición del tercero.

En este sistema también resulta de suma importancia el principio de prioridad, es decir “primero en el tiempo, primero en el derecho”

### **1.2.9. Sistema Alemán**

Para lograr comprender el procedimiento registral debemos de tener en cuenta que en el Sistema Registral Alemán, los procedimientos para llevar a cabo una transmisión de bien

inmueble, y seguido de un Registro pertinente, están estipulados en su Código Civil, y en la normatividad pertinente respecto de cómo registrar una propiedad; es decir especificando cada uno de los pasos para proceder finalmente a lograr la inscripción en los Registros.

La característica fundamental de este sistema, es otorgar a la inscripción una característica obligatoria, con ella se llega a obtener derechos reales, en este caso el derecho de la propiedad; ya que obliga a las partes a inscribir la compraventa en registro pertinente.

Tal y como lo dice PARDO NUÑEZ, citado por Cabrera Ydme: “En el sistema alemán se optó por asumir una función garantista al hacer público el registro, de manera que quien compra, sabe realmente la situación del bien”

#### **1.2.9.1. La inscripción constitutiva**

Básicamente, para tratar de una inscripción Constitutiva, trataremos de diferenciar el sistema Romano del Sistema Alemán, siendo este último en que se diferencia del primero, por un llamado principio de inscripción. El cual prescribe taxativamente que, para perfeccionar la transferencia, tiene que coexistir dos elementos fundamentales, como son el real acuerdo entre las partes, y seguida de una inscripción en el registro pertinente de la Propiedad de bien inmueble.

Como consecuencia de dicho principio, el sistema de registro en Alemania, otorga una comunicación imposible de contestar, a raíz de los documentos presentados respecto del título de propietario ejercido sobre el bien, y su subsiguiente evolución. En consecuencia, este principio permite que los derechos reales de los propietarios de hagan visibles ante terceros al momento de realizar la

inscripción. Por lo que podemos afirmar que, sin inscripción no se adquiere aún el Derecho de la Propiedad.

Tal como se puede observar, en el sistema alemán se protege la buena fe de quien lleva a cabo una celebración de un contrato de compraventa inmobiliario, y se avala en la escritura pública, haciendo caso omiso a los documentos privados.

## **1.2.10. Principios Registrales**

### **a. Generalidades**

Como se tiene conocimiento, todo tipo de contratos inmobiliarios, a ser inscritos en el registro, está regido por un sistema continuo de principios registrales, razón por la cual, todo aquel que se dedique o realice lo mencionado líneas arriba, debe conocer a detalle cada uno de los principios, con la finalidad de otorgar a las personas una óptima orientación a los contratantes.

Dichos principios, son los cuales van a diferenciar un Sistema Registral de otro, en cada uno de los diferentes estados del mundo. Siendo así que no todos los principios registrales son aplicables en todos los países, y de acuerdo a esto, se adopta distintos criterios, al momento de brindar una solución a los posibles problemas que se susciten, y que aún no han sido regulados en el Estado que se encuentran. Es por eso que son de gran importancia la consagración de estos principios en el mundo del Derecho, ante lagunas en el Derecho positivo.

Sabemos que no todos los principios en los diferentes estados, no coinciden en el mismo nombre, siendo así que manera de ejemplificar, nombraremos al principio de tracto sucesivo, siendo que, en Brasil, adquiere el nombre de principio de continuidad, sin embargo, a manera de concepto, tratan de lo mismo.

## **B. Seguridad Jurídica en el Sistema Registral Peruano**

En nuestro país, válidamente la Seguridad Jurídica está dividida en dos: Pública y Privada.

La primera, está referida única y exclusivamente a las relaciones generadas entre el ciudadano y el Estado; y la segunda, refiere las relaciones entre sí de los ciudadanos, y únicamente se encarga de garantizar todo tipo de relaciones netamente jurídicas, como por ejemplo actos jurídicos que modifiquen, constituyan o extingan derechos.

Abundando en detalles, el hablar de seguridad jurídica, es referirnos básicamente al sentido privado, es decir entre particulares, puesto que el Estado cumple un rol de un participante más.

Finalmente, señalamos que para que se dé la seguridad jurídica, tiene que existir un verdadero Estado de Derecho con un sistema de legalidad verdadero y legítimo, el cual se basa en la Constitución, y la misma seguridad Jurídica que el Estado debe garantizar.

### **1.3. Formulación del problema**

¿De qué manera la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en registros públicos como acto constitutivo garantizará la seguridad jurídica en el Perú?

### **1.4. Justificación del estudio**

El presente trabajo de investigación se justifica teniendo en cuenta el escenario de controversia sobre propiedad que existe en el país, son

muchos los casos en los que se invoca tutela jurisdiccional ante una afectación producto de una transferencia inmobiliaria.

El presente estudio busca se positivise la inscripción de la transferencia inmobiliaria pero inscrita en Registro Públicos, ya que el sistema de transmisión de propiedad con el que contamos actualmente es el del consenso, siendo este mismo quién no nos garantiza totalmente nuestra seguridad Jurídica al momento de realizar una compraventa de un determinado bien inmueble inscrito en registro públicos.

Siendo así que es de suma urgencia y necesidad realizar algunas modificaciones en nuestra legislación y lograr se garantice la tan añorada seguridad jurídica en nuestro país.

## **1.5. Supuestos u Objetivos de Trabajo**

### **1.5.1. Hipótesis**

La inscripción de la compraventa de bienes inmuebles inscritos en registros públicos como acto constitutivo si coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica en el Perú.

### **1.5.2. Objetivo General**

Determinar si la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en registros públicos como acto constitutivo coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica en el Perú.

### **1.5.3. Objetivos específicos**

-Determinar si debe exigirse en toda transferencia de bienes inmobiliarios su inscripción en los registros públicos; para lo cual propongo modificar el Artículo 949° del código civil: *"La sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario del mismo, salvo alguna disposición legal o pacto en contrario"*. Por el siguiente párrafo: Artículo 949°: *" La obligación de enajenar un bien inmueble determinado, y realizar su inscripción en los registros públicos hace al acreedor propietario del mismo, salvo alguna disposición legal o pacto en contrario"*

-Determinar las ventajas y beneficios de la inscripción de la compraventa del bien inmueble en SUNARP y darlas a conocer.

-Demostrar la necesidad de un cambio normativo, el cual establezca las modificaciones necesarias en la legislación civil y registral con la finalidad de hacer posible la implementación de un sistema de inscripción registral obligatorio.

## II. Método

### 2.1. Diseño De Investigación

#### Diseños Interpretativos:

- **Fenomenología:** El cual está referido al estudio e investigación realizada de las experiencias que se han dado a lo largo de la historia en cuanto a los contratos de compraventa inmobiliaria; entendiéndose a los problemas suscitados en nuestro sistema registral.

#### Estudios Socio críticos:

- **Investigación acción:** Para el presente trabajo de investigación se ha tenido que realizar una minuciosa tarea respecto a nuestro sistema registral; para así generar una propuesta de solución y mejorar la forma de adquirir la propiedad en nuestro país.

### 2.2. Métodos de Muestreo

**La presente investigación es Cualitativa**, puesto que en el presente trabajo de investigación no se utiliza medición numérica, siendo que se contrastan en una situación, evento o fenómeno jurídico en particular que se describen a partir de la observación, evidencias llegando a desarrollar capacidades de comprensión, descripción y teorización.

**Variable Independiente:** Inscripción registral constitutiva de compraventa de bienes inmuebles catastrados.

**Variable Dependiente:** Seguridad Jurídica.



### **. Escenario de estudio**

He considerado el escenario de estudio la misma realidad nacional, ya que en el Perú nuestro sistema de transferencia de propiedad aún es débil, ya que podemos observar que a partir de ello pone en riesgo la seguridad jurídica de quienes quieren o se convierten en acreedores de bienes inmuebles, corriendo el riesgo de ser estafados.

### **. Caracterización de sujetos**

En la presente investigación la población estará integrada por profesionales expertos en la materia de Derecho civil y Derecho registral de las universidades de la ciudad de Trujillo; así como también de la Corte Superior De Justicia De La Libertad (CSJLL), y la Superintendencia Nacional De Registros Públicos. (SUNARP)

De la población anteriormente señalada, se tomará como muestra a 01 profesionales de la Universidad César Vallejo (UCV), 01 profesional de la Universidad Nacional de Trujillo (UNT),; 01 Jueces especializados en lo civil de la corte superior de justicia de La Libertad, y 01 profesional en especialidad notarial.

### **. Plan de análisis o trayectoria metodológica**

***Técnica de entrevista:*** En el presente proyecto de investigación para fin de contrastación de la hipótesis entrevistaremos a Jueces especializados en lo civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, quienes explicarán su experiencia en cuanto a resoluciones de casos concretos referentes concurrencia de acreedores, o conflictos entre derechos reales y personales respecto de un bien inmueble; así como también entrevistaremos a especialistas en materia registral de la SUNARP-Trujillo, quienes explicarán sobre el tema anteriormente señalado.

**2.3. Rigor Científico:** en la presente investigación se ha tomado en cuenta las diversas teorías respecto a sistemas de transferencia de propiedad en el mundo, y también temas relacionados con la investigación teniendo en cuenta a diversos autores, tanto locales como nacionales.

#### **2.4. Análisis cualitativos de los datos**

- a. **Método Histórico – Evolutivo:** Con lo cual indagaremos sobre la historia de evolución de la compraventa, y cuando fue que la compraventa fue normada en nuestro país, eso obedece a qué modelo estamos regidos.
- b. **Método comparativo:** Esto va permitir llevar a cabo un contraste entre los diversos sistemas que regulan la transmisión de la propiedad. En el modelo alemán y modelo francés, cómo es que se diferencian cada uno de ellos, al ver que resulta más aplicable la exigencia de inscribir el acto jurídico de la compraventa para que resulte válido, mientras que en el sistema francés es facultativo.
- c. **Método de análisis de casos:** el cual nos va permitir conocer y explicar los diferentes procesos en donde se haya dado asuntos relacionados al presente tema de investigación.
- d. **Método análisis- síntesis:** con el que se aplicará para saber y determinar la forma de cómo se materializa el principio consensualista en los casos presentados en el poder judicial.

#### **2.5. Aspectos Éticos**

La intención este este trabajo es busca analizar y determinar la obligatoriedad de la inscripción de los contratos de compraventa de bienes inmuebles catastrados para garantizar la seguridad jurídica en nuestro país, en tal sentido, al realizar este trabajo de investigación se ha realizado respetando el Derecho de la propiedad intelectual.

Así como también toda información obtenida por los operadores jurídicos estará en reserva y la veracidad de la información se sostendrá como base para la construcción de la propuesta del presente trabajo.

### **III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS**

#### **3.1. Entrevistas a especialistas en materia civil**

##### **PRIMERA ENTREVISTA: Luis Fernando Alcántara Castañeda**

- 1. ¿Cuál es la problemática actual de nuestro sistema de transferencia en el Perú respecto a la seguridad jurídica?**

Que la existencia de contratos privados, si bien es cierto establece obligaciones entre las partes, sin embargo, no garantiza la buena fe de terceros, que sin saber la existencia de un acto jurídico previo adquieren bienes que ya tiene propietario.

- 2. ¿Existe la obligación de registrar la compraventa inmobiliaria en SUNARP para que resulte válido el acto jurídico?**

No existe dicha obligación, pero sí debería regularse sobre la materia.

- 3. La no obligación de registrar la compraventa en SUNARP, ¿genera inseguridad jurídica?**

Sí, porque respecto al vendedor le deja abierta la posibilidad para volver a vender un bien, y respecto al acreedor puede generar que esté comprando un bien ajeno.

- 4. Considera Ud. ¿Que la obligación de inscripción registral de la compraventa de inmuebles garantizaría la seguridad jurídica en el Perú?**

Sí, por lo antes mencionado.

- 5. ¿Cuál es su opinión respecto a la propuesta de mi trabajo de investigación?**

Que resulta totalmente viable y beneficioso para la sociedad peruana.

## **SEGUNDA ENTREVISTA: Doris Paredes Haro**

### **1. ¿Cuál es la problemática actual de nuestro sistema de transferencia en el Perú respecto a la seguridad jurídica?**

Que nuestro sistema tiene un problema gravísimo, que, al realizarse un contrato de compraventa inmobiliaria, no garantiza al comprador que a futuro un tercero pueda despojarlo del bien

### **2. ¿Existe la obligación de registrar la compraventa inmobiliaria en SUNARP para que resulte válido el acto jurídico?**

No existe ninguna obligación, no obstante, este contrato es válido, según nuestro ordenamiento.

### **3. La no obligación de registrar la compraventa en SUNARP, ¿genera inseguridad jurídica?**

Creo que la inseguridad jurídica estará siempre latente mientras la compraventa no se llegue a inscribir en los registros.

### **4. Considera Ud. ¿Que la obligación de inscripción registral de la compraventa de inmuebles garantizaría la seguridad jurídica en el Perú?**

De cierta forma, es el primer paso para brindar la seguridad a los acreedores, en mi opinión hasta que se fomente la cultura registral.

### **5. ¿Cuál es su opinión respecto a la propuesta de mi trabajo de investigación?**

Es una excelente iniciativa, que aportará a que se demuestre que en nuestro país realmente se necesita garantizar la seguridad jurídica, y lo más importante incentivar a que esto se convierta en cultura, más que en obligación.

## **TERCERA ENTREVISTA: Nelson Lozano Alvarado**

### **1. ¿Cuál es la problemática actual de nuestro sistema de transferencia en el Perú respecto a la seguridad jurídica?**

Que, al tener un sistema de transferencia mixto, todo queda en un simple contrato privado, por lo cual se opta por el sistema declarativo, y generalmente no se da el siguiente paso, el cual es la inscripción registral, entonces jurídicamente quedan expuestos.

### **2. ¿Existe la obligación de registrar la compraventa inmobiliaria en SUNARP para que resulte válido el acto jurídico?**

Actualmente nuestro sistema no obliga a registrar una compraventa, se puede decir entonces, que es un acto voluntario.

### **3. La no obligación de registrar la compraventa en SUNARP, ¿genera inseguridad jurídica?**

En lo absoluto, al no inscribir en los registros te expones a perder el bien si es que otro lo llegara a realizar, por más que adquiera el bien como segundo comprador.

### **4. Considera Ud. ¿Que la obligación de inscripción registral de la compraventa de inmuebles garantizaría la seguridad jurídica en el Perú?**

Considero que sería una forma de proteger al acreedor, por lo cual sí se le estaría garantizando seguridad jurídica.

### **5. ¿Cuál es su opinión respecto a la propuesta de mi trabajo de investigación?**

Es una propuesta interesante, que, si es bien planteada, incluso puede terminar como una propuesta legislativa.

## **CUARTA ENTREVISTA: JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL**

### **1. ¿Cuál es la problemática actual de nuestro sistema de transferencia en el Perú respecto a la seguridad jurídica?**

Pues es evidente que uno de los principales problemas que se ha venido dando desde hace tiempo es el de la doble venta, llegando muchas veces incluso a hasta tres o cuatro ventas, realizada por parte de una misma persona, llegando a estafar a los supuestos acreedores.

### **2. ¿Existe la obligación de registrar la compraventa inmobiliaria en SUNARP para que resulte válido el acto jurídico?**

El acto jurídico desde ya, al quedar en simple contrato privado es jurídicamente válido, de ahí a que exista la obligación, pues no la hay, pero a criterio personal, sería interesante y de suma ayuda tanto para los ciudadanos, como para los jueces que tenemos que resolver sobre estos temas.

### **3. La no obligación de registrar la compraventa en SUNARP, ¿genera inseguridad jurídica?**

Desde luego, como ya lo mencioné líneas arriba, el hecho de no inscribir en los registros pertinentes, deja una puerta abierta a que pueda ser víctima de una estafa por parte del deudor.

### **4. Considera Ud. ¿Que la obligación de inscripción registral de la compraventa de inmuebles garantizaría la seguridad jurídica en el Perú?**

Sí, es una de las formas de prevenir el ser víctimas de una estafa, y para realizarse esto creo que se debería de incentivar a los acreedores a inscribir su compraventa, y dicho sea de paso podrán acceder a ciertos beneficios, como por ejemplo un préstamo al banco.

### **5. ¿Cuál es su opinión respecto a la propuesta de mi trabajo de investigación?**

Muy interesante propuesta, espero que sigas ahondando en el tema y que tal vez, pueda llegar como propuesta legislativa.

## I. DISCUSIÓN

### 4.2. Análisis de Entrevistas a especialistas en Derecho civil.

ENTREVISTADO	ANALISIS DE RESPUESTAS
<p><b>LUIS FERNANDO ALCÁNTARA CASTAÑEDA</b> Docente de especialidad en Derecho Civil.</p>	<p>Al Doctor al preguntársele sobre la problemática actual en nuestro sistema de transferencia de la propiedad, refirió que es notable que con la sola existencia de contratos privados, si bien es cierto establece obligaciones entre las partes, pero sin embargo no garantiza la buena fe de terceros, que sin saber la existencia de un acto jurídico previo, adquieren bienes que ya tiene propietario.</p> <p>Asimismo, al preguntársele por nuestra propuesta de poder incluir en nuestra legislación la obligación de registrar la compraventa, afirma que es una propuesta viable y que sería beneficioso para nuestra sociedad.</p> <p>Lo cual resulta razonable esta postura y se concuerda con el entrevistado, toda vez que la finalidad de este trabajo es determinar si realmente al constituir el registro de la compraventa se va a garantizar la seguridad jurídica en el Perú</p>





<p><b>DORIS PAREDES HARO</b> (Notaría Paredes)</p>	<p>De la misma forma que el primer entrevistado, la notaria refiere que, es de suma importancia que se constituya la obligación del registro de la compraventa, lo cual sería una forma de garantizar la seguridad jurídica a la sociedad.</p> <p>Dicho de esta manera, concuerda con este trabajo de investigación, en el sentido que el actual sistema de transferencia de propiedad, deja muchas posibilidades a que el adquirente acreedor quede desprotegido jurídicamente.</p> <p>Así como también es realista que uno de los frutos de este logro es que en nuestro país se genere la cultura del registro, y así poder evitarse problemas legales a futuro.</p> <p>Así mismo sostiene y concuerda con los demás entrevistados que efectivamente nuestra normativa no obliga a los ciudadanos a realizar la inscripción en los registros públicos, por lo que son actos declarativos de Derecho.</p>
--	---

<p><b>NELSON LOZANO ALVARADO</b> (Docente Universitario y especialista en derecho civil)</p>	<p>Este especialista sostiene que todo queda en un simple contrato privado, por lo cual se opta por el sistema declarativo, y generalmente no se da el siguiente paso, el cual es la inscripción registral, entonces jurídicamente quedan expuestos.</p> <p>Por lo cual es totalmente cierto, ya que muchas personas por desconocimiento o por no querer simplemente no van al registro pertinente y se exponen a que a futuro sean despojados de del bien que compraron.</p> <p>También nos hace referencia que es una buena propuesta que podría ser una buena propuesta legislativa, y recaer en un proyecto de Ley.</p> <p>Con este criterio se cuenta con el respaldo para poder proponer la modificatoria del Artículo 949° del código civil, tal y como lo mencionamos líneas arriba.</p>
--	--

<p><b>JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL</b> (Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo)</p>	<p>El magistrado refiere que es evidente que uno de los principales problemas que se ha venido dando desde hace tiempo es el de la doble venta, llegando muchas veces incluso a hasta tres o cuatro ventas, realizada por parte de una misma persona, llegando a estafar a los supuestos acreedores.</p> <p>Lo cual es muy cierto, y tal como se planteó al inicio de esta investigación, el magistrado concuerda con mi trabajo, incluso realiza la propuesta de incentivar a los acreedores a realizar la inscripción de la compraventa, para poder salvaguardar su derecho de propiedad.</p> <p>Al igual que en una entrevista anterior, nos menciona también que sería interesante que esta propuesta se convierta una propuesta legislativa, ya que sería de gran ayuda tanto para la sociedad, como para los jueces que son los que tienen que resolver este tipo de temas.</p> <p>Así como también nos menciona el tema los beneficios que estos podrían tener al contar con su compraventa registrada, como por ejemplo un préstamo bancario, lo cual vendría a ser muy beneficioso para el acreedor de dicho bien adquirido.</p>
---	---

## II. CONCLUSIONES

1. Que conforme está regulado nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, se ha podido determinar que, es completamente fácil para cualquier enajenante poder estafar a sus acreedores, ya que les queda la posibilidad abierta para poder vender el bien las veces que desee.
2. Se ha llegado a la conclusión que estar inmersos en un sistema de inscripción declarativo trae como consecuencia, que mediante proceso de reivindicación, mejor derecho de propiedad, o incluso desalojo, el que es realmente propietario del inmueble no pueda gozar del uso y disfrute del mismo; con lo que implantando un sistema constitutivo es más fácil de identificar al propietario.
3. Así como también se ha podido determinar que establecer un sistema constitutivo traería consigo la posibilidad de brindar ciertos beneficios a los adquirentes acreedores como el estar protegido contra inscripciones fraudulentas de terceros, gozar plenamente de tu derecho de posición, y acceder a algún crédito hipotecario.
4. Del estudio realizado podemos concluir que la única forma de prevenir y garantizar seguridad jurídica a los acreedores en un contrato de compraventa inmobiliaria, es realizando la inscripción de la misma en el registro pertinente, y que siendo evidente la omisión de este acto, y exponiéndose a ser víctimas de estafa ; resulta de suma importancia y relevancia lograr la obligación de la inscripción en registros públicos, como parte de responsabilidad del Estado de salvaguardar la seguridad jurídica de sus ciudadanos.

### **III. RECOMENDACIONES A:**

#### **LOS QUE LEGISLAN**

Al momento de legislar, lo hagan en favor de la obligatoriedad de inscribir la compraventa en los registros pertinentes, entiéndase por SUNARP.

#### **JUECES**

Para que apliquen un criterio razonable, en base a lograr que la seguridad jurídica de positivise, y así evitar daños a terceros.

#### **DOCENTES**

Para que, a través de sus enseñanzas, orienten a los futuros abogados, a optar el camino adecuado, en cuanto a la práctica del registro, para con sus patrocinados.

#### **SOCIEDAD**

Para que opten por inscribir en los Registros Públicos cada vez que realicen una compraventa inmobiliaria.

## Referencias

### **Bibliografía:**

- González, Manuel Y Otros (1997) "Temas de Derecho Registral y Práctica Forense". Caracas, Venezuela. Distribuidora Kelran C.A.
- Gonzales Barrón G. "Derechos Reales, Apuntes sobre el Derecho de -Propiedad", Editorial Jurista editores E.I.R.L
- Código civil Peruano, art. 1529.
- Guevara Manrique. R, (2012) "Derecho Registral Peruano"
- Manzano A. Y Manzano M. (2008). "Instituciones del Derecho Registral Inmobiliario", Madrid-España.
- Cossío y Corral (2012)"Derecho de Propiedad", Lima,Perú.
- Bullard Gonzalez (2014) "Sistemas registrales".

### **Linkografía :**

- Sadiasep (2016), Sistemas Registrales. Recuperado el 01/11 del 2017, de <http://www.monografias.com/trabajos13/sistypri/sistypri.shtml#ixzz4vUjzXEFI>
- Enciclopedia Jurídica (2014). La Compraventa. Recuperado el 22 /10 del 2017 de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/compraventa/compraventa.htm>
- Revista virtual El Notario del siglo XXI (2017) " El procedimiento Registral en Alemania). Recuperado el 10/11 del 2017, de <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>



## MATRIZ DE CONSISTENCIA

### “LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS COMO ACTO CONSTITUTIVO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
¿De qué manera la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en registros públicos como acto constitutivo garantizará la seguridad jurídica en el Perú?	<p><b>General</b></p> <p>.Determinar si la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en registros públicos como acto constitutivo coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica en el Perú.</p>	La inscripción de la compraventa de bienes inmuebles inscritos en registros públicos como acto constitutivo si coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica en el Perú.	<p><b>INDEPENDIENTE</b></p> <p>Inscripción registral constitutiva de compraventa de bienes inmuebles catastrados.</p> <p><b>INDICADORES</b></p> <p>Realizar entrevista a expertos en el tema.</p>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b></p> <p>Descriptiva</p>
	<p><b>Específicos</b></p> <p>-Determinar si debe exigirse en toda transferencia de bienes inmobiliarios su inscripción en los registros públicos; para lo cual propongo modificar el Artículo 949° del código civil: <i>“La sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario del mismo, salvo alguna disposición legal o pacto en contrario”</i>. Por el siguiente párrafo: Artículo 949°: <i>“ La obligación de enajenar un bien inmueble determinado, y realizar su inscripción en los registros públicos hace al acreedor propietario del mismo, salvo alguna disposición legal o pacto en contrario”</i></p>		<p><b>DEPENDIENTE</b></p> <p>Seguridad Jurídica.</p> <p><b>INDICADORES</b></p> <p>Determinar si la obligación de inscripción registral de la compraventa genera seguridad jurídica.</p>	<p><b>POBLACIÓN</b></p> <p>Los Operadores Jurídicos de La Libertad</p> <p><b>MUESTRA</b></p> <p>Los diferentes especialistas en derecho civil.</p> <p><b>DISEÑO</b></p> <p>Cualitativo.</p>



	<p>-Determinar las ventajas y beneficios de la inscripción de la compraventa del bien inmueble en SUNARP y darlas a conocer.</p> <p>-Demostrar la necesidad de un cambio normativo, el cual establezca las modificaciones necesarias en la legislación civil y registral con la finalidad de hacer posible la implementación de un sistema de inscripción registral obligatorio.</p>			<p><b>INSTRUMENTO</b></p> <p>Guía de Entrevista con expertos.</p>
--	--	--	--	---

