



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

“Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en sunarp 2017”

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

**AUTOR:**

Brian Gianmarco Vega Solis

**ASESORES:**

Metodólogo: Dr. Santisteban Llontop, Pedro Pablo

Temático: Dr. Chávez Rodríguez, Elías Gilberto

Temático Dr. Prieto Chávez, Rosas Job

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Estudio sobre los actos del estado y su regulación entre actores interestatales y en la relación publico privado

**LIMA - PERÚ**

**2018**



### **Dedicatoria**

A mi madre y demás familiares por la ayuda incondicional que me brindan cada día, para llegar a cumplir mis proyectos y formarme como un gran profesional.

**Agradecimiento:**

A mi asesor metodológico Dr. Santisteban Llontop, Pedro y mis asesores temáticos el Dr. Elías Gilberto Chávez Rodríguez y el Dr. Rosas Job Prieto Chávez por haber ejercido una asesoría constante, motivadora y dedicada; asimismo, a las personas que han sido entrevistadas en la presente

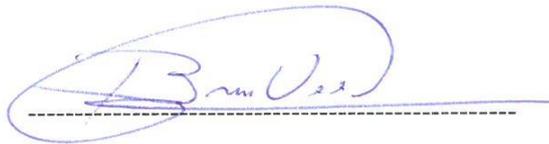
### **Declaratoria de autenticidad**

Brian Gianmarco Vega Solis, con DNI N° 75844638, con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo – Lima Norte, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mí autoría.
2. He respetado las normas internacionales de referencias y citas para las fuentes consultadas. En ese sentido, la tesis no ha sido plagiada, total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para la obtención de algún grado académico previo o título profesional de otra casa de estudios.
4. Los datos presentados en la parte de los resultados son verídicos, y no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados; por lo que, los resultados que se presentan en la presente tesis se configuran como aportes para el plano de la investigación.

En consecuencia, de identificarse la presencia de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi accionar se deriven, sometiéndonos a la normalidad vigente de la Universidad César Vallejo.

Lima, diciembre de 2018.



Brian Gianmarco Vega Solis

DNI N° 75844638

## **Presentación**

Señores miembros del jurado calificador:

En cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos para la elaboración y la sustentación de la Tesis de la sección de Pregrado de la Universidad “César Vallejo”, para optar el grado de Abogado, presento ante ustedes la tesis titulada: “Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017”, la misma que someto a vuestra consideración; asimismo la citada tesis tiene la finalidad de determinar la influencia relevante de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017.

La presente tesis consta de seis capítulos: el primer capítulo denominado introducción, en donde se precisa la aproximación temática, se desarrollan los trabajos previos o antecedentes, las teorías relacionadas o marco teórico; estableciendo en dicho capítulo el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En el segundo capítulo se describe el marco metodológico en el que se sustenta la presente tesis, acotando que nuestra investigación está enmarcada en el enfoque cualitativo, con un tipo de estudio básica orientada a la comprensión, asimismo se desarrolla el diseño de investigación, la muestra, las técnicas e instrumentos de recolección de datos, el rigor científico, el plan de análisis o trayectoria metodológica, la caracterización de sujetos, el escenario de estudio, el análisis cualitativo de los datos y los aspectos éticos.

Acto seguido, se detallarán los resultados en el tercer capítulo, que permitirán realizar la discusión (cuarto capítulo) para arribar a las conclusiones (quinto capítulo) y finalmente efectuar las recomendaciones (sexto capítulo), todo ello con los respaldos bibliográficos y las evidencias contenidas en los anexos del presente trabajo de investigación.

**El autor**

## INDICE

### CARATULA

Título  
Autor  
Asesor  
Línea de Investigación

### PAGINAS PRELIMINARES

Página del jurado ii  
Dedicatoria iii  
Agradecimiento iv  
Declaración de Autenticidad v  
Presentación vi  
Índice vii

### RESUMEN ix

### ABSTRACT x

### I. INTRODUCCION

1.1.- APROXIMACIÓN TEMÁTICA 12  
1.2.- MARCO TEÓRICO 20  
1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA 48  
1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO 48  
1.5.- SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO 49

### II. MÉTODO

2.1.- DISEÑO DE INVESTIGACIÓN 52  
2.2.- METODOS DE MUESTREO 54  
2.3.- RIGOR CIENTIFICO 57  
2.4.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS 60  
2.5.- ASPECTOS ÉTICOS 61

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS 63

IV. DISCUSIÓN 80

V. CONCLUSIONES 90

VI. RECOMENDACIONES 92

**ANEXOS**

- ✓ Matriz de consistencia
- ✓ Validación de los instrumentos
- ✓ Instrumentos (Guía de entrevista y análisis documental)

## **RESUMEN**

La presente Tesis tiene la finalidad de determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp, 2017; y es en virtud a tal objetivo que a lo largo de la presente investigación se podrá evidenciar un amplio desarrollo sobre el tema de la inscripción registral y la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, con respecto al enfoque se aplicó fue el método cualitativo y el tipo de investigación fue una investigación básica, para lograr nuestros objetivos se entrevistó a abogados especialistas en la materia de derecho notarial y registral de lima metropolitana, la muestra fueron 5 abogados que laboran en las distintas notarias de lima metropolitana, 1 ex registrador público y 4 abogados especialistas en derecho notarial y registral los cuales efectuaron una opinión acerca de nuestra investigación. Los instrumentos que se utilizaron en la presente tesis fueron la guía de entrevista y la guía análisis documental llegando a concluir que la inscripción registral es relevante y determinante en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que protege el derecho de propiedad de una persona mediante la oponibilidad y publicidad registral que brindan los registros públicos es por ello que la inscripción registral es importante y fundamental para la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles.

**Palabras Claves:** Inscripción Registral, Seguridad Jurídica y Transferencia de Propiedad.

## **SUMMARY**

The purpose of this thesis is to determine the relevance of registration registrations in the legal security of property transfers of real estate in Sunarp, 2017; and it is in virtue of such objective that throughout the present investigation it will be possible to demonstrate a wide development on the subject of the registration and the legal security of the transfer of ownership of real estate, with respect to the approach applied was the method qualitative and the type of investigation was a basic investigation, to achieve our objectives we interviewed lawyers specialized in the area of notarial law and registry of metropolitan Lima, the sample were 5 lawyers working in the different notaries of metropolitan Lima, 1 former registrar public and 4 lawyers specialized in notarial and registry law who made an opinion about our investigation. The instruments used in this thesis were the interview guide and the document analysis guide, concluding that the registration is relevant and determinant in the legal security of transfers of real estate property, since it protects the property right of a person through the registrability and publicity provided by public records is therefore why registration is important and fundamental to the legal security of the transfer of ownership of real estate.

**Key Words:** Registration, Legal Security and Transfer of Property.

## **I. INTRODUCCIÓN**

## **1. Aproximación temática**

En Perú, la inscripción registral de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles no es obligatorio, esto quiere decir que la transferencia de propiedad de bienes inmuebles es facultativo apoyándonos en el sistema registral francés. Al respecto los hermanos Mazeud (1965), “manifestaron que la voluntad de las personas es todopoderosa para sin ninguna formalidad transmitir derechos reales”. (p. 323).

En la actualidad la ley manifiesta que la propiedad es cedible, transferible, enajenable para así facilitar que otro sujeto adquiriera la propiedad de la cosa que se compra, no se requiere de formalidad alguna y ninguna solemnidad documentaria es exigible. Tampoco es necesario la tradición salvo en caso de bienes muebles.

Día a día podemos percatarnos de la gran cantidad de compraventas de bienes, donde la mayoría de ellas son transferencias de propiedad de bienes inmuebles siendo celebradas bajo el solo acuerdo del comprador y vendedor, lo cual está regulado en el código civil.

En la transmisión de propiedad basta con el consenso entre las partes, que en muchas oportunidades se realizan a través de acuerdos privados, lo cual conlleva a que el adquirente no tenga la certeza de que el bien inmueble que está comprando haya sido vendido a otra persona ya que no tienen la obligación de inscribir en registros públicos y esto genera inseguridad jurídica.

Con respecto a la Seguridad Jurídica, está ligada a la Publicidad que brinda toda instancia Registral, ha existido una permanente discusión y debates con la intención de hacer efectiva, a fin de evitar conflictos en sede Judicial; siendo ello así, como garantizar eficazmente la compra venta jurídica de una propiedad inmueble, es por eso que encontramos una problemática que está lleno en contra de la seguridad jurídica y es el sistema de transferencias el cual es un sistema declarativo el cual no obliga a la inscripción registral y es por ello que deberíamos adoptar el sistema constitutivo.

Es por ello que nuestro trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, y determinar si las inscripciones declarativas eran suficientes para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de

bienes inmuebles o se tenía la necesidad que adoptar las inscripciones constitutivas para garantizar las transferencias de propiedad de bienes inmuebles.

Finalmente, planteamos las siguientes preguntas orientadoras, que como su mismo nombre lo indica, servirán como guía para la mejor comprensión y entendimiento de lo que se pretende abarcar en la presente tesis, a saber:

¿Cuál es la importancia de la inscripción registral en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

¿De qué manera las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

¿De qué manera las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Es menester precisar que, antes de desarrollar las teorías relacionadas a nuestro tema de investigación, es sustancial identificar y describir todos aquellos antecedentes que guarden relación con la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017, en ese sentido, pasaremos a mencionar los trabajos previos consistente en tesis y artículos tanto a nivel internacional como nacional elaboradas por diversos autores.

### **Antecedentes a nivel Nacional**

A continuación presentamos, en relación al ámbito nacional, los estudios e investigaciones que se aproximan a tratar la inscripción registral y la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble; siendo alguna de ellas, la Tesis, para obtener el grado de abogada en Derecho, titulada *“Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014”*, elaborada por Caycho (2017), el cual menciono lo siguiente:

[...] La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado. (2017, p. 96).

De la cita expuesta se puede concluir que el autor sostiene que la inscripción registral en las transferencias de bienes inmuebles al no ser obligatoria influye en el incremento de la inseguridad jurídica y por ello es que tenemos que adoptar un sistema registral constitutivo a su vez manifiesta que se debería crear conciencia en los usuarios de registros públicos sobre lo importante que es inscribir su derecho en sede registral, ya que si realizan la inscripción le daría mayor seguridad jurídica evitándose que le interpongan una demanda judicial.

Por otro lado, es menester acotar la tesis, para optar el grado de abogado, titulada ***“Análisis del sistema de transferencia de la Propiedad inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral”***. Elaborado por Sacachipana (2017), en el cual el investigador llegó a la conclusión de que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles que adoptó el Perú es el sistema declarativo, el cual no es pertinente para nuestro país ya que no nos garantiza una seguridad jurídica, sobre todo porque contamos con un sistema registral facultativo, el cual aumenta la inseguridad jurídica porque dicho sistema forma parte de los principales problemas que da este sistema actual. Por ello es urgente tener un registro que nos de tranquilidad y seguridad jurídica, es por eso que el autor recomienda que debemos adoptar el sistema constitutivo porque brinda presunción de certeza del derecho inscrito, ya que lo inscrito es lo que pasa en la realidad, esto evitaría los fraudes inmobiliarios. (p. 92)

Otro trabajo de investigación es la Tesis denominada ***“La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú”***, cuya tesis tiene el propósito de otorgar el grado de abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú a favor de Aliaga (2012), el cual menciona que el registro de propiedad tiene como fin otorgar seguridad jurídica a través de la inscripción registral en los registros de predios ya que al inscribir el derecho de propiedad genera oponibilidad a cualquier tercero.

Comprobaron que en la actualidad hay una problemática con respecto al registro de inmuebles, a consecuencia de costos y requisitos los cuales ocasionan un desinterés por parte del usuario para la realización de trámites registrales. (p.255)

Aunado a ello, cabe mencionar el trabajo de investigación elaborado por Lino (2015), en su trabajo de investigación, para optar el título profesional de abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego, la cual lleva el nombre de ***“El Establecimiento del Carácter***

***Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica***". En ella el citado autor, plantea que las transferencias sobre bienes inmuebles se completa con la inscripción en los registros públicos y por ello deberíamos contar con un sistema de inscripción registral constitutivo.

También manifiesta que la ausencia del sistema constitutivo conlleva a que los usuarios no tengan la obligación de inscribir su propiedad en los registros públicos y generan un problema con respecto a los asientos registrales.

Por último, manifiesta que la transferencia de propiedad inmueble se debería finalizar con la inscripción en los registros públicos, lo cual brindaría una mayor seguridad jurídica. (p. 115)

Cabe mencionar la Tesis para optar el grado de abogado titulada ***"Seguridad en el Sistema Actual de Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú"***. realizada por Ramos (2015), mediante el cual, concluyo que en la actualidad nuestro sistema de transferencias de bienes inmuebles se encuentra desfasado porque brinda mucha inseguridad jurídica con respecto a las transferencias de bienes inmuebles, ya que para transferir un bien inmueble basta con el acuerdo de voluntades sin la necesidad de alguna formalidad, si bien es cierto que el acuerdo de voluntades en el derecho se plasma en un contrato, esto genera mucha inseguridad jurídica debido a que no se exige formalidad alguna con respecto a la transferencia de un bien inmueble. Por ello es necesario reformar el artículo 949 del código civil dado que ahí se encuentra la problemática, la cual no obliga la inscripción registral y esto genera muchos conflictos sociales como la doble compra venta, el trafico inmobiliario y un sin número de problemas que puede generar esto.

Otro trabajo de investigación es la Tesis denominada ***"La Seguridad Jurídica Del Propietario En Un Sistema Dual De Transferencia De Inmuebles"***, realizada por Che (2016) cuya tesis tiene el propósito de otorgar el grado de abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego, donde concluyen que nuestro sistema de transferencia de propiedad no exige la inscripción registral en Sunarp y brinda que los propietarios dispongan con facilidad su inmueble y manifiesta que en la actualidad nuestro sistema no brinda seguridad jurídica, ya que a pesar de que se si bien los propietarios tienen la libertad de su derecho de propiedad, estos no se encuentran protegidos si no son registrados en

Sunarp y por ello propone que adoptemos un sistema constitutivo para garantizar la seguridad de los derechos de los propietarios.

Cabe mencionar la Tesis para optar el grado de abogado titulado ***“Mejor derecho de propiedad en transferencia de bienes inmuebles y seguridad jurídica”*** realizada por Marchan (2014), quien realizó dicha tesis en la Universidad Privada Antenor Orrego, llegó a la conclusión de que en nuestro país hemos adoptado un sistema declarativo con respecto a las transferencias de propiedad en donde la inscripción registral es facultativo y no constitutivo y recomendó que se deberá revisar el artículo 949 del código civil para hacer algunas modificaciones agregando que las propiedad finalice con la inscripción en los registros públicos y que no basta con el acuerdo de voluntad de las partes ya que esto genera mucha inseguridad jurídica.

Por otro lado, cabe mencionar el trabajo de investigación elaborado por Mamani (2017), en su trabajo de investigación, para optar el título profesional de abogado por la Universidad Andina de Cusco, la cual lleva el nombre de ***“Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral Peruano”***. En ella el citado autor llega a la conclusión de que el sistema de transferencia peruano con respecto a la propiedad de bien inmueble según el artículo 949° del código civil de 1984, es un sistema consensual, esto quiere decir que solo se necesita la voluntad de las partes para realizar la transferencia de un bien inmueble. A su vez concluyo que nuestro sistema adoptado esta basado en el sistema francés, en el cual la inscripción registral es facultativa. También manifiesta que el sistema constitutivo nace con el contrato y se finaliza con la inscripción en los registros, de tal forma que en este sistema de transferencia la inscripción es obligatoria, por ese motivo, este sistema es adoptado por muchos países europeos (Alemania y Suiza), al final el investigador recomienda que en el Perú deberíamos adoptar el sistema constitutivo debido a que brinda mayor seguridad jurídica, en consecuencia este obligaría a las partes a inscribir su transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos, también recomienda que adoptemos progresivamente este sistema que lucha contra el tráfico inmobiliario.

Cabe mencionar que en el artículo titulado ***“La Transferencia de Propiedad de Bienes Inmuebles y Los Procesos de Tercería de Propiedad”***. Realizada por Paredes (2015), el cual mencionó lo siguiente:

[...] Es preciso indicar que los problemas en la transferencia de bienes inmuebles es también consecuencia de nuestro Sistema Registral eminentemente declarativo, por lo que no se podría argumentar una presunción iure et de iure del contenido de registros; toda vez que no siempre plasma las situaciones jurídicas del inmueble acorde con la realidad extra-registral, al no existir una obligatoriedad en la inscripción; siendo de esta manera incierto el determinar en la mayoría de los casos no solo quien es el titular del predio, sino también las condiciones y situaciones en las que se encuentra, por lo que tal desconocimiento conlleva a las superposición de áreas, la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles, la reconstrucción de fichas, títulos, etc. a nivel registral; y a procesos de tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, rectificación de áreas y linderos, entre otros, a nivel judicial; que a la larga significa un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos. (2015, p. 24)

De la cita expuesta se puede colegir que el autor sostiene que la problemática de las transferencias de bienes inmuebles sin duda alguna es el sistema facultativo que rige acá en el Perú, ya que al no ser obligatoria la inscripción en los registros públicos los enajenantes no registran la transferencia de propiedad y esto genera los procesos de terciaria de propiedad, mejor derecho de propiedad en la vía judicial así mismo manifiesta que los registros públicos no solo deben tener la finalidad de brindar información a través de la publicidad, sino también, seguridad jurídica a los usuarios que adquieren un bien inmueble de buena fe.

Por otro lado, el artículo *“El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano”* realizada por Vidal (s.f.), acá el autor del mencionado artículo analiza el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano, comenzando definiendo los conceptos generales, luego de ello analiza las diferentes posturas de grandes juristas de nuestro país con respecto al sistema de transferencia que más se adecue a nuestra sociedad, habiendo muchos de ellos que están conformes con el actual sistema declarativo, así como también hay otros que manifiestan que urge un cambio de sistema de transferencia, y al final el autor llega a la conclusión que si hay una deficiencia con respecto al artículo 949 del código civil el cual regula al derecho de propiedad, pero sin embargo no está de acuerdo con adoptar el sistema constitutivo ya que él cree que hay otros artículos o normas que otorgan la garantía para solucionar los inconvenientes que tiene este artículo del código civil, de manera que no se necesita adoptar el sistema constitutivo.

En conclusión y ante todo hay que resaltar el gran avance que ha realizado los diferentes investigadores a nivel nacional, conforme a lo descrito en nuestros antecedentes; siendo ello así, advertimos una preocupación por la inscripción registral y la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, la cual en nuestro país no es obligatoria ya que adoptamos el sistema facultativo el cual no te obliga inscribir en los registros públicos cuando adquieres un bien inmueble generando mucha inseguridad jurídica por falta de inscripción registral obligatoria, es por ello que la mayoría de los autores manifiestan la necesidad de realizar un cambio a nuestro ordenamiento jurídico con respecto a nuestro sistema registral.

### **Antecedentes a nivel Internacional**

En el ámbito internacional, se ha logrado advertir que el material bibliográfico relacionado a los investigadores han abordado mucho la investigación con respectos a los distintos sistemas registrales, por esos motivos se ha verificado algunas investigaciones aproximadas al problema de investigación, lo cual nos ayudará al desarrollo de la presente Tesis.

Siendo ello así, El autor Blanco (2015), brindaron algunas luces de la problemática a tratar, en su tesis, para optar por el título profesional de Abogado, titulada *“Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”*, puesto que abordaron ciertas aproximaciones en el tema, conforme a lo siguiente:

[...] El sistema Registral Australiano o Torrens es el que mejor se aplica a las necesidades de Guatemala, debido a la practicidad que representa y seguridad jurídica que otorga los titulares de la propiedad o derechos reales sobre ésta. La inscripción efectuada en este sistema es de carácter constitutivo, emitiendo un título inatacable que goza de la seguridad jurídica que se necesita al manejar la propiedad y los derechos inherentes a esta. Con el nuevo sistema a implementar, en Guatemala, se resolverían problemas relativos a la inseguridad jurídica que aquejan los negocios jurídicos en los que se transmite la propiedad. Por otra parte la inscripción de los actos relativos a inmuebles daría validez a estos, en vez de ser la inscripción solo un acto declarativo”. (2015, p. 77 – 78)

De lo citado en esta investigación el autor analiza los diferentes sistemas registrales en relación al sistema de su país Guatemala y finalmente llego a la conclusión de que el sistema que más se le acomoda a su realidad es el sistema registral australiano o torrens,

ya que este sistema es de carácter constitutivo el cual obliga la inscripción del acto para que nazca el derecho y emite un título el cual le brinda seguridad jurídica a las transferencias de propiedad por ello es que deben dejar de usar el sistema registral español y comenzar aplicar el sistema australiano

Por otro lado, podemos mencionar a la Tesis para optar el Título de Abogado, titulado **“Derecho Registral”**; en el cual se basó en los diferentes sistemas registrales del mundo realizada por Fuentes (2015), en la cual el investigador analizo los distintos sistemas registrales que existen y concluyó que con el que más se asemeja es el sistema español, ya que en ambos se le asigna un folio a los bienes en donde se hace constar su estado jurídico según las consecuencias de la inscripción, generalmente son declarativos con excepción de la hipoteca, ya que este derecho real es constitutivo y se rige bajos los distintos principios registrales.

Así mismo el autor en su investigación marca la principal diferencia entre el sistema de Guatemala con el sistema español es su descentralización y centralización ya que España es un país cuatro veces más grande que Guatemala, cuenta con más registros de propiedad organizados en base a distritos hipotecarios, por lo que opera de manera descentralizada mientras que Guatemala en el registro de propiedad de la zona central tiene a su cargo los registros de las demás zonas y esto deja sin registro propio alguno a los demás registros de propiedad por ello es que es un sistema registral centralizado. (p. 108 – 109)

El siguiente artículo denominada **“Sistemas Registrales: La Propiedad Inscrita como la Propiedad Protegida”**, realizada por Pretel (s.f.) donde el autor analiza los distintos sistemas de transferencias que existen en el mundo, menciona que la institución registral tiene que brindar tanto la protección debida como la seguridad jurídica respectiva que tiene que tener toda institución registral, tiene que velar por el derecho del titular registral, así que es por ello que el sistema registral debe ser publica para que todos estén enterados de lo que pasa, y no solo el estado, también menciona que la inscripción registral debe ser completa esto quiere decir que después de que se realice el acto jurídico este debe ser inscrito en el registro correspondiente, de esta manera el autor concluye que el mejor sistema registral es el sistema constitutivo ya que este se concluye con la inscripción del derecho para que este sea válido.

Cabe mencionar la Tesis para optar el título de abogado titulada ***“Los registros en el derecho comparado”***, realizada por Mazariegos (2015), mediante el cual el autor llegó a la conclusión que el derecho registral se deriva del derecho civil, por ello en su investigación donde analizo a los distintos países pudo notar que en el pasado el derecho registral se tipificó en los respectivos códigos civiles, menciona que en la actualidad su país Guatemala es el único país que aún sigue regulando la materia registral dentro de su código civil, mientras los demás países ya cuentan con leyes especiales las cuales son exclusivamente para regular la materia registral.

A su vez, también analizo los distintos sistemas registrales que existen y concluyo que con respecto a los efectos que generan las inscripciones en los países que estudió tienen efectos declarativos, con la salvedad de que el derecho ya existe antes de su inscripción, pero que al inscribir podría hacer prevalecer dicho derecho frente a terceros y con respecto a la forma de la inscripción, se puede deducir que todos los países siguen un sistema de folio real, es por ello que al final recomienda que Guatemala debería adoptar un sistema similar al australiano el cual para muchos autores es el sistema más seguro de todos ya que cuenta con la intervención del estado.

Por otro lado, es menester acotar la tesis, para optar el grado de abogado, titulada ***“La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad”***, elaborada por Arroyabe (2014), en la cual el autor investigó sobre la Fe Pública Registral, Guatemala, llegó a la conclusión de que el derecho registral lo que busca es fortalecer la seguridad jurídica con respecto al tráfico de inmuebles que se viene dando en dicho país, lo cual se lograría a consecuencia de la atribución de los efectos registrales a los asientos registrales. Así como también llegó a la conclusión de que la fe pública registral se encuentra dentro del código civil de Guatemala.

En conclusión y ante todo hay que resaltar el gran avance que ha realizado los diferentes investigadores a nivel internacional, conforme a lo descrito en nuestros antecedentes, podemos notar que muchos de los investigadores analizaron los distintos sistemas registrales del mundo y al final la mayoría concluyó que la mejor opción para un sistema registral óptimo es adoptar un sistema constitutivo el cual obliga la inscripción registral para que se dé el nacimiento del derecho real, el cual también brinda mucha mayor seguridad jurídica

que el sistema declarativo el cual solo exige el acuerdo entre las partes mas no la inscripción obligatoria.

Después de haber descrito los antecedentes tantos nacionales como internacionales, realizados por diferentes investigadores, tesis, pasaremos a abordar todas las teorías relacionadas al tema de investigación de nuestra presente tesis, puesto que ello nos ayudará a resolver y llegar a nuestros objetivos planteados el cual es analizar la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles.

## **1.2. Marco Teórico**

Gonzales (1994), señala que:

[...] En el marco teórico el autor proporciona una perspectiva de las causales, consecuencias, límites y explicaciones de las interpretaciones que presenta, para ello el investigador debe tener los conocimientos previos de fuentes directas como libros, revistas, o documentos que resalten la información que se quiere dar a conocer". (p. 145).

A continuación, con lo acotado es momento de ingresar al tema de manera concreta y desarrollar los conceptos más importantes, para ello es necesario el uso de marco normativo, jurisprudencia, doctrina y otros instrumentos necesarios para la presente.

### **Sistema Registral**

La definición es el conglomerado de reglas y principios los cuales se encuentran unidos entre estos y que se encarga de reglamentar una establecida organización registral. Según lo que se puede encontrar en la doctrina, Los diferentes sistemas se llaman por el nombre del país en donde se originaron, pero lo que sí está definido es que no existen sistemas puros ya que siempre unos influyen a otros.

Podemos deducir por sistema registral el grupo de normas que regulan la publicidad registral de un país, según Avendaño (2001), dice que los derechos reales son regulados por el sistema registral el cual otorga publicidad registral a través de la inscripción de los bienes.

A su vez Guevara (1996, p. 28), menciona como definición del "Sistema Registral que es el compuesto de normas racionalmente unidos entre sí, que rigen en cada país determinado, los sistemas registrales según la doctrina se llaman por la denominación del

país que le dio inicio, como son los casos del sistema alemán, francés, australiano, español hasta inclusive el sistema registral peruano, los cuales se explicaran más adelante dentro de esta investigación, así mismo podemos decir que no hay sistemas puros, puesto que cada uno se ve influenciado en otros sistemas.”

El sistema registral peruano es un reflejo de publicidad registral, a pesar de los problemas que existe en nuestro actual sistema. Una prueba clara de los problemas que tiene nuestro sistema actual lo podemos encontrar en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, ya que a pesar del tiempo que ha pasado sigue siendo cuestionado.

### **Finalidad**

Así mismo Beltrán (2011, p. 57), señala que finalidad que tiene el sistema de registral son las que mencionamos a continuación:

- Tiene como principal finalidad brindar seguridad jurídica
- Permite que la circulación de la economía crezca y que sea fácil contratar
- Apoyar a la circulación de bienes con la finalidad de cumplir con las necesidades de las partes.

### **Principios Registrales**

Según Yépez (2014), los principios registrales son los siguientes:

**Principio de Publicidad Material:** La inscripción brinda publicidad registral a todos los derechos o actos registrados. La definición de inscripción se puede entender también a las anotaciones preventivas. Lo comprendido en las partidas registrales perjudica a los terceros a pesar de que estos no supieran lo que contenían estas partidas.

**Principio de Publicidad Formal:** La inscripción registral es público. Este principio asegura que todo sujeto tenga acceso al contenido de las partidas registrales con el fin de que tenga información certera del archivo registral. Los registros públicos no podrán prohibirle a nadie que acceda al contenido del archivo registral, salvo que tenga alguna prohibición que esté definido.

**Principio de Rogación:** Este principio conocido también como principio de instancia y quiere decir que las inscripciones registrales se extienden a pedido de la parte interesada y no de oficio.

**Principio de Especialidad:** Cada inscripción registral tendrá una partida registral propia donde se hará la primera inscripción y posteriormente se inscribirán los actos o derechos que se den más adelante.

**Principio de Legalidad:** En este principio se refiere a que toda inscripción registral tiene que pasar por una calificación registral obligatoria, donde los registradores calificaran la legalidad del título.

**Principio de Tracto Sucesivo:** Este principio es conocido como previa inscripción ya que para que se pueda inscribir algún acto o derecho este tiene que derivar de un derecho que ya esté inscrito, de tal manera que haya una sucesión ordenada.

**Principio de Legitimación:** Las inscripciones registrales se presume que cierto y produce todos sus efectos y protege al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no sean anuladas o rectificadas.

**Principio de Fe Pública Registral:** Este principio protege al tercero registral de buena fe que adquiere a título oneroso un derecho y que este se encuentre inscrito en los registros.

**Principio de Prioridad Preferente:** Se prioriza el título que ingresa primero a los registros de acuerdo a la fecha y hora de este, ya que tiene preferencia y tiene que ser inscrito antes que los que se presentaron después de este.

**Principio de Prioridad Excluyente:** No se podrá anotar ningún título diferente con otro que ya se inscribió o que este pendiente de inscripción, a pesar de que sea con fecha anterior.

## **La Inscripción**

Según Gonzales ( 2012, p.5), la inscripción viene hacer el asiento registral, esto quiere decir que es aquella información que se encuentra inscrita en los registral públicos y se encuentra disponible para cualquier persona pero antes de esto tuvo que haber pasado distintos filtros para poder ser calificado, cada uno de los asientos registrales contiene

información respecto al acto que se viene realizando frente a cada caso en concreto para la presente tesis se tuvo como referente todo respecto a inmuebles; que posteriormente pasan a ser difundidos a través de Sunarp

La inscripción brinda publicidad registral a todos los derechos o actos registrados. La definición de inscripción se puede entender también a las anotaciones preventivas. Lo comprendido en las partidas registrales perjudica a los terceros a pesar de que estos no supieran lo que contenían estas partidas ya que la inscripción de un derecho brinda la seguridad necesaria para protegerlo de los terceros, es por ello que existe la necesidad de que todas las personas inscriban su derecho de propiedad en los registros públicos para evitar futuros conflictos.

### **Inscripción Registral**

La inscripción Registral es un recurso que brinda seguridad jurídica al titular registral a través de la publicidad registral, lo cual es la publicidad registral que ofrece los registros públicos.

Vivar (1994, p. 101), menciona que “cuando se refiere a inscripción registral podemos ver que se trata de un derecho que se trata de inscribir en los registros públicos pero que previamente tiene que pasar por una denominada calificación registral la cual consiste en una revisión previa por parte de un registrados el cual la realiza de manera cuidadosa, primero se verifica si el derecho real que se desea inscribir tiene compatibilidad con los antecedentes registrales esto quiere decir si se ha cumplido con el tracto sucesivo, segundo que el derecho que se desea inscribir sea lícito y conforme a lo que se encuentra regulado en la ley”.

Cabanellas (1981, p. 431), siguiendo las demás definiciones, dice: “Que la inscripción registral con respecto a las hipotecas es necesario inscribirlo en los registros públicos para que se constituya el derecho mientras que con respecto a la compra de bienes inmuebles es nuestro ordenamiento es facultativo.”

Según Paredes (s.f., p.13), manifiesta que “la inscripción registral otorgara seguridad jurídica al titular de la transferencia inmobiliaria, ya que siempre que acceda a los registros públicos este ubicara quien es el propietario del inmueble”.

Según Lino (2015, p.31), señaló que “Al tener inscrito en los registros algún derecho esto genera oponibilidad frente a terceros, ya que los registros públicos brindan publicidad y por ello permite poner en conocimiento sobre tu propiedad a otros ciudadanos de tal manera que estos sepan quien el propietario actual de un determinado bien protegiéndolo de futuras controversias o conflictos”.

Salvat (1931, p. 391), menciona “El concepto de inscripción registral significa el traspaso que se realiza en los libros del registro de los derechos que se ingresaron a los registros públicos con las finalidad de que este tenga una firmeza permanente y que el sujeto que constituyo la inscripción tenga la seguridad jurídica de su derecho frente a terceros que le puedan generar problemas”

### **Inscripción Declarativa**

Según Flores (1998), manifiesta que la inscripción declarativa, aprueba la existencia del acto sin necesidad de la inscripción, solo reciben títulos de origen notarial o judicial, y esta ópera extra registralmente y estos derechos se inscriben pre constituidos, sin necesidad de que se convalide en el registro a pesar de que la inscripción registral reforzaría la presunción de legitimidad que ya emana de su origen genuino.

Las inscripciones declarativas se encargan de dar publicidad al acto efectuado sobre un derecho real, un ejemplo en el Perú son las transferencias de propiedad inmuebles ya que es facultativo su anotación en los registros ya que no es obligatorio que la parte interesante lo inscriba en Sunarp, por ello es que hay diferentes problemas con la seguridad jurídica con respecto a la transferencia de bienes inmuebles, ya que cualquier otra persona podría inscribir en los registros públicos este derecho de propiedad y así apropiarse de tu inmueble, perjudicando al propietario que compro de buena fe pero no llego a inscribir su transferencia en los registros publicos.

### **Inscripción Constitutiva**

Flores (1998), con respecto al concepto de inscripción Constitutiva manifiesta que es necesario la anotación en los registros públicos para que puedan admitir la existencia de un acto, en este tipo de inscripción no se inscriben títulos sino derechos ya que el título crea el asiento registral, esto origina un mayor análisis y responsabilidad por parte del

registrador con respecto a la calificación registral, como consecuencia a la inscripción constitutiva queda perfeccionada la transmisión o constitución del derecho real.

La inscripción registral constitutiva a diferencia de la declarativa el derecho nace con la inscripción un ejemplo en el Perú, es la hipoteca ya que para que surta efectos este derecho real es necesario inscribirlo en Sunarp.

### **Derecho registral**

Guevara (1996, p.13 -15), manifiesta que, al separar el derecho registral se dio a conocer en España y tuvo como primer nombre derecho hipotecario, ya que el primer derecho real que necesito que se realice la inscripción registral es la hipoteca.

Es la rama del derecho que tiene como función la regulación de las normas registrales tanto su modificación como su extinción ya sea de modo primero e inmediato, así mismo se encarga de regular la organización y funciones de los registros públicos.

Gonzales (2012, p. 28), subraya que es te derecho viene hacer el conglomerado de normas y principios registrales que tienen como objetivo regular el poder que tiene los registros públicos.

El derecho registral inmobiliario, también denominado derecho registral hipotecario, tiene como finalidad la protección del inmueble para otorgar certeza y confiabilidad al administrado para su póstuma publicidad, otorgado así la seguridad jurídica publicitada por la SUNARP sobre el predio inscrito, así mismo sería considerado como una rama del derecho registral.

### **Publicidad Registral**

Freyre (2007), la publicidad registral viene hacer el punto más importante y esencial de la seguridad jurídica con respecto a la constitución, extinción y modificación de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así mismo cumple con las expectativas de la seguridad jurídica a través de la protección de los derechos ya creados los cuales deben ser debidamente inscritos en los registros.

La publicidad registral forma parte de la seguridad jurídica dentro del sistema de transferencias de propiedad idóneo, ya que pone en conocimiento a los terceros para que

sepa a quien le pertenece el derecho que desean adquirir y así no incurrir en problemas, este también es un medio que facilita la información de quien es propietario de un determinado bien como también permite saber con qué tipo de gravamen cuenta la propiedad, es por ello que a través de la publicidad registral que brindan los registros públicos los propietarios son los más beneficiados ya que tienen su derecho protegido frente a terceros ya que este se encuentra inscrito en los registros y con respecto a los posibles compradores los orienta para que tengan conocimiento sobre el propietario inscrito del bien que quieran adquirir de este modo aseguran de manera efectiva la seguridad jurídica de ambas partes de la relación jurídica es por eso de la importancia de la publicidad que brinda los registros públicos para con las personas que acuden a solicitar sus servicios.

### **Procedimiento registral.**

Después de haber definido los conceptos de derecho registral, inscripción registral en los párrafos anteriores, es importante también analizar el tema del procedimiento registral lo cual se refiere al proceso que tiene que pasar todos los actos que se deseen inscribir para lo cual deberá pasar distintas etapas calificadoras para que al final se concrete la inscripción registral de dicho derecho respecto al acto jurídico celebrado (Gonzales, 2012, p.5).

### **Publicidad jurídica - publicidad jurídica registral.**

Para tener un mejor entendimiento respecto a publicidad se va a detallar lo referente a publicidad jurídica y publicidad jurídica registral. Y es que la publicidad es totalmente lo contrario a la clandestinidad

El objetivo es la de probar la preexistencia, prolongación y restricciones con los que cuenta el derecho que se inscribió así como también se encarga de que el único que puede prestar este derecho es el titular registral. La publicidad de los derechos inscritos es así una publicidad jurídica en cuanto se convierte en un mecanismo jurídico el cual faculta el desarrollo del derecho inscrito con el fin de agilizar el tráfico jurídico. (Amado, 2012, p. 110).

En referencia a lo mencionado en el anterior punto se preceptúa de que cuando estemos ante cualquier tipo de publicidad, siempre se tendrá como objetivo de que aquella información llegue a ser conocida por todos (Ávila, 2012, p. 44).

### **Sistema Registral Peruano**

El sistema registral peruano nació mediante ley del 2 de enero de 1888, donde se implementó el proceso de inscripción de hipotecas que provenían de España, por ende se creó para combatir la clandestinidad de dichas hipotecas. (Amado, 2011).

En el Perú nuestro sistema registral era paupérrimo ya que a pesar de que habían transcurrido más de cien años, esto seguía realizándose igual que antes, esto quiere decir que seguían con las misma técnica, a pesar de que la realidad ya había cambiado ya que en ese entonces eran pocas las propiedades que existían y no había mucho tráfico inmobiliario como lo hay en el presente.

En el tiempo actual en nuestro país nuestro sistema registral está sistematizado por la SUNARP y existe la partida electrónica registral, las cuales tienen una codificación las cuales se actualizan cuando se realiza alguna inscripción posterior, dejando de esta manera siempre el registro de los antecedentes así como la posibilidad de algún tipo de variación de la partida registral.

Por último, nuestro sistema registral cuenta con muchos mecanismos los cuales protegen la información registral que se encuentra en cada partida registral, lo cual viene brindando cierta seguridad jurídica a los titulares registrales que logran inscribir su derecho de propiedad en los registros públicos, es por ello que es necesario que la población tome conciencia y siempre inscriba su propiedad en sunarp.

Con respecto a nuestro sistema adoptado, el sistema adoptado en nuestro país es el mixto ya que para algunos derechos es constitutivo y para otros declarativos, Constitutivos como la hipoteca ya que para nazca el derecho es necesaria la inscripción registral, declarativo como la transferencia de bienes inmuebles que solo basta con el consentimiento de las partes sin necesidad de inscribirlo en los registros. Si bien es cierto se ha mejorado enormemente el sistema registral peruano aún hay algunos riesgos que se toman como por

ejemplo el dejar a voluntad de las partes la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles.

### **Desventajas del sistema consensual**

Este sistema se encuentra basado en el principio individualista de la revolución francesa el cual se encuentra regulado en el código de napoleón, las cuales tienen como ventajas teóricas la facilitación de las transferencias inmobiliarias, así como la circulación de la economía y la debida seguridad al comprador, no llegan hacer suficientes para otorgar un sistema más seguro y eficaz en la transferencia de bienes inmuebles. El comprador está expuesto a varias dificultades y desventajas para poder comprobar quien es el dueño de un determinado bien y cuáles son las afectaciones que puede tener este determinado bien, debido a esto este sistema cuenta con muchas desventajas. (Ramos, 2010)

Otra de las desventajas es que no se puede conocer con ciencia cierta el dueño de un inmueble ni las hipotecas que pueda tener una propiedad. Con relación al primer cuestionamiento, el posible comprador puede realizar la búsqueda en los registros públicos y ver todos los antecedentes registrales así como ver quién es el actual propietario del inmueble, pero los problemas se dan a consecuencia de que muchas veces la posesión del bien la tiene otra persona distinta a la que sale en los registros públicos, lo cual con lleva a muchos problemas ya que no se sabe quién es el real propietario del bien inmueble. Con respecto al segundo punto, si bien es cierto que la inscripción registral es obligatoria y el derecho nace con la anotación en los registros públicos, muchas veces la hipoteca no tiene manifestación posesoria, de esta manera es poco probable contar con algún sistema de publicidad registral que constituya una singularidad del principio consensualista.

A pesar de que el vendedor muestre que cuenta con su derecho inscrito de propiedad y que no se realice una doble venta, es probable que en cualquiera de las ventas anteriores no se allá anotado en sunarp, de tal manera que esta última venta pueda ser anulada o resuelta lo cual con lleva a una inseguridad jurídica.

Si las compraventas de bienes inmueble se realizan mediante el solo consentimiento de las partes (sin la obligación de la inscripción registral), puede haber mucha probabilidad de que algún tercero ya sea de buena o mala fe pueda solicitar la restitución de la propiedad, ya sea por contar con un mejor derecho de propiedad o poder solicitar la prescripción

adquisitiva de dominio si es se encuentra como poseedor del inmueble, lo cual sería perjudicial para la persona que adquirió de buena fe el bien pero no lo llevo a inscribir.

### **Registro de Propiedad Inmueble**

Según Soria (2012), menciona lo importante son los registros públicos ya que brindan servicios de publicidad registral y esto brinda seguridad jurídica así como ayuda a la organización desarrollo económico del país. Además de ello el registro de propiedad inmueble lucha en contra del tráfico mercantil, inmobiliario y nos protege de la inseguridad jurídica.

El registro de propiedad inmueble es un establecimiento administrativo el cual tiene como finalidad regular la publicidad oficial de la posición jurídica por ello se podría deducir que el registro de propiedad inmueble es un registro de unidades inmobiliarias (Díaz, 1964)

### **Seguridad Jurídica**

El concepto de Seguridad Jurídica es sinónimo de confianza, certeza y estabilidad, por ello este concepto significa la búsqueda de amparo con respecto algunas amenazas. Otra búsqueda es la tranquilidad de un estado y confianza que debe existir entre los integrantes de una sociedad.

Ortecho (2010), define a la seguridad jurídica como el equilibrio de un ordenamiento jurídico que regula a un estado, el cual debe estar formado por leyes que cumplan con cierta estabilidad y que cuiden la estabilidad con respecto a los integrantes de la sociedad y el estado. (p. 17)

En ese sentido Cáceres (1998), manifiesta que la seguridad jurídica es un principio que brinda certeza y estabilidad que tiene como principal finalidad velar por ordenamiento jurídico y que pretende avalar la correcta aplicación de las leyes que tienen como fin cuidar los derechos de la sociedad. (p. 51)

También, Cárdenas (2010), dice que la seguridad jurídica puede interpretarse como la confianza que deben sentir los miembros una sociedad con respecto a la protección de sus derechos que el estado le debe brindar para que estos puedan desenvolverse sin ningún tipo de inconvenientes. (p. 52)

Otra definición doctrinaria es la de Arrazola (2014), precisa que la seguridad jurídica es un principio que tiene que brindar confiabilidad al derecho con respecto a las leyes aplicables en un suceso en concreto y también con respecto a la interpretación de las normas por partes de los jueces tienen que brindar seguridad y esto está regulado con el principio de igualdad ante la ley. (p. 7)

Por otro lado Castellanos (2005), define que la seguridad jurídica brinda una protección a los bienes y derechos de una persona determinada, y si estos son atacados tienen que estar protegidos por el estado y la sociedad, es por eso que el estado debe brindar y otorgar seguridad jurídica tanto como al comprador como al vendedor para que estos puedan realizar la operación sin ningún problema. (p. 4)

Bien ahora que analizamos todas las definiciones anteriormente expuestas se definir como concepto personal que la seguridad jurídica, es un principio constitucional regulado en nuestro ordenamiento jurídico el cual es protegido por parte del estado frente a cualquier problema o amenaza para que estos puedan vivir en paz social, así como para vivir en armonía individual y colectiva.

### **Aspectos de la seguridad jurídica**

Aspecto Objetivo: en cuanto al aspecto objetivo de la seguridad jurídica alude a la capacidad de comprensión y conocimiento de las personas en cuanto a las consecuencias y resultados que tendrán sus actos si no se habla de una norma se entiende como objeto a la comprensión generalizada de todo el ordenamiento jurídico. (Ávila 2012, p.141).

Aspecto subjetivo: afirma sobre este particular que se refiere a los sujetos o titulares de la seguridad jurídica, en este sentido se señalan como titulares activos a los ciudadanos y las organizaciones los cuales deben defender la seguridad tanto por ser parte de ella como por formar la base principal del desarrollo social. (Ortecho, 2010, p. 50)

### **Órganos del estado encargados de garantizar la seguridad jurídica**

El encargado de garantizar la seguridad jurídica es el Estado, la cual la otorga o brinda a través de los siguientes organismos:

El Poder Ejecutivo tiene la facultad de emitir normas, ya sean decretos legislativos, decretos de urgencia u otras leyes administrativas, así mismo esta facultad debe manejarla dentro los límites los cuales deben ser respetados para poder generar seguridad jurídica.

El Poder Judicial, tiene como actividades corroborar los hechos que sucedieron y fueron realizado en el pasado por las partes del proceso y por ello debe motivar bien sus resoluciones las cuales tienen que garantizar la seguridad jurídica. (Ávila, 2012, p. 135)

El Poder Legislativo, el cual se encarga de promulgar leyes, en consecuencia otorga seguridad jurídica a la sociedad creando leyes, este poder lo conforma el congreso por ello para que brinde una buena seguridad jurídica debe emitir y explicar leyes claras y equitativas.

El Ministerio Público, se encarga de la seguridad jurídica vigilando los procesos penales y a veces civiles. (Ortecho, 2010, p. 34).

El Jurado Nacional de Elecciones electoral, otorga seguridad en materia electoral.

El Tribunal Constitucional, está encargado de dar seguridad jurídica ya que tiene como fin el control constitucional, por ello tiene que proteger los derechos fundamentales. (Ortecho, 2010, p. 32).

### **Importancia de la seguridad jurídica**

Es muy importante para una sociedad, ya que es una protección que tiene que tener las personas que integran una sociedad, de acuerdo a lo descrito líneas arriba se puede entender como merito que toda sociedad necesita.

Según Ávila (2012), señala que la seguridad jurídica apoya a cumplir con los derechos fundamentales de la propiedad y la libertad ya que se necesita estabilidad para que con ello los sujetos de derecho de una sociedad puedan aplicar su derecho sin ningún tipo de inconveniente ni restricción alguna. (p. 580).

Por ello, concluimos que la importancia que tiene la seguridad jurídica para una sociedad es necesaria ya que sirve para la organización de una sociedad para que puedan desenvolverse en armonía.

### **Elementos de la seguridad jurídica:**

Ortecho (2010), desarrolla los siguientes elementos los cuales constituyen la seguridad jurídica dentro de una sociedad:

- La certeza jurídica: quiere decir que existe un entendimiento claro, expreso y generalizado sobre todas las leyes vigentes y actuales, las cuales rigen dentro de una sociedad.
- Eficacia del derecho: significa que las normas y leyes establecidas y promulgadas cumplan con el objeto de su creación es decir tengan una influencia positiva sobre los ciudadanos y el estado.
- La ausencia de arbitrariedad: el autor afirma que la aplicación de las leyes vigentes no debe tener bajo ningún concepto un enfoque inclinado hacia un lado de las personas en controversia, sino que debe prevalecer la razón y la justicia, todo esto quiere decir que dentro de una sociedad debe prevalecer un equilibrio sin discriminar a nadie.

Ávila (2012), indica que no se puede hablar de la existencia de seguridad jurídica sin mencionar los siguientes conceptos:

- Cognoscibilidad: es la facilidad en que una norma pueda ser comprendida por los ciudadanos, es decir que cualquier persona pueda interpretar adecuadamente una norma sin necesidad de tener un bagaje muy profundo en Derecho.
- Confiabilidad: se base en que el ordenamiento jurídico resguarda y garantiza los cambios estables, además señala que el ciudadano conoce que es lo que puede suceder y que es lo que no sucederá en la ejecución de los derechos.
- Previsibilidad: la que significa que las consecuencias legales de los sucesos se pueden conocer con anterioridad al accionar.

### **Aspectos de la seguridad jurídica:**

- Aspecto Objetivo: en cuanto al aspecto objetivo de la seguridad jurídica Avila

(2012), alude a la capacidad de comprensión y conocimiento de las personas en cuanto a las consecuencias y resultados que tendrán sus actos (p.141), si no se habla de una norma se entiende como objeto a la comprensión generalizada de todo el ordenamiento jurídico.

- Aspecto subjetivo: Ortecho (2010), afirma sobre este particular que se refiere a los sujetos o titulares de la seguridad jurídica, en este sentido se señalan como titulares activos a los ciudadanos y las organizaciones los cuales deben defender la seguridad.

### **Concepto de Derecho Real**

Derecho real es el que nos corresponde de manera inherente sobre una cosa, debido al dominio natural y a la conveniencia del titular, lo cual puede ser el uso, disfrute y goce o solo algunos de ellos.

El derecho real viene hacer el vínculo directo o indirecto que una persona tiene sobre una cosa, lo que se entiende de este concepto es que el titular podrá usar, disponer, etc. de su bien de la manera que desee sin ningún tipo de restricción y sin solicitar autorización de nadie. (Gonzales, 2012, p.20-25).

Lo anterior, en un sentido evidentemente crítico respecto al sistema de transferencia por el solo consentimiento, no quiere decir que tenemos la intención de decir, tácticamente o explícitamente, que la tradición constituye el sistema de transferencia óptima debido a que muchas de las deficiencias que son directamente aplicables a la misma.

### **Criterio de movilidad**

Que fue desde Roma el factor determinante para distinguir muebles e inmuebles, no podía aplicarse a los bienes incorpóreos. En efecto, solo las cosas, o bienes corporales, pueden ser catalogadas en razón de si pueden moverse o no. Pero los bienes incorpóreos o derechos, que modernamente pueden ser objeto de los derechos reales, no son móviles ni inmóviles. Como ejemplo podemos señalar los derechos de la propiedad industrial, propiedad intelectual. (Avendaño, 2001, p.10).

Dando un análisis de nuestro ordenamiento jurídico en cuanto al criterio de movilidad, vemos que el legislador ha considerado en la enumeración de los bienes tanto muebles como inmuebles en razón de las garantías reales que son susceptibles a constituirse sobre unos y otros. No basta con el simple punto de vista del desplazamiento del objeto (bien) ya que estos pueden ser registrados según estén incorporados o no a cierto registro de carácter legal.

## **La Propiedad**

Según Ramirez (2007), la propiedad como concepto etimológico deriva de la palabra latino *propietas*, la cual deriva de *propium* y que significa “lo que pertenece a una persona” (p. 93).

Gonzales (2012), manifiesta que la propiedad es un derecho real que se encuentra ordenado en nuestro código civil, así mismo otorga distintas facultades a su titular las cuales pesan sobre un bien determinado, los cuales están dentro de su contenido y son usar, gozar, reivindicar y disponer. (p. 332)

La propiedad se encuentra regulada en el código civil en el artículo 923 donde lo define de la siguiente manera, “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”, lo cual es un derecho regulado también en la constitución como un derecho fundamental.

Con respecto al concepto que brinda el código civil peruano el doctor Gonzales (2013), señala que lo regulado en el código civil no es un concepto sino más bien son las facultades que brinda la propiedad, además de ello manifiesta que el artículo 923 regulado en el código civil se encuentra incompleto ya que no menciona todas las facultades que cuenta el derecho de propiedad como por ejemplo, la de constituir garantías reales tales como la garantía, así como actos de mera administración.

La propiedad es el conglomerado de derechos, poderes, libertades y deberes. Poderes que tienen sobre el bien que les permite realizar cambios o transferencias de la cosa como enajenar, donar e hipotecar sobre este. Libertades como la de recibir frutos, construir o modificar sobre su propiedad

Así mismo Gonzales (2013), manifiesta que la propiedad es un conglomerado de poderes, derechos, libertades y deberes. Derechos como el no impedimento de usar y disfrutar de su bien, libertades como la de construir en el terreno, recibir frutos y sobre todo utilizar el bien, Poderes como producir cambios como por ejemplo tener la facultad para vender, donar, constituir hipoteca sobre este mismo, y deberes como desempeñar su derecho sobre ceñirse a los puntos que regule el bien común. (Pp.797-798).

Bien en el sector económico Pérez, manifiesta que la propiedad es la facultad que tiene su propietario para usar y explotar un determinado bien, donde este a su vez también puede impedir que otros puedan explotar o usar este bien, que en términos económicos se conoce como exclusión. (p.1)

Con respecto al ámbito constitucional Gonzales (2012), define a la propiedad como el derecho fundamental y social donde todos los integrantes de la sociedad tienen acceso sin ningún tipo de restricción. (p.322), el cual se encuentra regulado en el artículo 2° incisos 8 y 16 de la constitución política del Perú de 1993 en conjunto con la declaración universal de los derechos humanos el cual en su artículo 17 menciona que toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Ahora que después de analizar los distintos conceptos de los diferentes autores con respecto a la propiedad, podemos definir como concepto propio, que la propiedad es un derecho fundamental que brinda al titular distintas facultades las cuales recaen sobre un determinado bien donde sus principales facultades son las de gozar, usar y disponer de este mismo.

Es por este motivo que luego de haber definido a la propiedad, podemos deducir que este es un derecho de suma importancia, ya que aparte de ser considerado el derecho real más importante está reconocido por nuestra constitución y por otras leyes internacionales.

### **Derecho de Propiedad**

Gonzales (2013), Define a la propiedad como el conglomerado de derechos, poderes, libertades y deberes. Poderes que tienen sobre el bien que les permite realizar cambios o

transferencias de la cosa como enajenar, donar e hipotecar sobre este. Libertades como la de recibir frutos, construir o modificar sobre su propiedad.

En el derecho civil la propiedad se encuentra regulada en el artículo 949°, en donde no se puede percibir notorios errores ya que para enajenar la propiedad en nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral es algo facultativo, la propiedad se encuentra dentro de los derechos reales, ya que otorga a su titular muchas facultades las cuales pesas sobre este su bien.

En materia constitucional el derecho de propiedad tiene como definición que es un derecho fundamental y social que toda persona tiene accesibilidad sin discriminación alguna.

Bien ahora de acuerdo a los conceptos señalados arriba podemos decir que el derecho propiedad es un derecho muy importante para la sociedad ya que brinda muchas facultades sobre un bien mueble o inmueble que tiene un titular.

### **Contenido del derecho de Propiedad**

Alessandri (1974, p. 165), manifiesta que el derecho de propiedad es un derecho muy amplio el cual tiene varias facultades las cuales son muy importantes para su estudio y que mencionamos y explicamos a continuación:

#### **Uso**

El titular del derecho de propiedad tiene la facultad de usar a su bien mueble o inmueble a su disposición, con la condición de no alterar la paz social.

#### **Goce**

El titular del derecho tiene la facultad de disfrutar de los frutos que genera su bien inmueble o mueble así como también puede explotar su bien para recibir las utilidades que este pueda generar.

## **Disposición jurídica**

La persona que tiene su derecho de propiedad tiene la libertad de enajenar o donar su derecho de propiedad, así como también constituir garantías o hipotecas hacia cualquier tercero.

## **Reivindicación**

El titular del derecho de propiedad tiene esta facultad que en nuestra opinión es un derecho de defensa que se le atribuye, ya que cuando el bien se encuentre en posesión de un tercero, este puede pedir se le reivindique su derecho de propiedad.

## **Poseer**

Esta facultad es la más importante ya que para realizar las facultades anteriores explicadas líneas arriba, este necesita tener la posesión de su bien inmueble para poder gozar y disfrutar.

Según Avendaño (2001), existen tres características esenciales de la propiedad: la universalidad, es decir, que todos los recursos deben ser poseídos por los habitantes. la exclusividad, la misma que consiste en la protección de la propiedad frente a terceros, a fin de excluir a los demás, y la transferibilidad, en donde el derecho de propiedad debe ser libremente transferibles; es decir que debe existir la posibilidad jurídica de que los recursos pasen a través de intercambios voluntarios.

Los principales atributos de la propiedad son: el uso, que es el derecho para servirse del bien, dándole el uso para la que fue creada, el goce, que es la facultad de percibir los frutos y productos que se generen de la misma y la disposición, que se entiende por la posibilidad de enajenar un bien y destruir el bien. (Amado, 2011).

Asimismo, señala el doctor Arrazola (2014), que “el derecho a la propiedad es inviolable, por lo tanto, nadie puede ser despojado de su propiedad, sino exclusivamente por ley expresa que autorice dicha expropiación, la misma que solo puede fundarse por razones de utilidad pública”. (p. 70)

Para el autor Ramírez (2007), “el contenido de la propiedad-función se resume en dos vertientes: la primera radica en que el propietario tiene la facultad de emplear las

propiedades que tiene para la satisfacción de sus necesidades, y la segunda radica en que el propietario tiene el deber de emplear sus propiedades para la satisfacción de las necesidades comunes”. (p. 9)

### **Transferencia de propiedad de bienes inmuebles**

En nuestro sistema como se sabe contamos con un sistema declarativo y que basta con el consentimiento de las partes para enajenarse la propiedad, pero esto no quiere decir que la inscripción registral no tenga importancia, al contrario es necesario inscribir tu derecho de propiedad en los registros públicos para otorgarle publicidad registral para que la parte que adquirió el bien tenga seguridad jurídica que ningún tercero ajeno a la relación comercial se pueda oponer.

Rubio (2011), manifiesta que con respecto a la transferencia de propiedad de los inmuebles, pueden ser transferidas de diversas maneras, en el presente caso, teniendo en cuenta la contraprestación o precio, puede ser a título gratuito (Ej. Donación, Anticipo de legítima, Legados etc.) O a título oneroso (Ej. la Compraventa, la Dación en pago, la Permuta y otros). (pp. 311-334)

Con respecto a la regulación de las transferencias de inmuebles, son diferentes con respecto a las transferencias de bienes muebles, ya que para el caso de la transferencia de bienes muebles nuestro ordenamiento exige la inscripción registral lo cual es todo lo contrario para la transferencia de inmuebles, es por esto que se eligió como materia de investigación las transferencias de bienes inmuebles ya que la legislación vigente tiene serios problemas ya que no otorga seguridad jurídica a las personas que compran inmuebles, ya que nuestra legislación actual solo exige el acuerdo entre las partes para hacerse propietario de un determinado bien inmueble, dejando de lado la entrega del bien y dejando a criterio de las partes la inscripción de la compraventa que realizaron.

Los contratos son títulos que en sí no señalan más que la voluntad de las partes de realizar la transferencia, pues para que sea real se necesita alguna manera de ejecutar la adquisición. (Gonzales, 2012, p.40)

En efecto el autor afirma que más allá de un contrato se necesita realizar la movilización o adquisición efectiva del inmueble.

El autor de la mano con el párrafo anterior indicando que el contrato no realiza de manera real la transferencia sin embargo si crea un compromiso para dicha transferencia.

Gonzales (2012), “la transmisión de participación se realiza en virtud al acuerdo de las partes, lo cual conlleva a que contamos con un sistema causalista, en el que no se necesita una forma expresa de adquisición“. (p. 641)

Es decir que cualquier contrato sirve como documento para representar la voluntad de las partes, pero no como instrumento de adquisición ya que al no ser obligatoria su inscripción lo deja a voluntad de las partes la inscripción generando esto una gran inseguridad jurídica ya que otro tercero podría inscribir la propiedad a su nombre.

### **Finalidad**

Según Gastón, citado por Beltrán (2011), el sistema de transferencia tiene los siguientes fines:

- Mejorar la circulación de la riqueza: es decir, el sistema de transferencia de la propiedad debe estimular la circulación de los bienes para obtener afectaciones tributarias en beneficio del fisco a fin de que se realicen obras públicas. Es así que la propiedad cumple con su función económica e incentiva la inversión.
- Brindar seguridad jurídica: el sistema de transferencias tiene como finalidad brindar seguridad jurídica debido a que otorgará certeza en las transacciones, lo que resulta muy importante para cualquier inversión con riesgos mínimos.
- Reducir las adquisiciones a non domino: esta finalidad hace referencia a la seguridad de los intereses de los propietarios que adquieren de buena fe un determinado bien inmueble.

### **Requisitos para la transferencia de propiedad bienes inmuebles:**

Para el profesor Bullard (2009), existen tres requisitos que todo sistema de transferencia de propiedad debe tener, los mismos que se detallan a continuación:

- La propiedad necesita estar reconocida en el derecho positivo a fin de que pueda disfrutar y usar el bien.

- La transferencia de la propiedad debe realizarse de manera efectiva y a su vez, el propietario debe tener el derecho de excluir a terceros.
- La transmisión de la propiedad debe regirse según la cognoscibilidad a fin de que permita a los terceros identificar quien goza de la titularidad para excluir.
- legales ante transferencias realizadas por terceros (no propietarios) de buena fe.

Con respecto a lo descrito líneas arriba, nuestra posición es de que todo sistema de transferencia de propiedad para que sea eficiente debe cumplir con ciertos requisitos donde los más importantes deben ser generar la circulación de la riqueza y sobre todo brindar seguridad jurídica a todas las partes de la transferencia.

### **Principales problemas derivados del actual sistema de transferencia de propiedad inmueble**

#### **Tráfico Ilícito Inmobiliario:**

Según Lino (2015), “El tráfico ilícito inmobiliario es un problema en el que las propiedades son transmitidas de forma ilegal e inscritas de manera particular sin el respaldo de la debida inscripción en Registros Públicos”. (p.103)

La autora concluye que el tráfico inmobiliario sucede cuando se realiza una venta de una propiedad sin el respaldo normativo necesario.

#### **Concurrencia de acreedores y doble venta**

Gonzáles (2004), dice que “la concurrencia de acreedores se experimenta cuando existe un conflicto de dos o más títulos de adquisición reales que ha generado la misma persona y sobre el mismo inmueble este conflicto debe ser resuelto por la ley y no debe admitirse la entrega a ninguna de las partes”. (p. 38)

El autor señala que esta concurrencia de acreedores aparece cuando fraudulentamente una persona realiza la venta de un inmueble a dos o más persona generando un conflicto de intereses el cual deberá ser resuelto de manera judicial.

Acá podemos visualizar que la inseguridad jurídica que hay por falta de inscripción obligatoria ya que cualquier tercero puede inscribir la propiedad a su nombre y de esta manera perjudicar a la persona que adquirió el bien de buena fe.

### **La tercería:**

Gonzáles (2004), señala que “la tercería es un aparato de resguardo del derecho de propiedad, a partir del que se interrumpe la ejecución por la fuerza de un bien inmueble cuyo dueño no tiene obligación en un proceso de ejecución” (p.111).

Es decir que busca detener cualquier proceso de venta de un bien hasta que se resuelva la controversia con el tercerista.

### **Constitución Política del Perú**

#### **Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:**

#### **16. A la propiedad y a la herencia.**

Nuestra constitución política del Perú, reconoce al derecho de propiedad como uno de los más importantes ya que todo sujeto tiene este derecho solo por el hecho de ser persona.

Los derechos regulados en nuestra constitución, son muy importantes y tienen que ser respetados por las personas, el derecho de propiedad es privado y o puede ser vulnerado por ningún motivo, este derecho le da las facultades a la persona de poder usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho así mismo es un derecho que jamás se va extinguir.

Por último se puede decir que este derecho es muy importante e inherente a la persona, el cual le brinda diferentes facultades a la persona es por ello que este derecho debe ser respetado y no podrá ser vulnerado.

### **Código Civil Peruano**

#### **Artículo 949°.- Transferencia de propiedad de bien inmueble**

En este artículo regulado por el código civil expresa la manera en la que se realiza la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, en la actualidad nuestro sistema de transferencia es meramente consensual y para que se concluya con la transferencia solo se

necesita la enajenación del bien inmueble esto quiere decir que solo basta con el solo acuerdo entre las partes.

Como se puede ver este artículo no brinda la seguridad jurídica necesaria a las personas ya que no es necesaria su inscripción en los registros públicos para que se realice la transferencia de propiedad, si bien es cierto este sistema facilita las transferencias de propiedad ya que no exige la inscripción registral del bien inmueble pero por otra parte genera inseguridad jurídica para las personas que compren un determinado bien inmueble.

### **Artículo 2019°.- Actos y derechos inscribibles**

En el siguiente artículo se encuentra regulado cuales son los actos y derechos que deberían ser inscritos en su registro correspondiente, donde podemos encontrar los derechos que transmiten derechos reales (transferencia de bienes inmuebles) cuyos son de mucha importancia y deberían ser inscritos en su registro correspondiente para generar mayor seguridad jurídica

Así mismo en este artículo se puede visualizar que si bien es cierto el artículo 949 del código civil no exige la inscripción registral de una transferencia de bienes inmuebles tampoco te prohíbe que inscribas la transferencia de propiedad.

Se puede finalizar que el código civil peruano precisa que actos y contratos deben de ser inscritos, los cuales al efectuarse brindan seguridad jurídica.

### **Seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles**

Según manifiesta Bullard (2009), “El principio de seguridad jurídica, quiere decir que la transferencia de un determinado bien debe contar con la protección necesaria para que ambas partes que participan en la operación jurídica tengan la seguridad jurídica necesaria, de tal manera que desarrolle con facilidad y sin ningún inconveniente la transferencia de propiedad. (p. 165).

De esta manera, con respecto al propietario de un inmueble, la seguridad jurídica viene hacer las protecciones que se le otorga a este, ya sea que los inmuebles que adquirió o los derechos adquiridos no sean objetos de perturbaciones, lo cual quiere decir que la seguridad jurídica tiene como finalidad la debida garantizarían del derecho de propiedad el

cual le otorga al titular del derecho la facilidad de oponer su derecho frente a terceros y ejercer todas sus facultades inherentes.

**Protección a terceros de buena fe** - Gonzales (2013), dice que la protección en con respecto al tema civil abarca a todas las personas que compran de buena fe un determinado bien, lo cual quiere decir que se brinda seguridad tanto como al que compra la propiedad así como al que vende.

**Oponibilidad frente a terceros** – Gonzales (2013), este concepto viene hacer la garantía que se le brinda a los compradores de un determinado bien contra futuros problemas que se puedan dar después de haber realizado la compra y que se encuentren protegidos por las normas vigentes de nuestro ordenamiento jurídico.

### **La seguridad jurídica en el sistema registral peruano**

En el Perú, la publicidad registral tiene poco tiempo todavía, acaba de cumplir un siglo de vigencia, el cual ha realizado distintos cambios de organización, de normas brindando un servicio muy particular, de tal nivel que es considerado como uno de los sistemas registrales más importantes del mundo, este ha realizado muchas modificaciones debido a la revolución de la tecnología.

Nuestro sistema registral era paupérrimo ya que a pesar de que habían transcurrido más de cien años, esto seguía realizándose igual que antes esto quiere decir que seguían con la misma técnica, a pesar de que la realidad ya había cambiado ya que en ese entonces eran pocas las propiedades que existían y no había mucho tráfico inmobiliario.

Hace unos años, a ninguna persona le era fácil solicitar información de los registros públicos desde su computadora, ya sea desde el lugar que quiera (casa, oficina, etc.), pero lo que nunca se pensó es que esta información que se solicite sea una información certera y confiable. (Garazatua, 2011, págs. 169-186)

En este sentido la seguridad jurídica tiene un valor importante para los registros ya que su creación se fundamente ante la necesidad que tiene una sociedad con respecto al orden y confianza del tráfico jurídico de bienes inmuebles para que este tenga un desarrollo tranquilo y en armonía. (Garazatua, 2011, págs. 169-186)

La seguridad jurídica con respecto al servicio público que brinda registros públicos, es un beneficio que sunarp brinda a todas las personas que accedan a esta entidad, si bien es cierto cuando una persona solicita el servicio ya sea para solicitar una copia literal, inscripción, etc. Lo que realmente está solicitando es una tutela jurídica lo cual le debe brindar seguridad jurídica. (Garazatua, 2011, págs. 169-186)

Por ultimo debemos manifestar que el sistema registral peruano no brinda la seguridad jurídica necesaria ya que contamos con un sistema registral mixto que para ciertos derechos son constitutivos y para otros declarativos, dejando abierta la posibilidad que los derechos que sean declarativos no se inscriban en los registros públicos, debido a que la inscripción de estas quedan a voluntad de las partes.

## **Sistemas Regístrales Internacionales**

### **Sistema Alemán**

Según Pardo (1966), el sistema Alemán se desarrolla de forma final en el código civil de 1990, apoyándose en dos principios fundamentales: el catastro y el registro territorial, esto quiere decir que en Alemania predomina “Ausflussung”.

En este sistema se dividía en dos procesos, el primero era celebrar el contrato de compraventa y el segundo proceso era la inscripción registral haciéndose así un sistema constitutivo y teniendo como requisito principal la inscripción en los registros para que se logre constituir los derechos reales.

El sistema registral alemán dio inicio al sistema de separación de contrato, donde primero las partes acordaban en un contrato privado las obligaciones de cada uno donde uno pagaba el precio y otro entregaba el bien y luego para concluir con este traspaso cerraban el contrato traslativo que quiere decir que inscribían en los registros públicos la propiedad.

Una figura de particular importancia y relevancia jurídica con respecto transferencia de propiedad de bienes inmuebles es que se necesita la enajenación voluntaria y la inscripción de las transferencia los registros públicos, ya que la inscripción es una condición importante para poder realizar la transferencia de propiedad y para la formación de los derechos reales con respecto a los inmuebles. Si no se realiza la inscripción, solo habrá obligaciones personales las cuales no cuentan con efectos reales.

En conclusión podemos notar que el Sistema Registral Alemán adoptó la inscripción registral constitutivo en donde los derechos reales nacen con cuando se concluye la inscripción en los registros públicos, es por ello que no solo se necesita el acuerdo entre las partes la las constitución de los derechos reales sino que se necesita de la inscripción registral para que se constituyan.

### **Sistema Australiano O Torrens**

Según Vivar (1998), menciona que “el sistema australiano también conocido como Acta Torrens, fue creado por Sir Robert R. Torrens, el cual ocupaba el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Consideró que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro.”

El sistema constitutivo tiene como característica principal en el sistema australiano que se divide el contrato privado y los efectos jurídicos en el acto jurídico en la transferencia de propiedad de inmuebles. El procedimiento de la inscripción, finaliza con un título inscrito inatacable.

Según Amado (2012), el sistema registral australiano lo más importante es el principio de publicidad registral puesto que es constitutivo absoluto, ya que no existen derechos reales si no se han inscrito debidamente en los registros, por lo que quien acceda al mismo tendrá un derecho inatacable. Lo que se encuentra inscrito en el registro predomina siempre sin hacer distinciones de ninguna clase.

Para muchos autores el sistema más seguro es el australiano ya que el estado participa en la transferencia de la propiedad para subsanar cualquier defecto que tenga la propiedad y luego pueda pasar al nuevo propietario.

Eduardo (2001), menciona que sus principales características del sistema registral australiano son:

- Inscripción constitutiva, el cual obliga que la transferencia de propiedad se inscriba en los registros.
- El carácter constitutivo de propiedad se otorga con las inscripciones.
- Con respecto a la seguridad jurídica es completa.

- Fácil movilización de la propiedad ya que la transmisión y el gravamen es un trámite sencillo.

### **Sistema Francés**

Fue constituido originalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, constituía un Registro de carácter personal, A pesar de los cambios que ha surgido sigue manteniendo el criterio clásico de la transferencia consensual que quiere decir que la cosa enajenada se transmitirá al adquirente por el solo acuerdo de las partes sin la necesidad de las inscripción en los registros públicos.

El derecho de propiedad en el sistema francés es absoluto, ya que las leyes no pueden constituir restricciones para este derecho ya que se califica por preponderancia del título, esto quiere decir que predomina la voluntad de las partes para modificar, crear, enajenar o transmitir los derechos sobre bienes inmuebles, llegando a un acuerdo entre las partes sin la necesidad de la inscripción registral, por lo que esto hace un sistema riesgoso ya que la publicidad registral es el principal fundamento de los registros públicos.

Las grandes problemáticas de este sistema como se puede notar es su naturaleza individualista, consensual, absoluto y sobre su falta de inscripción obligatoria.

Punto a parte con respecto a este sistema registral clásico descrito líneas arriba, es el sistema que adopto nuestro país, en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles ya que no es obligatorio inscribir la propiedad en los registros públicos. (Vivar, 1998)

### **Sistema Español**

El Sistema Registral Español durante todo este tiempo ha tenido diferentes modificaciones para que se adecue a los cambios sociales y económicos, se originó con la ley hipotecaria de 1861.

La inscripción registral en este sistema es que el asiento crea efectos declarativos, otorga publicidad al derecho que se encuentra inscrito, pero encontramos una excepción dentro de este sistema el cual es la hipoteca, donde la inscripción de este derecho es constitutivo ya que para que nazca este derecho se tiene que inscribir en los registros.

Guevara (1996), manifiesta que la inscripción, la que crea los efectos de presunción tan solo de derechos para todos y de pleno y absoluto derecho para el tercero que compra bajo fe del registro.

Bien luego de haber analizado los principales sistemas registrales, llegamos a la conclusión y basado en los comentarios de distintos autores, de que el sistema más seguro es el Australiano ya que el estado participa en la transferencia de la propiedad para subsanar cualquier defecto que tenga la propiedad, a pesar de ello nuestra posición es que para nuestra sociedad deberíamos adoptar un sistema similar al alemán ya que este obliga la inscripción de la transferencia para que nazca el derecho similar al de la hipoteca que solo es válido cuando se encuentra inscrito en los registros públicos.

### **Posición de los doctores Alfredo Solf y Muro y Pedro Oliveira**

Estos autores propusieron la adposición del sistema constitutivo, sin embargo manifestaron que ese se debía adoptar de a pocos, para ello sostuvieron que debían dividirlos en dos clasificaciones los que ya se encontraban inscritos y a partir de ese momento sea obligatoria su inscripción si se enajenaban, y los que aún no estaban inscritos.

Los inmuebles que se encontraban inscritos, a partir de la fecha será obligatorio su inscripción cada vez que haya alguna modificación ya sea por alguna venta o algún gravamen, con respecto al segundo punto estos bienes mientras no se inscriban seguirán siendo regidos con la norma vigente la cual se encuentra regulada en el condigo civil.

Esta propuesta es interesante ya que de a pocos estaríamos modificando nuestro sistema registral y estaríamos adoptando uno similar al alemán. (Vidal, s.f)

### **1.3. Formulación del problema de investigación**

#### **Problema general**

¿De qué manera la inscripción registral garantiza la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017?

#### **Problema específico 1**

¿De qué manera las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

## **Problema específico 2**

¿De qué manera las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

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

**Teórica.-** La presente investigación es importante desde un enfoque teórico, porque desarrollara todos los conceptos relacionados a la inscripción registral constitutiva y declarativa, así como la normatividad vigente tanto nacional como internacional lo cual será un instrumento útil que contribuirá con la sociedad y comunidad académica.

**Metodológico.-** la investigación también es importante desde un enfoque metodológico, ya que mediante la adecuada aplicación de las normas, procedimientos y técnicas metodológicas, se podrá efectuar una investigación correcta de la problemática planteada, la misma que se sustentará en diversos recursos, tales como revistas, periódicos, páginas web, leyes, códigos, libros, sentencias e Informes.

**Practica.-** Desde un enfoque práctico, el trabajo de investigación realizado, permitirá conocer la realidad problemática que afronta la seguridad jurídica con respecto a las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que el estudio sustenta su justificación en la falta de inscripción registral obligatoria de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, por ello es que creemos que es necesario aplicar el sistema registral constitutivo y por ende la modificatoria del artículo 949° del código civil donde incluya que el derecho se concluye con las inscripción en los registros.

**Relevancia.-** La presente investigación tiene relevancia social, ya que el derecho de propiedad es un derecho fundamental reconocido por la constitución política del Perú regulado en el artículo 2 inciso 16, y es por ello que la transferencia de bienes inmuebles es muy importante para la sociedad quienes se verán beneficiados por los resultados de esta investigación y servirá como base para futuras investigaciones ya que es un derecho fundamental.

**Contribución.-** La presente investigación generara contribuciones tanto teórico como practico ya que proponemos la modificación del artículo 949 del Código Civil Peruano agregando unas líneas las cuales mencionen que la inscripción registral sea obligatoria y

dejar de ser declarativa, para así brindar y otorgar una seguridad jurídica a los titulares y adquirentes de estos derechos, por ello es que de esta trataremos de resolver este problema muy trascendental sobre las transferencias de bienes inmuebles y los efectos que generan la inscripción en el registro.

## **1.5. Objetivos y Supuestos del trabajo.**

### **Objetivo General**

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp, 2017.

### **Objetivo Específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

### **Objetivo Específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

### **Supuesto General**

La inscripción registral si es relevante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles puesto que protege nuestro derecho de propiedad frente a terceros.

### **Supuesto específico 1**

Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que la inscripción de dichas transferencias es facultativo.

## **Supuesto específico 2**

Las inscripciones registrales constitutivas si garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga que en todas las transferencias de manera obligatoria sean inscritas en los registros públicos.

## **II. MÉTODO**

## **2.1.- Diseño de Investigación**

Con respecto al diseño de investigación, es bueno manifestar que el enfoque aplicado en la presente investigación es el enfoque cualitativo, donde se estudia la realidad en su entorno natural y cómo esta se suscitó, obteniendo e interpretando fenómenos conexos con las personas implicadas.

El enfoque cualitativo según Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 9), es que el investigador utiliza técnicas con la finalidad de recolectar fichas técnicas y datos los cuales son entrevistas abiertas y revisión de documentos, etc. En pocas palabras no existe utilización ni modificación de la realidad.

Otra particularidad es que en este tipo de investigación es netamente humano, teniendo como objetivo el tener conocimiento de las relaciones sociales, los problemas etc. De esta manera podemos manifestar que es flexible y emergente.

Es menester mencionar que la investigación cualitativa tiene como fin la expansión o dispersión de los datos e información, es por ello que nuestro método de investigación se sustenta en dicho enfoque.

De acuerdo a los siguientes a los autores Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 384), los tipos básicos de los Diseños de la Investigación Cualitativa son formas de abordar el fenómeno, los mismos que deben ser flexibles y abiertos, señalando que estos Diseños son: Teoría fundamentada, etnográficos, fenomenológicos, investigación – acción y narrativos. En el enfoque cualitativo, el diseño se refiere al abordaje general que habremos de utilizar en el presente proceso de investigación.

Bien por lo expuesto líneas arriba, el presente trabajo de investigación le corresponde el Diseño de la Investigación Cualitativa de la teoría fundamentada, donde los siguientes autores Strauss & Corbin (2015, p.14), indican que la teoría fundamentada es una metodología donde posibilita una posible relación de manera ordenada de datos a través de una investigación. Es decir, los datos están relacionados entre sí y la teoría surge a partir de esa interacción de informaciones. Sandoval (2014, p.71), advierte que este tipo de diseños trata de desarrollar una teoría a partir de la información que son analizados por medio de una investigación conceptual. Tal como lo afirma, y compartimos esta definición brindada por Murillo (2016, p.25), al indicar que la teoría fundamentada logra una

estrecha relación entre la información y la investigación a fin de lograr la obtención de un resultado que puede ser positivo o negativo dependiendo

En resumen, se aplicó el diseño de la teoría fundamentada, debido a que las posibles conclusiones a las que se llegarán en una etapa de desarrollo estarán basadas en aquellos datos recogidos a lo largo de la investigación, así como información recogida de las teorías relacionadas al tema así mismo todo investigador que realice este tipo de diseños tiene que tener en cuenta que es posible la aparición de un escenario sin que exista una teoría previa, por lo que, la observación y las interrogantes a plantearse permitirán obtener hipótesis en el campo de investigación a realizar.

### **Tipo de investigación**

El enfoque cualitativo consiste en el conglomerado de investigaciones; a pesar de que estas sean muy parecidas no todas tienen la misma finalidad por ello, Sierra Bravo (citado en Carruitero, 2014, p. 180), en la Revista Jurídica “Docentia et Investigatio” de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, es el que ha desarrollado de mejor manera todos los tipos de investigación social. Con respecto a la finalidad estas se pueden dividir en dos básica y aplicada.

Por su parte Carrasco (2009), en su libro “Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación”, respecto del tipo de estudio Básica, sostiene lo siguiente:

[...] Es la que se realiza con la finalidad de producir nuevos conocimientos para ampliar y profundizar las teorías sociales, no está dirigida al tratamiento inmediato de un hecho concreto, ni a resolver una interrogante fáctica, sino que únicamente es una investigación para profundizar la información sobre las relaciones sociales que se producen en el seno de la sociedad. (2009, p. 49).

En ese sentido, el tipo de estudio seleccionado de la presente investigación, es básica orientada a la comprensión, ya que “el principal fin es la de obtener un mejor conocimiento y comprensión de los fenómenos sociales, es por ello que se denomina básica ya que es el principal fundamento de toda investigación” (Sierra, 2014, p.180).

Así mismo con respecto a investigación básica Zorrilla (2015, p. 43), establece que la investigación de tipo básica busca alcanzar un progreso de carácter científico logrando

aumentar la teoría sin involucrarse en escenarios netamente prácticos. Por otro lado, Alvitre (2014, p.68), indica que la investigación básica siempre va a buscar la descripción y la explicación sobre un suceso fenomenológico capaz de ser susceptible en tiempo y espacio.

Partimos de la necesidad de mejorar, optimizar o perfeccionar el funcionamiento de los sistemas, normas y procesos técnico-jurídicos vigentes, en concordancia con las necesidades de nuestra sociedad. Se busca investigaciones de tipo básico con la finalidad de sustentar y enriquecer el carácter aplicativo, utilitario y práctico de nuestro trabajo.

Además, cabe precisar que, es necesario ver el alcance que tendrá nuestro proyecto de investigación. Es por ello que es necesario manifestar que los alcances del enfoque cualitativo y cuantitativo se diferencian de acuerdo al último enfoque, ya que este solo se puede hablar de un enfoque correlacional.

Con los resultados obtenidos por la presente, se logre acrecentar los conocimientos y teorías relacionadas a las categorías objeto del presente estudio; asimismo, mediante la comprobación de los supuestos jurídicos se logre dar respuesta al problema de investigación propuesto inicialmente (Andrade, 2005, págs. 21-22)

### **Nivel de investigación**

El nivel de investigación es descriptivo. Babbie (2015, p.68), advierte que la investigación descriptiva siempre va a utilizar un método para hallar la respuesta en análisis porque es a través de este nivel de investigación que llega a obtener una caracterización de un objeto de estudio.

### **2.2. Método de Muestreo**

En la investigación cualitativa, las muestras son de carácter no probabilísticos porque busca informantes idóneos, en consecuencia, los muestreos son de manera teórica y las unidades de muestreo son los conceptos de sus definiciones. El tamaño de la muestra puede ser menor y de forma no representativa debido a la obtención de la información. De acuerdo a los autores mencionados los tipos de muestras se utilizan en las investigaciones de enfoque cualitativo las de carácter no probabilística la cual tiene como finalidad la no generalización en términos de probabilidad, pues la elección de los elementos depende de

razones relacionadas con las características de la investigación, es decir, que al ser no probabilística el investigador es quien selecciona la muestra.

Cabe precisar que la muestra, en la presente investigación estará conformada de la siguiente manera:

- 5 abogados especialistas en derecho registral y derecho civil
- 5 abogados y trabajadores de distintas notarías de Lima

### **Escenario del Estudio**

El escenario de estudio para esta investigación, se realizara conforme al espacio físico donde se realizara la entrevista es por ello que existe la necesidad de determinar a las personas calificadas para contestar las preguntas de la entrevista si como el lugar donde serán entrevistadas.

Al respecto, cabe precisar que el escenario de la entrevista se desarrollará, para el caso de los abogados especialistas en derecho registral y derecho civil, en el lugar de su elección, dado que, al ser los sujetos a ser entrevistados se debe procurar su mayor comodidad.

Asimismo, en cuanto a los abogados y trabajadores de distintas notarías de Lima, la entrevista se llevará a cabo en el lugar que los mismos entrevistados señalen, procurando que el escenario sea en la misma notaria donde laboran.

Finalmente, los trabajadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos serán entrevistados en el lugar de su elección, procurando que el escenario sea en la misma oficina donde laboran.

### **Caracterización de Sujetos**

La caracterización de sujetos consiste en “definir quiénes son los participantes de la historia o suceso, las descripciones de los participantes, arquetipos, estilos, conductas, patrones, etc.” (Abanto, 2014, p. 66).

Los sujetos del presente trabajo de investigación serán en primer lugar abogados especialistas en derecho registral y derecho civil que tienen amplio conocimiento sobre este tema y que hayan podido tener casos en concreto sobre este tema.

Asimismo, es necesario contactar a trabajadores de las distintas notarias de Lima, ya sean tanto como abogados o personal de la misma notaria, con una experiencia mayor de 5 años, quienes podrán consolidar los conocimientos necesarios a fin de emitir un pronunciamiento sobre el tema de nuestra tesis.

Igualmente se ubicará al personal que labora en los registros públicos que son las personas que están más relacionadas con nuestro tema y que dichos actores nos ayudaran a dilucidar el tema tratado.

Por lo que nuestra estructura queda definida de la siguiente manera:

**Tabla 1**

*Lista de entrevistados*

<b>NOMBRE Y APELLIDOS</b>	<b>PROFESION Y GRADO ACADEMICO</b>	<b>INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECEN</b>	<b>AÑOS DE EXPERIENCIA</b>
<b>Cristhian Martínez</b>	Abogado	Notaria Paino	5 años
<b>Julissa Chávez</b>	Abogada	Privado	5 años
<b>Joel García</b>	Abogado	Privado	10 años
<b>Luis Augurto Villegas</b>	Abogado	Ex – Registrador Publico	23 años
<b>Miguel Chong</b>	Abogado	Notaria Shikina	5 años
<b>Flor Alleca</b>	Abogado	Notaria Paino	7 años
<b>José Cisneros</b>	Abogado	Notaria Zevallos	11 años
<b>Juan Llerena</b>	Abogado	Notaria Gómez	3 años
<b>Yuri Rafaele</b>	Abogado	Privado	5 años
<b>Claudio Aldonate</b>	Abogado	Estudio Iza stoll	10 años

Fuente: Elaboración Propia

## **Plan de Análisis o Trayectoria Metodológica**

El plan de análisis, es el procedimiento que se va a desarrollar la investigación, ya que como es de enfoque cualitativo basada en la teoría fundamentada, es el método idóneo, porque permite extraer la información (datos relevantes, fichas, señales, signos, etc) que van a permitir interpretar y analizar la investigación, siendo un mejor entendimiento para mi tema de investigación.

Es la forma metodológica que se realiza toda investigación, esto implica, y depende el diseño de investigación que se ha utilizado. De acuerdo a este proyecto, se han planteado en líneas anteriores la parte metodológica que se llevara a cabo y que permitirá obtener los resultados que se desea alcanzar.

Luego, se procederá a ordenar y clasificar la información recolectada, haciendo uso de un criterio personal que, para la investigación en cuestión, se tomará en cuenta y de forma prioritaria, los datos que se obtengan de la entrevista y del análisis documental.

Seguidamente, se procederá a reducir la información recolectada, seleccionando lo datos que se requieran para alcanzar los objetivos generales y específicos de la investigación, y así poder organizarlos sistemáticamente y poder generar la síntesis de resultados, que implicará la formulación de conclusiones y recomendaciones finales.

### **2.3. Rigor Científico**

En toda investigación cualitativa es considerable la utilización del rigor científico. El rigor científico se encuentra comprendido por las reconstrucciones teóricas y por la búsqueda una lógica en las interpretaciones de hechos y dubitadamente posee características similares al sistema de validez y confiabilidad de una investigación cuantitativa. Algunos criterios que evalúa este aspecto son: la dependencia, la credibilidad, la auditabilidad y la aplicabilidad. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010)

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

Según el autor (Carrasco, 2009), nos dice respecto a las técnicas de recolección de datos que son “[...] aquellas técnicas que permiten obtener y recopilar información contenida en documentos relacionados con el problema y objetivo de investigación” (p.275).

Hernández et al. (2014), expresa que la recolección de datos en un estudio cualitativo, se sustenta en métodos de recolección de datos no estandarizados ni predeterminados completamente, puesto que persigue obtener datos de personas, o situaciones, etc., que luego se convertirán en información. Estos datos son recolectados con el objetivo de analizarlos y comprenderlos, para obtener respuestas a las preguntas de investigación y generar conocimientos (p. 397).

Cabe señalar que en el presente proyecto se emplearan, las siguientes técnicas:

### **Entrevista**

Esta es una Técnica de recolección de datos, las mismas que son definidas por los autores Hernández, Fernández, Baptista y (2014), como “Las entrevistas implican que una persona calificada [entrevistador] aplica el cuestionario a los participantes; el primero hace las preguntas a cada entrevistado y anota las respuestas. Su papel es crucial, es una especie de filtro [...]” (p.239).

### **Guía de entrevista**

Este instrumento de recolección de datos está compuesto de 9 preguntas abiertas, formuladas a partir de la realización de preguntas al problema general y sub-preguntas a los problemas específicos, teniendo como horizonte los supuestos de la investigación.

### **Análisis Documental**

A través de esta técnica se busca recolectar información de distintas fuentes documentales como por ejemplo libros, revistas, artículos, Informes, etc.

### **Ficha de análisis de fuente documental**

Este instrumento nos permitió analizar los distintos sistemas registrales que han adoptado en los distintos países de américa latina así como algunos países europeos y con ello podremos ver cuál es el sistema que más se acomoda a la realidad de nuestro país.

Ahora, bien, al respecto de los instrumentos de recolección de datos, es menester señalar que todo instrumento debe reunir requisitos esenciales, entre los que se encuentran la confiabilidad y la **VALIDEZ** la cual “está basada en la adecuada representación de esas

construcciones mentales que los participantes en la investigación ofrecen al investigador” (Cortés, 1997, p. 78). Esto quiere decir, que el instrumento logre reflejar aquello que con la categoría se pretenda observar.

Al respecto, cabe señalar que la validez se ha desarrollado por seis asesores expertos de la materia de los cuales 3 expertos validaron la guía de entrevista y los otros 3 expertos validaron la guía de análisis documental, otorgando la validación de mis instrumentos que conforman la guía de entrevista y el análisis documental – derecho comparado, las cuales se detallan a continuación:

**Tabla 2**

*Validación de instrumento (Guía de entrevista)*

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>		
<b>(Guía de Entrevista)</b>		
<b>Datos generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>César, ISRAEL BALLENA</b>	Docente de la Universidad César Vallejo - Lima Norte	90%
<b>Betty, HUARCAYA RAMOS</b>	Docente de la Universidad César Vallejo - Lima Norte	90%
<b>Pedro Pablo, SANTISTEBAN LLONTOP</b>	Docente de la Universidad César Vallejo - Lima Norte	95%
<b>PROMEDIO</b>		<b>91%</b>

Fuente: Elaboración Propia

**Tabla 3***Validación de instrumentos (Guía de análisis documental)*

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>		
<b>(Guía de análisis documental)</b>		
<b>Datos generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Elías Gilberto, CHAVEZ RODRIGUEZ</b>	Docente de la Universidad César Vallejo - Lima Norte	90%
<b>Rosas Job, PRIETO CHAVEZ</b>	Docente de la Universidad César Vallejo - Lima Norte	95%
<b>Pedro Pablo, SANTISTEBAN LLONTOP</b>	Docente de la Universidad César Vallejo - Lima Norte	95%
<b>PROMEDIO</b>		<b>93%</b>

Fuente: Elaboración Propia

**.2.4. Análisis Cualitativo de los Datos**

Es un proceso de manera dinámica, interactiva, reflexiva, creativa, metódica y sistemática. Así mismo, requiere la organización de materiales disponibles como la recolección de datos. La profundidad de los análisis sólo dependerá si la investigación a realizar se hará bajo los enfoques exploratorios, descriptivos o interpretativos.

Los análisis obtenidos se pueden trabajar de manera inductiva a nivel individual con cada testimonio, seguidamente de un análisis colectivo, con la meta de comprender la situación de estudio. Así mismo, este aspecto de puede realizar con programas de computadora como Atlas TI siempre y cuando los datos son de gran volumen. Como se mencionó en líneas anteriores, los modelos de análisis se desarrollarán dependiendo del enfoque del diseño escogido por el investigador.

En esta tesis se recolecto la información de los sujetos que participaron en los instrumentos los cuales fueron utilizados y así se pudo obtener distintos paradigmas y perspectivas del tema que se había seleccionado. Es importante resaltar que esta información pudo ser variada por las constantes experiencias en la carrera de derecho permitiendo obtener variantes en los resultados. Esto logro aumentar la investigación y hacer que sea más fructífera para determinar si los objetivos planteados tenían algún efecto positivo en el ambiente escogido para su investigación.

## **2.5. Aspectos Éticos**

La presente tesis se ha efectuado tomando conocimientos y acatando las normas vigentes, de tal manera que durante el transcurso los resultados no se han vistos afectados ni involucrados a las personas que participaron y mucho menos a terceros, ya sea de manera directa o indirecta. También es bueno decir que el uso de los instrumentos de recolección de datos, fueron realizados con el conocimiento de los participantes, de tal manera que se mantiene la privacidad, así como garantizar cualquier otro derecho que pueda haber sido vulnerado por esta investigación.

Por otro lado, los datos (fuentes de información) que se han empleado en la presente tesis, fueron debidamente citados como corresponda, respetando los derechos de autor.

### **III. DESCRIPCION DE RESULTADOS**

### 3.1. Descripción de resultados

#### 3.1.1 Descripción de resultados de la entrevista

En esta parte del trabajo de investigación, describiré los resultados que se han obtenido después de la aplicación de los instrumentos de recolección de información detallados líneas arriba, los mismos que fueron validados por especialistas temáticos y metodólogos cuya confiabilidad valida los resultados que se expondrán en la presente tesis.

Según Bernal (2016, p. 10), la descripción de resultados debe realizarse con la finalidad de interpretar los resultados obtenidos de la aplicación del instrumento, esto siempre concordante con el problema de investigación, los objetivos propuestos y los supuestos planteados. Asimismo de acuerdo con las teorías desarrolladas en el marco teórico, lo que se debe tomar en cuenta es que se cumpla con evaluar si los resultados del estudio confirman las teorías, o no las confirman o que generan debates con la teoría ya existente.

En ese sentido, a continuación se describe y analiza la información obtenida de las entrevistas realizadas comprendidas durante los meses de setiembre y noviembre del año en curso, mencionando, que la información obtenida constituye la fuente primaria más importante para demostrar los supuestos jurídicos específicos de esta tesis, partiendo de que cada objetivo consta de 3 preguntas cada uno, siendo un total de 9 preguntas, según se detalla a continuación:

#### **Entrevista dirigida a abogados especialistas en derecho civil, notarial y registral.**

**Objetivo General:** Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

En cuanto al objetivo general se realizaron las siguientes preguntas:

#### **1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?**

Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Según el Dr. Martínez (2018), señala que La posibilidad de conocer el estado físico legal de un bien al momento de la consulta (actual).

Según la Dra. Chávez (2018), manifestó puntualmente la “Certeza del derecho”, es decir, la garantía dada al individuo por el estado de modo, que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados, o que si esto último llegara a producirse le serán asegurados, protegidos y reparados

Según el Dr. García (2018), la inscripción registral ofrece publicidad cierta, veraz respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registren.

Según el Dr. Augurto (2018), una vez inscrito el derecho real sobre el inmueble en el registro, su titular puede oponerlo a cualquiera.

Según el Dr. Chong (2018), principalmente, la seguridad que brinda registros es publicitar al titular, ultimo adquiriente, ya sea de forma originaria o derivada. Ello con la finalidad que quien pretenda adquirir sepa que su posible transferente es aquel que ha registrado su derecho real.

Según la Dra. Allcca (2018), el poder de conocer la situación legal del inmueble, desde si el inmueble tiene cargas o gravámenes y al titular registral, es un mecanismo idóneo de publicidad y legitimidad.

Según el Dr. Cisneros (2018), la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral la publicidad registral que le brinda al titular, esto con la única finalidad que quien pretenda adquirir tenga conocimiento de que su posible transferente es el dueño del inmueble.

Según el Dr. Llerena (2018), la seguridad jurídica que proporciona la inscripción registral es absoluta, ya que SUNARP es la entidad que te garantiza que tú figures ante la sociedad como único propietario del bien inmueble.

Según el Dr. Rafaele (2018), la inscripción registral brinda publicidad registral al propietario de un determinado bien inmueble así mismo protege tu derecho sobre terceros.

Según el Dr. Aldonate (2018), no es absoluta, la tranquilidad que otorga el registro en el Perú es relativa, sin embargo, es lo más cercano a lo que se conoce como seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Su mayor beneficio es la publicidad y oponibilidad, con los defectos que mantiene a lo largo de los años.

## **2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?**

Según el Dr. Martínez (2018), la inseguridad jurídica es consecuencia de no formalizar las propiedades, esto genera que las transacciones se detengan

Según, la Dra. Chávez (2018), manifestó Al carecer de inscripción registral, carecerá también de publicidad la misma que produce efectos especiales frente a terceros.

Según el Dr. García (2018), que cualquier persona pueda inscribir derechos sobre su propiedad y pueda transferirte, utilizando mecanismos de falsedad para dicho fin.

Según el Dr. Augurto (2018), si no se registran los derechos sobre inmuebles dan pie a que pueda consumarse estafas porque el vendedor puede hacerle a muchos compradores sorprendiendo a aquellos que obran de buena fe.

Según el Dr. Chong (2018), la falta de inscripción generaría incertidumbre respecto al real titular de dominio del bien inmueble a transferir, no existiría forma de conocer si es que aquel propuesto como transferente es el real propietario a la fecha de celebración del acto.

Según la Dra. Allcca (2018), dificulta la seguridad jurídica en el tráfico y la circulación inmobiliaria, impidiendo hacer valer nuestro derecho frente a terceros.

Según el Dr. Cisneros (2018), la falta de inscripción generaría que cualquier persona pueda inscribir derechos sobre su propiedad y esto ocasionaría incertidumbre respecto al real titular de dominio del bien inmueble a transferir.

Según el Dr. Llerena (2018), los problemas que trae son las estafas, las dobles ventas, tráfico de terrenos. Una de las organizaciones criminales más sonadas de los últimos tiempos fue la de Orellana, encargado de estafar en ventas inmobiliarias.

Según el Dr. Rafaele (2018), la falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles genera conflictos al propietario de un determinado bien que nunca inscribió su propiedad en los registros públicos.

Según el Dr. Aldonate (2018), falta de publicidad, dificulta el proceso de transmisión de inmueble, oponibilidad relativa, juicios sobre otorgamiento de escrituras públicas.

### **3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?**

Según el Dr. Martínez (2018), la transparencia y la posibilidad de conocer bien en todo lo que voy adquirir sin problema alguno.

Según la Dra. Chavez (2018), manifestó lo siguiente que si bien el Perú la inscripción registral es voluntaria, esta perfecciona la transmisión, constitución y extinción o cualquier derecho real sobre los bienes inmuebles; lo que la convierte en muy importante y fundamental

Según el Dr. García (2018), te ofrece veracidad y seguridad al momento de transferir derechos reales entre personas naturales y/o jurídicas.

Según el Dr. Augurto (2018), es fundamental porque con la inscripción se consolida el derecho real.

Según el Dr. Chong (2018), es el de brindar seguridad a las transferencias de bienes inmuebles, facilitando la circulación de bienes en el mercado, lo cual es un avance de corte económico, un país que brinda este servicio es atractivo para cualquier inversionista, llame este empresa constructora o demás, pues asegura el derecho a quien pretenda adquirirlo.

Según la Dra. Allcca (2018), permite conocer la situación legal del inmueble y evita las estafas, tráfico de propiedades.

Según el Dr. Cisneros (2018), la importancia que tiene la inscripción registral es la de otorgar seguridad jurídica a los transferentes de una transferencia de bienes inmuebles, facilitando la circulación de bienes en el mercado.

Según el Dr. Llerena (2018), la importancia es absoluta, ya que la inscripción registral garantiza que se resguarde el derecho de propiedad de las personas.

Según el Dr. Rafaele (2018), la importancia de la inscripción registral es la seguridad que brinda en las transferencias de bienes inmuebles ya que al inscribir tu propiedad en los registros públicos esta se encuentra segura frente a cualquier tercero.

Según el Dr. Aldonate (2018), genera cierta seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Su mayor beneficio es la publicidad y oponibilidad. Si bien se trata de un sistema

imperfecto, ante la mayoría de la población la inscripción registral genera seguridad.

**Objetivo Específico 1:** Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

Respecto al objetivo específico I se plantearon las siguientes interrogantes:

**4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.**

Según el Dr. Martínez (2018), sí, es la expresión máxima de transparencia y buena fe para el propietario y el tercero.

Con respecto a esta pregunta la Dra. Chavez (2018) manifestó lo siguiente, no, en la práctica se ha demostrado que la sola inscripción declarativa, legitima al propietario mientras no se declare judicialmente la nulidad de dicha inscripción, puesto que la inscripción declarativa solo perfecciona la transmisión del inmueble.

Según el Dr. García (2018), no, en la práctica se ha demostrado que no garantiza la seguridad jurídica ya que no solo basta con el acuerdo entre las partes para garantizar la transferencia de propiedad sino que se tiene que inscribir en los registros públicos.

Según el Dr. Augurto (2018), sí, porque obtienen un alto nivel de oponibilidad solamente superada por la prescripción adquisitiva.

Según el Dr. Chong (2018), si, por que sin limitar la forma de transferir un bien inmueble, esto es por la simple voluntad de las partes, otorgan oponibilidad y seguridad a los adquirentes que desean formalizar sus actos. Incentiva a las partes a buscar la seguridad en la celebración de sus contratos.

Según la Dra. Allcca (2018), sí, porque la transferencia de los inmuebles se da en mérito de la minuta de compra venta (salvo pacto en contrario) y la inscripción es para dar publicidad de este acto efectuado sobre un derecho real, ayuda a que el derecho del propietario sea oponible frente a terceros.

Según el Dr. Cisneros (2018), no, ya que no solo se basta con el consenso entre las partes para garantizar la seguridad jurídica de la transferencia de bienes inmuebles, sino que se necesita inscribir está en los registros públicos.

Según el Dr. Llerena (2018), no, ya que se deja solo a voluntad de las partes la decisión de transferir el inmueble como ellos decidan, que puede ser verbalmente o solo un contrato privado, es decir no garantiza nada la seguridad jurídica del comprador.

Según el Dr. Rafaele (2018), no, porque no basta con el acuerdo entre las partes, ya que esto no brinda seguridad jurídica tanto como al propietario como al comprador.

Según el Dr. Aldonate (2018), las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica sí, pero relativa, la falta de verificación de elementos que conlleven a que la inscripción responda a la realidad y se materialice en un acto constitutivo de derecho, genera un porcentaje de incertidumbre en nuestro sistema registral.

##### **5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?**

Según el Dr. Martínez (2018), el aspecto negativo, si se da la expresa, es que no se dé mucho, ya que no hay exigencia y mucho desconocimiento por parte de los usuarios

Sobre la pregunta planteada, la Dra. Chavez (2018), manifestó los siguiente uno de los aspectos más resaltantes es la pluralidad de propietarios de un inmueble. Debido a la falta de publicidad que brinda una inscripción registral frente a terceros, vulnerando así el derecho del adquirente frente a otros.

Según el Dr. García (2018), el aspecto negativo que ha generado es la pluralidad de propietarios de un bien inmueble debido la falta de inscripción obligatoria.

Según el Dr. Chong (2018), los aspectos negativos, en mi opinión, va por la forma de formalizar la inscripción de distintos actos o formas de transferir un bien inmueble, un ejemplo de ello es la transferencia de acciones y derechos en las cuales las partes determinar o convienen en señalar un espacio físico. Lamentablemente, la practica demuestra que al calificar estos actos, el “criterio” de algunos registradores es observar ello como un obstáculo a la inscripción que nada tiene que ver con su reglamento y sus facultades de calificación, más que una simple incertidumbre de como inscribir dicho acto. Siendo tan simple acotar que sujeto A, transfiere 50% de acciones y derechos a sujeto B. Sobre el fondo del asunto, no considero aspectos negativos en que la inscripción sea

declarativa.

Según el Dr. Rafaele (2018), el aspecto negativo que ha venido desarrollando las inscripciones declarativas es la pluralidad de propietarios de un bien inmueble, ya que al no ser obligatoria la inscripción este corre el riesgo de que un tercer inscriba su propiedad a su nombre.

Según la Dra. Allcca (2018), ninguno, porque permite una mayor circulación de propiedad, maximizando los ingresos económicos.

Según el Dr. Cisneros (2018), el aspecto negativo más relevante que genera las inscripciones declarativas es la pluralidad de propietarios de un mismo bien inmueble.

Según el Dr. Llerena (2018), que se está fomentando cada vez más la informalidad, cada día crece más las propiedades que no son inscritas en registros públicos.

Según el Dr. Aldonate (2018), la duplicidad de partidas, en muchos casos existe un alejamiento entre la posesión y la propiedad.

**6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?**

Según el Dr. Martínez (2018), no debería tener problemas es un tema de voluntad del usuario y apoyo y facilidad del estado

Con respecto a esta pregunta la Dra. Chavez (2018), dice que la vulnerabilidad a la que se expone el adquirente del inmueble respecto de los derechos del bien transferido, ya que, como indique más adelante al existir algún conflicto frente a un tercero que también adquirió el mismo bien, lo único que legitimaría el derecho del propietario sería una sentencia judicial.

Según el Dr. García (2018), el problema que trae consigo las inscripciones declarativas es la falta de inscripción obligatoria ya que al no obligar al propietario a inscribir la nueva transferencia este corre el riesgo de que otra persona inscriba el bien a su nombre.

Según el Dr. Chong (2018), desde mi punto de vista, ninguno, la seguridad jurídica es un concepto que utilizan algunos teóricos del derecho para cuestionar todo tipo de cambio

normativo, que contradictoriamente se realiza para mejor. Señalar que una inscripción declarativa es menos segura que una constitutiva parte de la idea que la primera no asegura que el titular publicitado sea el real propietario, sería asumir que el ciudadano peruano no está en la capacidad de reconocer el acto que está realizando, aunado a ello la mala práctica de algunos abogados.

Según la Dra. Allcca (2018), que no obliga a los compradores a perfeccionar su derecho ante registros públicos generando desfases en el tracto sucesivo y brindar una publicidad registral exacta.

Según el Dr. Cisneros (2018), el problema de las inscripciones declarativas es que no brinda la seguridad jurídica ya que la inscripción registral no es obligatoria y cualquier tercero puede inscribir el bien a su nombre.

Según el Dr. Llerena (2018), en que el vendedor, si tuviera intenciones turbias podría realizar como varios contratos privados entre varias personas y perjudicarlas económicamente.

Según el Dr. Rafaele (2018), el problema que trae consigo las inscripciones declarativas es la pluralidad de propietarios y la falta de inscripción registral obligatoria.

Según el Dr. Aldonate (2018), la duplicidad de partidas, en muchos casos existe un alejamiento entre la posesión y la propiedad.

**Objetivo Específico 2:** Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

Las interrogantes propuestas para el siguiente objetivo son las que se detallan a continuación:

**7. En base a su experiencia ¿De qué manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?**

Según el Dr. Martínez (2018), porque reviste de mayor importancia actual respecto a la revisión de un predio en la actualidad

Según la Dra. Chavez (2018), dice que cabe resaltar que sumada a la inscripción constitutiva está ligada a la publicidad registral, la misma que está amparada por la fe pública registral, es decir que garantiza que dicha transferencia del bien inmueble es de conocimiento público por lo tanto cualquier derecho registral ejercido sobre el mismo es de conocimiento de terceros interesados.

Según el Dr. García (2018), garantizarían la seguridad jurídica a través de la inscripción registral obligaría de las transferencias de propiedad y así se evitaría la pluralidad de propietarios.

Según el Dr. Augurto (2018), una inscripción constitutiva o declarativa genera el mismo impacto, oponibilidad de derechos

Según el Dr. Chong (2018), en la actualidad en Lima, es muy difícil que una persona realice transferencias de forma privada, el peruano promedio ahora consulta y se asesora. Sin pensarlo, en la práctica la inscripción se ha convertido en algo constitutivo desde el punto de vista del usuario ¿Quién compraría una casa que no esté inscrita en registros?, al menos en Lima, no creo que sea algo que se decida de forma sencilla.

Según la Dra. Allcca (2018), sí, pero impediría la circulación de los inmuebles, limitaría el derecho de propiedad a la inscripción, lo haría más onerosa.

Según el Dr. Cisneros (2018), las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica a través de la inscripción registral ya que esta dejaría de ser facultativo y pasaría hacer obligatorio.

Según el Dr. Llerena (2018), porque en la notarias se puede visualizar a través del sistema registral si realmente el vendedor es propietario del inmueble.

Según el Dr. Rafaele (2018), las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica ya que este pasaría hacer obligatoria y dejaría de ser facultativa obligando a los usuarios a inscribir la transferencia de propiedad.

Según el Dr. Aldonate (2018), evitaría la necesidad de solicitar el otorgamiento de escrituras públicas en aquellos casos donde solo existieron contratos privados de transmisión de propiedad. Existiría una mayor correlación entre la posesión y la propiedad.

**8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con**

## **respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?**

Con respecto a esta pregunta la Dra. Chavez (2018), dice que además de brindar seguridad jurídica, la certeza de este derecho facilita la adquisición de créditos bancaros en forma de hipoteca, créditos, etc. En suma beneficia el movimiento económico.

Según el Dr. Martínez (2018), Informe inmediato y actual.

.Según el Dr. García (2018), la ventaja que trae consigo es que la inscripción de una transferencia de un bien inmueble ya no será facultativo sino será obligatorio y esto contribuiría mucho con la seguridad jurídica ya que combatiría el tráfico inmobiliario y la pluralidad de propietarios.

Según el Dr. Chong (2018), ventajas, desde el punto teórico, en asegurar al comprador que quien se publicita como titular es el único y real propietario, para que exista ello tendría que modificarse el código civil y cambiar la forma de transferencias de propiedad, lo cual es algo posible también, pero a mi modesto entender innecesario.

Según la Dra. Allica (2018), que todos estarían obligados a inscribir su derecho de propiedad para hacerlo oponible frente a terceros y no habría desfase de información o publicidad registral, sino que sería un registro actualizado pero oneroso.

Según el Dr. Cisneros (2018), las inscripciones constitutivas traerían la ventaja de que la inscripción registral sea obligatoria y esto ayudaría a combatir la inseguridad jurídica que existe en la actualidad con respecto la transferencia de bienes inmuebles.

Según el Dr. Rafaele (2018), la ventaja que trae consigo es que ya no habría una pluralidad de propietarios ya que al ser obligatoria la inscripción, cada vez que se realice una transferencia esta tendrá que ser inscrita en los registros públicos obligatoriamente.

Según el Dr. Llerena (2018), seguridad jurídica a todos los ciudadanos, futuras posibles estafas y dobles ventas.

Según el Dr. Aldonate (2018), reducción de litigios sobre mejor derecho de propiedad u otorgamiento de escrituras públicas.

**9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la**

**inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.**

Según el Dr. Martínez (2018), todo cambio les brinda armas legales a los usuarios para verificar el estado de un predio, siempre será bienvenido, eso garantiza la buena fe.

Con respecto a esta pregunta la Dra. Chavez (2018), dice que definitivamente Si, como abogada recomiendo a mis clientes realizar la respectiva inscripción en registros públicos a pesar de no ser una obligación, por seguridad jurídica y para la facilidad en la obtención de un crédito bancario, si existiese la necesidad en el futuro.

Según el Dr. García (2018), sí, porque al ser la inscripción registral obligatoria se acabaría con la pluralidad de propietarios, ya que al momento de que una persona realice una transferencia de algún bien mueble estaría obligado a inscribirla en los registros públicos.

Según el Dr. Augurto (2018), así como esta está bien habría que modificar más bien el artículo 2014 del código civil.

Según la Dra. Allcca (2018), si, bien podría generar certeza en la publicidad registral sobre el estado del inmueble, sería oneroso e implicaría frenar la transferencia de inmuebles, en tanto los costos de inscripción sean elevados sería una barrera burocrática y limitativa al derecho de propiedad.

Según el Dr. Cisneros (2018), si, considero de vital importancia la modificación del artículo 949, ya que no garantiza la seguridad jurídica de las personas, es importante que el estado este vigilante ante este suceso ya que a lo largo de mucho tiempo han existido fraudes, dobles ventas, etc.

Según el Dr. Chong (2018), en la práctica por más regulación que exista no existe norma que evite el riesgo del fraude o la estafa, aun fuese el acto constitutivo, si existiera una transferencia en un mismo día de un inmueble en diferentes notarias. Esto es A le vende a B a las 10 de la mañana, y luego A le vende a C a las 2 de la tarde. ¿Qué sistema existe para demostrar que B compró a las 10, primero que C? ¿Qué sucedería si la notaria que tramita el contrato de C, ingreso primero el título que la notaria que tramita el contrato de B?

El riesgo existe en ambos sistemas, y en ambos, en un supuesto acto de estafa, perjudicarían tanto a B como C del ejemplo. Lo importante es identificar el punto de error en las transferencias y trabajar en ello. Por ejemplo, el bloqueo registral se ha convertido en una herramienta útil, que aunque no tiene que ver con el antecedente de real dominio, si brinda seguridad al adquirente, al menos.

Según el Dr. Llerena (2018), si ya que el artículo mencionado, no garantiza el derecho constitucional del derecho de propiedad, se tiene que obligar a las partes inscribir la transferencia del bien inmueble.

Según el Dr. Rafaele (2018), si el derecho de propiedad es un derecho constitucional, que mediante los reglamentos actuales no se ve protegido, considero que debe regularizarse de manera urgente el artículo 949 del código civil, ya que deja a las partes la libre decisión de la transferencia inmobiliaria, lo cual puede una persona con desconocimiento de la norma, comprar un terreno que ya tiene otro dueño, lo cual genera un perjuicio moral y económico.

Según el Dr. Aldonate (2018), incorporar la inscripción como requisito sería una alternativa positiva, pues el mencionado artículo hace referencia a que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, sin embargo, esta disposición debería ser muy trabajada y complementada mediante normas especiales, pues existen diversas situaciones jurídicas y modalidades contractuales en la realidad, casos especiales como la transferencia de bienes futuros, que requieran ser independizados, en planos, o simplemente imposibilitados de ser registrados cuando una persona desea adquirirlos, lo que tendría un efecto negativo en el tráfico comercial.

### **3.1.2. Descripción de resultados del Análisis Documental**

En el presente instrumento, se ha considerado que los siguientes documentos son aquellos que responderán de manera óptima a nuestros objetivos, por lo que pasamos a desarrollarlos:

Se han analizado los siguientes documentos que pasamos a detallar:

#### **Análisis de marco normativo**

#### **Constitución Política del Perú**

## **Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:**

### **Inciso 16. A la propiedad y a la herencia.**

Nuestra constitución política del Perú, reconoce al derecho de propiedad como uno de los más importantes ya que todo sujeto tiene este derecho solo por el hecho de ser persona.

Los derechos regulados en nuestra constitución, son muy importantes y tienen que ser respetados por las personas, el derecho de propiedad es privado y o puede ser vulnerado por ningún motivo, este derecho le da las facultades a la persona de poder usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho así mismo es un derecho que jamás se va extinguir.

Por último se puede decir que este derecho es muy importante e inherente a la persona, el cual le brinda diferentes facultades a la persona es por ello que este derecho debe ser respetado y no podrá ser vulnerado.

## **Artículo 70°.- El Derecho de Propiedad**

A efectos de justamente dar una mejor protección al derecho de propiedad es que se busca la seguridad jurídica como herramienta de dicho derecho.

Por ello si se brindara seguridad jurídica se podría recurrir a cualquier mecanismo de seguridad jurídica por parte de Registros Públicos para salvaguardar el derecho de propiedad.

## **Código Civil Peruano**

### **Artículo 949° - Transferencia de propiedad de bien inmueble.**

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

En este artículo regulado por el código civil expresa la manera en la que se realiza la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, en la actualidad nuestro sistema de transferencia es meramente consensual y para que se concluya con la transferencia solo se necesita la enajenación del bien inmueble esto quiere decir que solo basta con el solo acuerdo entre las partes.

Como se puede ver este artículo no brinda la seguridad jurídica necesaria a las personas ya que no es necesaria su inscripción en los registros públicos para que se realice la transferencia de propiedad, si bien es cierto este sistema facilita las transferencias de propiedad ya que no exige la inscripción registral del bien inmueble pero por otra parte genera inseguridad jurídica para las personas que compren un determinado bien inmueble ya que estos no saben con certeza si a la persona que le están adquiriendo la propiedad es el propietario actual o si este no a vendido el bien inmueble a otras personas pudiendo ser víctimas de estafas.

### **Artículo 2019° - Actos y derechos inscribibles**

En el siguiente artículo se encuentra regulado cuales son los actos y derechos que deberían ser inscritos en su registro correspondiente, donde podemos encontrar los derechos que transmiten derechos reales (transferencia de bienes inmuebles) cuyos son de mucha importancia y deberían ser inscritos en su registro correspondiente para generar mayor seguridad jurídica

Así mismo en este artículo se puede visualizar que si bien es cierto el artículo 949 del código civil no exige la inscripción registral de una transferencia de bienes inmuebles tampoco te prohíbe que inscribas la transferencia de propiedad.

Se puede finalizar que el código civil peruano precisa que actos y contratos deben de ser inscritos, los cuales al efectuarse brindan seguridad jurídica ya que al estar inscritos estos generan oponibilidad frente a terceros.

### **Análisis de derecho comparado**

#### **Tratamiento de la transferencia de propiedad inmueble en el derecho comparado.**

A efectos de llevar a cabo el siguiente análisis se tomó como referencia el sistema alemán, francés.

El sistema registral **alemán** dio inicio al sistema de separación de contrato, donde primero las partes acordaban en un contrato privado las obligaciones de cada uno donde uno pagaba el precio y otro entregaba el bien y luego para concluir con este traspaso cerraban el contrato traslativo que quiere decir que inscribían en los registros públicos la propiedad.

Una figura de particular importancia y relevancia jurídica con respecto transferencia de propiedad de bienes inmuebles es que se necesita la enajenación voluntaria y la inscripción de las transferencia los registros públicos, ya que la inscripción es una condición importante para poder realizar la transferencia de propiedad y para la formación de los derechos reales con respecto a los inmuebles. Si no se realiza la inscripción, solo habrá obligaciones personales las cuales no cuentan con efectos reales.

En conclusión, en Alemania podemos notar que el Sistema Registral Alemán adopto la inscripción registral constitutivo en donde los derechos reales nacen con cuando se concluye la inscripción en los registros públicos, es por ello que no solo se necesita el acuerdo entre las partes la las constitución de los derechos reales sino que se necesita de la inscripción registral para que se constituyan.

Con respecto al sistema Australiano también llamado también Acta Torrens, fue creado por Sir Robert R. Torrens, el cual ocupaba el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Consideró que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro.”

El sistema registral australiano lo más importante es el principio de publicidad registral puesto que es constitutivo absoluto, ya que no existen derechos reales si no se han inscrito debidamente en los registros, por lo que quien acceda al mismo tendrá un derecho inatacable. Lo que se encuentra inscrito en el registro predomina siempre sin hacer distinciones de ninguna clase.

A diferencia del sistema Alemán en este sistema cuenta con la intervención del estado para que este subsane todos los defectos que cuente el inmueble antes de que pase a nombre del nuevo propietario.

En Francia, Fue constituido originalmente por la Ley de Transcripciones de 1855, constituía un Registro de carácter personal, A pesar de los cambios que ha surgido sigue manteniendo el criterio clásico de la transferencia consensual que quiere decir que la cosa enajenada se transmitirá al adquirente por el solo acuerdo de las partes sin la necesidad de la inscripción en los registros públicos.

El derecho de propiedad en el sistema francés es absoluto, ya que las leyes no pueden constituir restricciones para este derecho ya que se califica por preponderancia del título, esto quiere decir que predomina la voluntad de las partes para modificar, crear, enajenar o transmitir los derechos sobre bienes inmuebles, llegando a un acuerdo entre las partes sin la necesidad de la inscripción registral, por lo que esto hace un sistema riesgoso ya que la publicidad registral es el principal fundamento de los registros públicos.

Las grandes problemáticas de este sistema como se puede notar es su naturaleza individualista, consensual, absoluto y sobre su falta de inscripción obligatoria.

Punto a parte con respecto a este sistema registral clásico descrito líneas arriba, es el sistema que adopto nuestro país, en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles ya que no es obligatorio inscribir la propiedad en los registros públicos.

Con respecto a Ecuador, podemos ver que en comparación con la legislación peruana estas se tienen regulado la transferencia de propiedad inmueble de la misma manera, la diferencia que se pueda dar entre estas dos legislaciones es que el código civil de Ecuador se expresa de manera más clara el tema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, en Ecuador se encuentra con tradition mientras que en Perú se encuentra con transferencia de propiedad inmueble.

En México, su sistema registral está regulado por el Registro Público de Propiedad el cual cuenta con un sistema declarativo es decir que no hay necesidad de inscribir la transferencia de propiedad en los registros simplemente basta con el consenso entre las partes, solo cuando desean proteger su derecho frente al tercero inscriben su propiedad en los registros. La semejanza que existe con el Perú es que en ambos se regula la primera inscripción de un título con respecto a la transferencia de propiedad inmueble.

Con respecto a Honduras poder ver que al igual que en Perú la transferencia de la propiedad se da con la tradición que viene hacer la entrega del inmueble o por la venta del bien, así mismo con la entrega del bien inmueble ya se transfiere la propiedad al comprador, por ello podemos manifestar que el sistema registral que se maneja en Honduras es el sistema registral declarativo ya la inscripción en los registros no es obligatoria y solo basta con el consenso entre las partes legislación similar a la de Perú.

Por último, para la legislación 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 inscripción.

## **IV. DISCUSIÓN**

La discusión conlleva a señalar qué enseñanzas se aproximaron con el estudio y si los hallazgos sostuvieron o no, el conocimiento previo, además de proporcionar medidas a tomar en cuenta.

Daymon citado por Hernández Sampieri et al (2014, p. 522), señala que en esta sección se derivan conclusiones, explicitan recomendaciones, analizan implicancias, se determina cómo se respondieron las preguntas formuladas en la investigación y si es que se llegó a alcanzar con los objetivos propuestos, se relacionan los resultados con los antecedentes y se discuten los resultados obtenidos, entre otros.

Para este capítulo se dispuso considerar los resultados obtenidos en los antecedentes nacionales e internacionales, los conceptos teóricos del marco teórico, las entrevistas realizadas y el análisis de normas nacionales y el derecho comparado, analizados en el presente trabajo de investigación, de la siguiente forma:

<b>OBJETIVO GENERAL</b>
Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp, 2017
<b>SUPUESTO JURIDICO GENERAL</b>
La inscripción registral si es relevante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles puesto que protege nuestro derecho de propiedad frente a terceros.

En cuanto a la inscripción registral con relación a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, se desprende que los entrevistados Cisneros, Chong, Garcia, Chavez y Llerena (2018), afirman que la inscripción registral proporciona seguridad jurídica absoluta ya que SUNARP es la entidad que garantiza que una persona figure ante la sociedad como único propietario de un determinado bien inmueble, así mismo manifiestan que la seguridad jurídica que otorga los registros públicos es dar publicidad al titular registral esto con la única finalidad que quien pretenda adquirir una propiedad tenga conocimiento de que su transferente sea quien registro este derecho real.

Así mismo Martínez y Allca (2018), entrevistados en el presente trabajo añaden que la inscripción registral otorga la posibilidad de conocer la situación legal del inmueble esto quiere decir que se puede conocer el estado físico legal del bien inmueble al momento de la consulta de esta manera se puede saber si el bien inmueble cuenta con algún tipo de

gravamen o carga es por ello que la inscripción registral es importante para la seguridad jurídica.

Por el contrario Aldonate y Augurto (2018), entrevistados en el presente trabajo manifiestan que la seguridad jurídica que brinda los registros públicos nos es absoluta ya que la tranquilidad que brinda los registros públicos en el Perú es relativa, pero a pesar de ello manifiestan que esto es lo más cercano con respecto a la seguridad jurídica, y también añade que el mayor beneficio que brinda los registros públicos es la publicidad y oponibilidad, así mismo añaden que una vez que el derecho real sea inscrito en los registros públicos el titular registral podría oponerlo contra cualquiera.

Bien, con respecto a la falta de inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica Chong et al. (2018), entrevistados en el presente trabajo manifiestan que esta falta de inscripción generaría incertidumbre respecto a que no se sabría si aquel propuesto como transferente es el real propietario a la fecha de celebración del acto, es por ello que el entrevistado en el presente trabajo Augurto (2018). Manifiesta que al no inscribirse los derechos en los registros públicos estos dan pie a que se pueda realizar una estafa ya que el vendedor podría vender la misma propiedad a diferentes compradores, sorprendiendo a aquellos que obran de buena fe es por ello que existe la necesidad de inscribir la transferencia de propiedad de un inmueble en los registros públicos.

Con respecto a la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles Augurto et al. (2018), Entrevistados en el presente trabajo opinan que la inscripción registral es muy importante y fundamental, importante porque brinda seguridad jurídica a las partes de una transferencia de bienes inmuebles facilitando la circulación de bienes en el mercado, y fundamental porque con la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles se consolida el derecho real así mismo esta inscripción registral genera oponibilidad frente a terceros.

Lo expuesto por los primeros entrevistados, se sustenta en nuestro análisis de norma nacional, ya que la Constitución Política del Perú, 1993, artículo 2° menciona que toda persona tiene derecho a la propiedad es por ello que este derecho es muy importante e inherente a la persona así mismo en la Constitución Política del Perú, 1993, artículo 70° menciona que el estado está obligado a garantizar la inviolabilidad del derecho de

propiedad, pero al no ser obligatoria la inscripción registral de bienes inmuebles el estado no viene garantizando la seguridad jurídica de la transferencia de bienes inmuebles.

En ese sentido, conforme a los resultados obtenidos y recabados en la presente investigación, se desprende que resultan ser similares a la Tesis titulada “***Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014***”, cuya autoría corresponde a Caycho en el año 2017, donde el autor concluyo que la inscripción registral en las transferencias de bienes inmuebles al no ser obligatoria influye en el incremento de la inseguridad jurídica y por ello es que tenemos que adoptar un sistema registral constitutivo a su vez manifiesta que se debería crear conciencia en los usuarios de registros públicos sobre lo importante que es inscribir su derecho en sede registral, ya que si realizan la inscripción le daría mayor seguridad jurídica evitándose que le interpongan una demanda judicial.

Con respecto al marco teórico Paredes (s.f., p.13), manifiesta que la inscripción registral brinda seguridad jurídica al titular de la transferencia de bienes inmuebles ya que cuando cualquier persona quiera acceder a los registros públicos este ubicara quien es el propietario del inmueble, así mismo Lino (2015, p.31), señala que al inscribir un derecho a los registros públicos este genera oponibilidad frente a terceros ya que los registros públicos brindan publicidad y es por ello que esto permite saber quién es el propietario actual de un determinado bien inmueble.

Después de haber analizado los instrumentos, antecedentes y marco teórico podemos manifestar que la inscripción registral si es relevante y determinante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles puesto que protege el derecho de propiedad frente a terceros mediante la oponibilidad que brinda los registros públicos a tu derecho inscrito, así mismo la inscripción registral otorga seguridad jurídica absoluta ya que le brinda publicidad registral al titular del derecho, como hemos apreciado en la discusión del objetivo general, podemos notar que la falta de inscripción registral trae consigo muchos problemas ya que genera una incertidumbre para aquella persona que desea adquirir un bien inmueble de buena fe es por ello que al no ser obligatoria la inscripción registral de un bien inmueble este no tiene la certeza de que aquel que le está vendiendo el bien inmueble es el propietario es por ello que la inscripción registral de un bien inmueble es importante y fundamental para la seguridad jurídica es por ello que

inscripción registral de la transferencia de propiedad un bien inmueble debería dejar de ser facultativo y pasar a ser obligatoria para así salvaguardar el derecho de propiedad de cada persona.

Después de haber comprobado nuestro supuesto general y logrado nuestro objetivo general, es momento de comenzar con la discusión correspondiente al objetivo específico 1, de la siguiente forma:

<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</b>
Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles
<b>SUPUESTO JURIDICO ESPECÍFICO 1</b>
Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que la inscripción de dichas transferencias es facultativo.

En referencia a si las inscripciones registrales declarativas vienen garantizando la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles se desprenden que los entrevistados Chávez, Cisneros, Llerena, Rafaele, García (2018), manifestaron que las inscripciones declarativas no brindan seguridad puesto que no solo basta con el consenso para garantizar la seguridad jurídica de la transferencia de bienes inmuebles ya que es necesario realizar la inscripción registral en SUNARP para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de bienes inmuebles así mismo las inscripciones declarativas deja a voluntad de las partes la decisión de transferir el inmueble como ellos decidan, que puede ser verbalmente o solo un contrato privado, es decir no garantiza en nada la seguridad jurídica del comprador.

Así mismo, el entrevistado del presente trabajo Aldonate (2018), manifiesta que si bien es cierto las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles esta seguridad que brinda es relativa, ya que la falta de verificación de elementos que conlleven a que la inscripción responda a la realidad y se materialice en un acto constitutivo de derecho, puesto que al ser facultativo la inscripción registral esto deja a criterio de las partes inscribir su transferencia de un bien inmueble lo cual lleva a generar un porcentaje de incertidumbre en nuestro sistema registral

Por el contrario los entrevistados del presente trabajo Augurto, Martínez, Chong, Allca

(2018) manifestaron que las inscripciones registrales declarativas si garantizan la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, porque no limitan la forma de transferir un bien inmueble, esto es por la simple voluntad de las partes, además de ello incentiva a las partes a buscar la seguridad en la celebración de sus contratos.

Bien en cuanto a los aspectos negativos que ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles Chavez et al. (2018), entrevistados en el presente trabajo manifestaron que el aspecto más resaltante que se viene dando es la pluralidad de propietarios de un mismo inmueble ya que al no ser obligatoria la inscripción registral la persona que adquirió un inmueble y no la inscribió en los registros públicos corre el riesgo de que la persona que le vendió el inmueble se la vende a otra persona y este si la inscriba en los registros públicos generando publicidad y oponibilidad frente a terceros es por ello que en muchos casos existe un alejamiento entre la posesión y la propiedad.

Así mismo el siguiente entrevistado de este trabajo Allca (2018), menciona que el problema que trae consigo las inscripciones declarativas de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles es que no obliga a los compradores a perfeccionar su derecho (inscripción registral) ante registros públicos lo cual viene generando desfases en el tracto sucesivo y brindar una publicidad registral exacta.

En el análisis de derecho comparado, Argentina, México, Honduras, Ecuador adoptaron el modelo del sistema registral francés con respecto a la transferencia de bienes inmuebles, esto quiere decir que predomina la voluntad de las partes para modificar, crear, enajenar o transmitir los derechos sobre bienes inmuebles, llegando a un acuerdo entre las partes sin la necesidad de la inscripción registral, por lo que esto hace un sistema riesgoso ya que la publicidad registral es el principal fundamento de los registros públicos.

En ese sentido, conforme a los resultados obtenidos y recabados en la presente investigación, se desprende que resultan ser similares a la Tesis titulada ***“La Seguridad Jurídica Del Propietario En Un Sistema Dual De Transferencia De Inmuebles”***, cuya autoría corresponde a Che (2016), donde concluyen que en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en el Perú no se exige la inscripción registral en Sunarp y manifiesta

que en la actualidad nuestro sistema no brinda seguridad jurídica, ya que a pesar de que se si bien los propietarios tienen la libertad de su derecho de propiedad, estos no se encuentran protegidos si no son registrados en Sunarp y por ello propone que la inscripción registral sea obligatoria con el fin de garantizar la seguridad jurídica de los derechos de los propietarios.

Con respecto al marco teórico Ramos (2010) manifiesta referente a las inscripciones declarativas que el comprador está expuesto a varias dificultades y desventajas para poder comprobar quien es el dueño de un determinado bien y cuáles son las afectaciones que puede tener este determinado bien, las grandes problemáticas de las inscripciones declarativas como se puede notar es su naturaleza individualista, consensual, absoluto y sobre todo su falta de inscripción obligatoria.

Después de haber analizado los instrumentos, antecedentes y marco teórico podemos manifestar que las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que la inscripción registral de dichas transferencias es facultativo y deja solo a voluntad de las partes la decisión de realizar la inscripción registral de su bien inmueble, es decir que las partes no se encuentran en la obligación de inscribir la transferencia de propiedad de un inmueble en los registros públicos lo cual está yendo en contra de la seguridad jurídica que se le debe brindar a la sociedad, así mismo podemos notar que las inscripciones declarativas trae consigo muchos conflictos siendo las principales la duplicidad de propietarios y las estafas, ya que hay personas que adquieren un determinado bien inmueble por medio de un contrato privado y no lo inscriben en los registros públicos, entonces el vendedor si tuviera intenciones turbias podría realizar varios contratos privados entre diferentes personas e imaginemos que alguno de ellos inscriba su propiedad en los registros públicos los demás compradores de buena fe saldrían perjudicados.

Después de haber comprobado nuestro supuesto específico 1 y logrado alcanzar nuestro objetivo específico 1, es momento de comenzar con la discusión correspondiente al objetivo específico 2, de la siguiente forma:

<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2</b>
Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles
<b>SUPUESTO JURIDICO ESPECÍFICO 2</b>

Las inscripciones registrales constitutivas si garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga que todas las transferencias de manera obligatoria sean inscritas en los registros públicos.

Sobre si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles se desprende que los entrevistados Chávez et al. (2018), manifiestan que la inscripción constitutiva está ligada a la publicidad registral, la misma que está amparada por la fe pública registral, es decir que garantiza que dicha transferencia del bien inmueble es de conocimiento público por lo tanto cualquier derecho registral ejercido sobre el mismo es de conocimiento de terceros interesados así mismo garantizaría la seguridad jurídica a través de la inscripción registral obligatoria de las transferencias de propiedad y así se evitaría la pluralidad de propietarios.

Por otro lado Allcca (2018). Entrevistado en el presente trabajo Manifiesta que si bien es cierto que las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles esta impediría la circulación de los inmuebles ya que limitaría el derecho de propiedad a la inscripción y de ese modo lo haría más onerosa.

Con respecto a las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles García et al. (2018), Entrevistados en el presente trabajo manifiestan que la ventaja que trae consigo es que la inscripción de una transferencia de un bien inmueble ya no será facultativo sino será obligatorio y esto contribuiría mucho con la seguridad jurídica ya que combatiría el tráfico inmobiliario y la pluralidad de propietarios, así mismo asegura a que el comprador que quien se publicita como titular es el único y real propietario. Además de ello todos estarían obligados a inscribir su derecho de propiedad para hacerlo oponible frente a terceros y no habría desfase de información o publicidad registral, sino que sería un registro actualizado

Bien en cuanto a la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias Aldonate et al. (2018), entrevistados en el presente trabajo manifiestan que incorporar la inscripción como requisito sería una alternativa positiva, pues el mencionado artículo hace referencia a que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, sin embargo, esta disposición debería ser muy trabajada y complementada mediante normas especiales, así

mismo mencionan que el derecho de propiedad es un derecho constitucional, que mediante los reglamentos actuales no se viene garantizando la seguridad jurídica, y consideran que debe regularizarse de manera urgente el artículo 949 del código civil, ya que deja a las partes la libre decisión de la transferencia inmobiliaria, lo cual puede una persona con desconocimiento de la norma, comprar un terreno que ya tiene otro dueño, lo cual genera un perjuicio moral y económico.

En el análisis de derecho comparado, podemos notar que el Sistema Registral Alemán y Australiano adoptaron las inscripciones registrales constitutivas en donde los derechos reales nacen cuando se concluye la inscripción en los registros públicos, es por ello que no solo se necesita el acuerdo entre las partes para las constitución de los derechos reales sino que se necesita de la inscripción registral para que se constituyan, la diferencia que existen entre ambos es que en el sistema registral Australiano cuenta con la intervención del Estado para que este subsane todos los defectos jurídicos que pueda contar el inmueble, es por ello que en la doctrina se menciona que es el sistema más seguro.

En ese sentido, conforme a los resultados obtenidos y recabados en la presente investigación, se desprende que resultan ser similares a la Tesis titulada ***“El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica”***, cuya autoría corresponde a Lino (2015), donde el citado autor, plantea que las transferencias sobre bienes inmuebles se completa con la inscripción en los registros públicos y por ello deberíamos contar con un sistema de inscripción registral constitutivo, también manifiesta que la ausencia del sistema constitutivo conlleva a que los usuarios no tengan la obligación de inscribir su propiedad en los registros públicos y generan un problema con respecto a los asientos registrales y por ultimo manifiesta que la transferencia de propiedad inmueble se debería finalizar con la inscripción en los registros públicos, lo cual brindaría una mayor seguridad jurídica.

Con respecto al marco teórico Flores (1998), con respecto a la inscripción Constitutiva manifiesta que es necesario la anotación en los registros públicos para que puedan admitir la existencia de un acto y con respecto a la seguridad jurídica Ortecho (2010), la define como el equilibrio de un ordenamiento jurídico que regula a un estado, el cual debe estar

formado por leyes que cumplan con cierta estabilidad y que cuiden la estabilidad con respecto a los integrantes de la sociedad y el estado.

Después de haber analizado los instrumentos, antecedentes y marco teórico podemos manifestar que las inscripciones registrales constitutivas si garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga a que en todas las transferencias de bienes inmuebles de manera obligatoria sean inscritas en los registros públicos y dejaría de ser facultativo, así mismo podemos decir que la inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad de bienes inmuebles ya que al inscribir la transferencia de un bien inmueble en los registros públicos este obtiene un alto nivel de oponibilidad y de esta manera el titular registral puede oponerlo ante cualquiera y así mismo combatiría con el tráfico inmobiliario y la pluralidad de propietarios.

## **V. CONCLUSIONES**

Las conclusiones que a continuación se presentan, son expuestas de acuerdo a cada uno de los objetivos que se han establecido en la presente tesis y que, a la misma vez, brindan respuesta a las preguntas formuladas de investigación, cuyas conclusiones se han determinado en base a las entrevistas, análisis documental, y revisión de los antecedentes expuestos en la presente tesis, las cuales se mencionan a continuación:

### **PRIMERO**

La inscripción registral es **relevante y determinante** para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que protege el derecho de propiedad de una persona mediante la oponibilidad y publicidad registral que brindan los registros públicos es por ello que la inscripción registral es importante y fundamental para la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles.

### **SEGUNDO**

Las inscripciones registrales **declarativas** no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que la inscripción registral de dichas transferencias es facultativo y deja solo a voluntad de las partes la decisión de realizar la inscripción registral de su bien inmueble lo cual trae consigo muchos conflictos siendo los principales la duplicidad de propietarios y las estafas.

### **TERCERO**

Las inscripciones registrales **constitutivas** si garantizan la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga a las partes a realizar la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles en los registros públicos brindando mayor certeza y estabilidad jurídica.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Después de haber expuesto nuestras conclusiones, surge la necesidad de formular las siguientes recomendaciones:

1. Que la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles debe pasar a ser obligatoria y dejar de ser facultativo para así salvaguardar el derecho de propiedad de cada persona y crear seguridad jurídica.
2. Que las personas que desean adquirir un bien inmueble primero acudan a los registros públicos y se cercioren que realmente la persona que le quiere vender el inmueble sea el verdadero propietario y esté debidamente inscrito para así evitar posibles conflictos en el futuro.
3. La modificación del art. 949 del código civil en el extremo de que la inscripción registral de un bien inmueble sea constitutiva y así no dejar a voluntad de las partes la inscripción registral de la propiedad de un inmueble que adquieren.

## **REFERENCIAS Y ANEXOS**

## **Fuentes bibliográficas**

### **Tesis y Artículos**

- Aliaga, L. (2012). La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú. (Tesis para optar el Título de abogado – Pontificia Universidad Católica del Perú). (Acceso el 30 de abril de 2018)
- Arroyave M. (2014). La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad. (Tesis de Grado - Universidad Rafael Landívar). Recuperada de: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>
- Blanco M. (2015). Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco. (Tesis para optar el Título de abogado – Universidad de Itsmo). (Acceso el 10 de mayo de 2018)
- Che L. (2016). La Seguridad Jurídica Del Propietario En Un Sistema Dual De Transferencia De Inmuebles. (Tesis para optar el título de abogado - Universidad Privada Antenor Orrego). (Acceso el 15 de mayo de 2018)
- Caycho, T. (2014). Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014(Tesis para optar el Título de abogada). (Acceso el 30 de abril de 2018)
- Fuentes P. (2015). Derecho Registral. (Tesis para optar el Título de abogado – Universidad Rafael Landívar). (Acceso el 10 de mayo de 2018)
- Lino, L. (2015). El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica. (Tesis para optar el Título de abogado – UPAO Trujillo). (Acceso el 10 de mayo de 2018)
- Mamani (2016). Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativa y constitutivo: Estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral Peruano. (Tesis para optar el título de abogado – Universidad Andina del Cusco). (Acceso el 24 de mayo de 2018)

- Marchan (2014). Mejor derecho de propiedad en transferencia de bienes inmuebles y seguridad jurídica. (Tesis para optar título de abogado – Universidad Privada Antenor Orrego). (Acceso el 12 de mayo de 2018)
- Mazariegos J. (2015). Los registros en el derecho comparado. (Tesis para optar título de abogado – Universidad Rafael Landívar). (Acceso el 12 de mayo de 2018)
- Paredes, C. (2015). La Transferencia de Propiedad de Bienes Inmuebles y Los Procesos de Tercería de Propiedad. IUS Revista de investigación de la facultad de derecho – Volumen 1, numero 9.
- Pretel J. (s.f.). Sistemas Registrales: La Propiedad Inscrita como la Propiedad Protegida.
- Ramos J. (2015). Seguridad En El Sistema Actual De Transferencia De Bienes Inmuebles En El Perú. (Tesis para optar el título de abogado – Universidad Andina Néstor Cáceres Velasquez). (Acceso el 10 de mayo de 2018)
- Sacachipana E. (2017). Análisis del sistema de transferencia de la Propiedad inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral. (Tesis para optar el Título de abogado – Universidad Nacional del Altiplano). (Acceso el 10 de mayo de 2018)
- Vidal R. (s.f.). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Recuperada de:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

### **Libros Temáticos:**

- Alessandri, A. (1974). Los Bienes y Los Derechos Reales. Santiago de Chile: Editorial Nacimiento.
- Amado, E. (2011). Es necesario inscribir la propiedad en el registro público. Actualidad Jurídica.
- Amado, E. (2012). El Derecho Registral en el siglo XXI. Lima: Moreno.

- Arrázola, F. (2014). EL concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*.
- Avendaño, J. (2001). Clasificación de los Bienes y transferencia de la propiedad. En: ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil? Fondo Editorial de la UPC. Lima. Perú.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- González, G. (2005) *Derechos reales*. Ed.: 2°. Jurista.
- Beltrán, J. (2011). Repositorio PUCP. Obtenido de Repositorio PUCP: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1095>
- Bullard, A. (2009). *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores S.A.C.
- Cabanellas, G. (1981). *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*, Editorial Heliasta - Buenos Aires.
- Cáceres, J. (1998). La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales. *Derecho Registral II*.
- Cárdenas, B. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Castellano, R. (2005). *Estado de derecho y seguridad jurídica. Factores de desarrollo*. Recuperado de: <http://www.cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosFortaleza/Castellano.pdf>
- Diez, P. (1964). Las anotaciones preventivas, publicadas en la *Revista de Derecho Notarial*
- Eduardo, C. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Temis S.A.
- Flores, N. (1998). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Derecho Registral II - Editorial Gaceta Jurídica - Lima Perú*.
- Freyre, M. (2007). *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Lima: Palestra.

- Garazatua, J. (2011). La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Lima. Año X, N°7. SUNARP.
- Gonzales, G. (2012). Derecho Registral y Notarial (Vol. I). Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2013). Tratado de Derechos Reales (Vol. I). Lima: Jurista Editores.
- González, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial - Derechos Reales. Lima: Jurista Editores.
- Guevara, R. (1996). Derecho Registral. Lima: Fecat.
- Mazeaud, Henry, León y Jean (1965). Lecciones de Derecho Civil, Vol. IV, Segunda Parte, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires
- Ortecho, V. (2010). Seguridad Jurídica y Democrática. Lima.
- Pardo, B. (1966). Derecho Registral Inmobiliario del Perú. Lima: Editorial Alfa.
- Paredes, C. (s.f.). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. Lima: Revista de investigación jurídica.
- Pérez, D. (s.f). Análisis Económico de los Derechos de Propiedad.
- Ramírez, E. (2007). Tratado de Derechos Reales (Vol. Tomo I). Lima: Editorial Rodhas SAC.
- Ramírez, E. (2007). Tratado de Derechos Reales (Vol. Tomo II). Lima: Editorial Rodhas SAC.
- Ramos, R. V. (2010). Sistema de Transferencia de Propiedad. Lima.
- Rubio, D. (2011). "Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada, predios y derechos mineros". En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Lima. Año X, N°7. SUNARP.
- Salvat, R. (1931). Tratado de Derecho civil argentino.
- Soria, M. (2012). Registros Públicos Los contratos con publicidad. Lima: Jurista E.I.R.L.

Vivar, E. (1998). La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú. Lima: Pontífica Universidad Católica del Perú.

Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Lima: Pontífica Universidad Católica del Perú.

Yepez, N. (2014). Comentarios a los Nuevos Reglamentos de Inscripciones de los Registros Públicos, Editorial Librería y Ediciones Jurídicas, Lima Perú.

### **Libros Metodológicos**

Abanto, W. (2014). Diseño y Desarrollo del Proyecto de Investigación. Trujillo: Universidad Cesar Vallejo.

Alvitres V., T. (2014). Metodología e investigación. Chile: La Habana.

Andrade, S. (2005). Metodologia de la Investigacion cientifica. Lima, Perú:: Editorial y Librería Andrade.

Babbie, E. (2015). Fundamentos de la Investigación Social. México: S.A Ediciones Paraninfo.

Carrasco, S. (2009) Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: Ed. San Marcos.

Cortés, G. (1997). Confiabilidad y Validez en estudios cualitativos. Recuperado de [educacionyciencia.org/index.php/educacionyciencia/article/download/111/pdf](http://educacionyciencia.org/index.php/educacionyciencia/article/download/111/pdf).

Gonzales, S. (1994). Manual de Redacción e Investigación Documental. (4ª.ed.) México D.F, México: TRILLAS.

Hernández, R; Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación. (6.a ed.) México: Mg. Graw-Hill Interamericana.

Murillo, J. (2016). Teoría Fundamentada. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.

Sandoval, C. C. (2014). Investigación cualitativa. Barcelona: Editorial Mercedes Cabello.

Sierra, B. (2014). Revista Jurídica “Docentia et Investigatio” de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Strauss, A., & Corbin, J. (2015). Bases de la Investigación Cualitativa. Traducido del inglés al español. Colombia: Universidad de Cali.

Zorrilla A., S. (2015). Introducción a la Metodología de la Investigación Científica. México: Editorial Océano.

## ANEXO 1-MATRIZ DE CONSISTENCIA

<b>MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>	
<b>Título del Trabajo de Investigación</b>	“Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017”
<b>Problema General</b>	¿De qué manera la inscripción registral garantiza la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017?
<b>Problema Específico 1</b>	¿De qué manera las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?
<b>Problema Específico 2</b>	¿De qué manera las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?
<b>Objetivo General</b>	Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en relación a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp, 2017
<b>Objetivo Específico 1</b>	Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles
<b>Objetivo Específico 2</b>	Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles
<b>Supuesto General</b>	La inscripción registral si es relevante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles puesto que protege nuestro derecho de propiedad frente a terceros.
<b>Supuesto específico 1</b>	Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que la inscripción de dichas transferencias es facultativo.
<b>Supuesto específico 2</b>	Las inscripciones registrales constitutivas si garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga que todas las transferencias de manera obligatoria sean inscritas en los registros públicos.
<b>Enfoque</b>	Cualitativo
<b>Diseño de investigación</b>	Teoría Fundamentada

<b>Muestra</b>	<p>Cabe precisar que la muestra, en la presente investigación estará conformada de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 5 abogados especialistas en derecho registral y derecho civil</li> <li>✓ 5 abogados y trabajadores de distintas notarías de Lima</li> </ul>	
<b>Categorización</b>	<p>C1: Inscripción Registral C2: Seguridad Jurídica en las Transferencias de Propiedad.</p>	
<b>Categorías</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Subcategorización</b>
Inscripción Registral	<p>En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Inscripciones Registrales Declarativas</li> <li>✓ Inscripciones Registrales Constitutivas</li> </ul>
Seguridad Jurídica en las Transferencias de Propiedad	<p>La seguridad jurídica de la transferencia de propiedad viene hacer las garantías que permitan al adquirente a sentirse seguro de la operación de compra de un derecho, favoreciendo así el tráfico y la circulación económica de los bienes (y, en el fondo, la reasignación de los recursos a sus usos más valiosos).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Oponibilidad frente a terceros</li> <li>✓ Protección al acto de buena fe</li> </ul>
<b>TECNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b>	<p>Entrevistas - Guía de Entrevista Derecho Comparado – Guía de Análisis Documental</p>	

## GUIA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**Objetivo Específico I:** Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

**Objetivo Específico II:** Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

### “ANÁLISIS DEL DERECHO COMPARADO”

PAIS	NORMA	TEMA	TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD	ARTICULO 949° DEL CODIGO CIVIL PERUANO
ECUADOR	CODIGO CIVIL	DE LA TRADICION	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 (...).	Artículo 949° - Transferencia de propiedad de bien inmueble La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
MEXICO	CODIGO 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.	
HONDURAS	CODIGO CIVIL	DE LA TRADICION	Artículo ° 698.- Se llama tridente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por el (...).	

ARGENTINA	CODIGO CIVIL	DEL CONTRATO DE COMPRA - VENTA	Artículo 1323.- Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.
ALEMANIA	CODIGO CIVIL	TRANSFERENCIA DE PROPEIDAD	Artículo 873° Para la transmisión de la propiedad de una finca, para instaurar una carga sobre una finca, así como para transmitir dicha carga es necesario el acuerdo del interesado y de la otra parte y la inscripción del cambio jurídico en el Registro de la Propiedad (...).
AUSTRALIA	CODIGO CIVIL	TRANSFERENCIA DE PROPEIDAD	Artículo 1971° Todo derecho cuya constitución esté legalmente subordinada a una inscripción en el registro de la propiedad no existe como derecho real si esta inscripción no se efectúa.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: HUARCAYA RAMOS, BETTY  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE METODOLÓGICA EN LA UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: MATRIZ, ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Brian Gianmarco Vega Solís

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90

90 %

Lima, 21 de mayo del 2018

*Betty S. Huarcaya Ramos*  
 Reg. CAL N° 47728  
 ABOGADO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 1095486 Telf. 944 438 907



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Ismael B. Cerrón  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: MATRIZ, ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Brian Gianmarco Vega Solís

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

90 %

Lima, 21 de junio del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10796211 Telf: .....



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

## I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: SANTISTEBAN LLONDO, PEDRO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE TEMÁTICO UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: MATRIZ, ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Brian Gianmarco Vega Solís

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

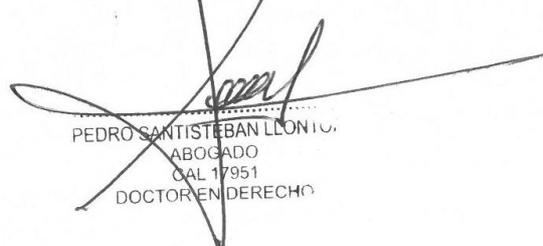
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

## IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%
-----

Lima, 20 JUNIO del 2018

  
 PEDRO SANTISTEBAN LLONCO  
 ABOGADO  
 CAL 17951  
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 08803311 Telf.: 955025433

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: CHAUCZ RODRIGUEZ ELIAS  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental  
 1.4. Autor(A) de instrumento: Brian Gianmarco Vega Solis

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.											X		
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.											X		
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.											X		
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
7. 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:

90 %

Lima, 26-11 de 2018



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43304896 Telf:.....

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: Pieter Chiriz Rosas Jels  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Brian Gianmarco Vega Solis

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
7. 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 Octubre de 2018

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41651398 Telf.: .....



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: SANTISTEBAN LLONTOP, PEDRO PABLO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Brian Gianmarco Vega Solis

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													✓
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.													✓
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

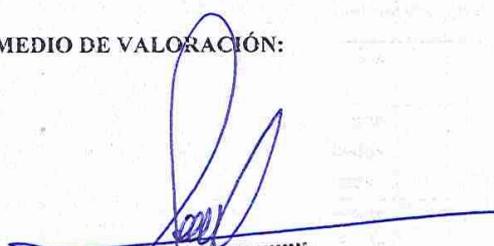
- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %

Lima, 21-10 de 2018

  
 PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP  
 CAL 17951  
 ABOGADO  
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 05803371 Telf.: 955025433



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## GUIA DE ENTREVISTA

**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

**Entrevistado** CLAUDIO ALDONATE PINTO.

**Cargo/Profesión/Grado Académico** ABOGADO – ABOGADO - SUPERIOR

**Años de trayectoria laboral** 10 AÑOS

**Institución** IZA STOLL S. CIVIL DE R.L.

### Objetivo general

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

NO ES ABSOLUTA, LA TRANQUILIDAD QUE OTORGA EL REGISTRO EN EL PERU ES RELATIVA, SIN EMBARGO, ES LO MAS CERCAÑO A LO QUE SE CONOCE COMO SEGURIDAD JURIDICA EN EL TRAFICO DE INMUEBLES. SU MAYOR BENEFICIO ES LA PUBLICIDAD Y OPONIBILIDAD, CON LOS DEFECTOS QUE MANTIENE A LO LARGO DE LOS AÑOS.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?
  - FALTA DE PUBLICIDAD.
  - DIFICULTA EL PROCESO DE TRANSMISION DE INMUEBLE.
  - OPONIBILIDAD RELATIVA.
  - JUICIOS SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS PUBLICAS.

3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

GENERA CIERTA SEGURIDAD JURIDICA EN EL TRAFICO DE INMUEBLES. SU MAYOR BENEFICIO ES LA PUBLICIDAD Y Oponibilidad. SI BIEN SE TRATA DE UN SISTEMA IMPERFECTO, ANTE LA MAYORIA DE LA POBLACIÓN LA INSCRIPCION REGISTRAL GENERA SEGURIDAD.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4 ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

LAS INSCRIPCIONES DECLARATIVAS BRINDAN SEGURIDAD JURIDICA SI, PERO RELATIVA, LA FALTA DE VERIFICACIÓN DE ELEMENTOS QUE CONLLEVEN A QUE LA INSCRIPCION RESPONDA A LA REALIDAD Y SE MATERIALICE EN UN ACTO CONSTITUTIVO DE DERECHO, GENERA UN PORCENTAJE DE INCERTIDUMBRE EN NUESTRO SISTEMA REGISTRAL.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

- LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS.
- EN MUCHOS CASOS EXISTE UN ALEJAMIENTO ENTRE LA POSESION Y LA PROPIEDAD.



6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

- LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS.
- EN MUCHOS CASOS EXISTE UN ALEJAMIENTO ENTRE LA POSESION Y LA PROPIEDAD.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

EVITARIA LA NECESIDAD DE SOLICITAR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS PUBLICAS EN AQUELLOS CASOS DONDE SOLO EXISTIERON CONTRATOS PRIVADOS DE TRANSMISION DE PROPIEDAD.

EXISTIRIA UNA MAYOR CORRELACIÓN ENTRE LA POSESION Y LA PROPIEDAD.

8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

REDUCCION DE LITIGIOS SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD U OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS PUBLICAS.



9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

INCORPORAR LA INSCRIPCION COMO REQUISITO SERIA UNA ALTERNATIVA POSITIVA, PUES EL MENCIONADO ARTICULO HACE REFERENCIA A QUE LA SOLA OBLIGACION DE ENAJENAR UN INMUEBLE HACE AL ACREEDOR PROPIETARIO DEL MISMO, SIN EMBARGO, ESTA DISPOSICION DEBERIA SER MUY TRABAJADA Y COMPLEMENTADA MEDIANTE NORMAS ESPECIALES, PUES EXISTEN DIVERSAS SITUACIONES JURÍDICAS Y MODALIDADES CONTRACTUALES EN LA REALIDAD, CASOS ESPECIALES COMO LA TRANSFERENCIA DE BIENES FUTUROS, QUE REQUIERAN SER INDEPENDIZADOS, EN PLANOS, O SIMPLEMENTE IMPOSIBILITADOS DE SER REGISTRADOS CUANDO UNA PERSONA DESEA ADQUIRIRLOS, LO QUE TENDRÍA UN EFECTO NEGATIVO EN EL TRÁFICO COMERCIAL.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	CLAUDIO ALDONATE PINTO

### GUIA DE ENTREVISTA

Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017

Entrevistado... Flor de María Alcca Tamayo.....

Cargo/Profesión/Grado Académico... Abogado.....

Años de trayectoria laboral... 7 años.....

Institución... Notaria Pauno.....

#### Objetivo general

Determinar la RELEVANCIA de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

El poder conocer la situación legal del inmueble, desde si el inmueble tiene cargas o gravámenes y al titular registral, es un mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

Dificulta la seguridad jurídica en el tráfico y la circulación inmobiliaria, impidiendo hacer valer nuestro derecho frente a Terceros.



3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

Permite conocer la situación legal del inmueble y evita las estafas, tráfico de propiedades.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si, porque la transferencia de los inmuebles se da en merito de la minuta de compra venta (salvo pacto en contrario) y la inscripción es para dar publicidad de este acto efectuado sobre un derecho real, ayuda a que el derecho del propietario sea oponible frente a terceros.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

Ninguno, porque permite una mayor circulación de propiedad, maximizando los ingresos económicos.



6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

Que no obliga a los compradores a perfeccionar su derecho ante Registro Público generando desfases en el Trato sucesivo y brindar una Publicidad Registral exacta.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

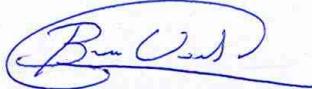
Si, pero impediría la circulación de los inmuebles, limitaría el derecho de propiedad a la inscripción, lo haría más oneroso.

8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Que todos estarían obligados a inscribir su derecho de propiedad para hacerlo oponible frente a Terceros y no habría desfase de información o publicidad registral, sino que sería un Registro actualizado pero oneroso.

9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si bien podría generar certeza en la publicidad  
registral sobre el estado del inmueble,  
sería oneroso e implicaría frenar la  
transferencia de inmuebles, en tanto las  
costos de inscripción sean elevados sería  
una barrera burocrática y limitativa al derecho  
de propiedad.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	



### GUIA DE ENTREVISTA

**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

Entrevistado... LUIS GUILLERMO AGUIRRE VILLEGAS

Cargo/Profesión/Grado Académico... DIRECTOR DE LA DIRECCION DEL ARCHIVO NOTARIAL (EX - REGISTRADOR PUBLICO)

Años de trayectoria laboral... 23 AÑOS

Institución... ARCHIVO GENERAL DE LA NACION

#### Objetivo general

Determinar la RELEVANCIA de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Una vez inscrito el derecho real sobre el inmueble en el Registro, su titular puede oponerlo a cualquiera.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

Si no se registran los derechos sobre inmuebles dan pie a que pueda consumarse estafas porque el vendedor puede hacerlo a muchos compradores sorprendiendo a aquellos que obran de buena fe



3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

Es fundamental porque con la inscripción se consolida el derecho real.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si porque obtienen un alto nivel de oponibilidad solamente superada por la prescripción adquisitiva (art 952 Cc)

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

NINGUNO



6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

NINGUNO.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Una inscripción constitutiva o declarativa genera el mismo impacto: Oponibilidad de derechos (art 2022 Co)

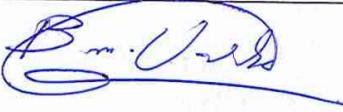
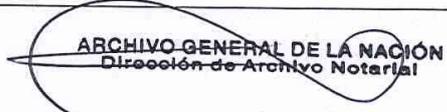
8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

TODAS.



9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Así como está, está bien, habría que modificar más bien el art 2014 del Código Civil

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	 ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN Dirección de Archivo Notarial

LUIS GUILLERMO AGURTO VILLEGAS  
Director (e)



GUIA DE ENTREVISTA

Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017

Entrevistado..... Julissa Chávez Bello

Cargo/Profesión/Grado Académico..... Abogada / Magister

Años de trayectoria laboral..... 6 años

Institución..... Privada

**Objetivo general**

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Parcialmente la "certeza del derecho"; es decir, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que, su persona, sus bienes, y sus derechos no serán violentados, o que si esto último llegara a producirse le serán asegurados, protegidos y reparados.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

Al carecer de inscripción registral, carecerá también de publicidad. La misma que produce efectos especiales frente a terceros.

3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

Si bien en el Perú la Inscripción Registral es voluntaria, ésta perfecciona la transmisión, constitución y extinción o cualquier derecho real sobre los bienes inmuebles; lo que la convierte en muy importante y fundamental.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

No, en la práctica se ha demostrado que la sola inscripción declarativa, legitima al propietario mientras no se declare judicialmente la nulidad de dicha inscripción, puesto que la inscripción declarativa sólo perfecciona la transmisión del inmueble.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

Uno de los aspectos más resaltautes es la pluralidad de propietarios de un inmueble. Debido a la falta de publicidad que brinda una inscripción registral frente a terceros, vulnerando así el derecho del adquirente frente a otros.

6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

La vulnerabilidad a la que se expone el adquirente del inmueble respecto de los derechos del bien transferido, ya que, como indique mas adelante al existir algún conflicto frente a un tercero que también adquirió el mismo bien, lo único que legitimaría el derecho del propietario sería una Sentencia Judicial.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Cabe resaltar que sumada a la inscripción constitutiva está ligada la publicidad registral, la misma que está amparada por la fe pública registral, es decir que garantiza que dicha transferencia del bien inmueble es de conocimiento público, por lo tanto cualquier derecho registral ejercido sobre el mismo es de conocimiento de terceros interesados o no.

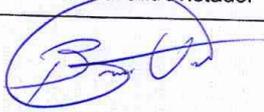
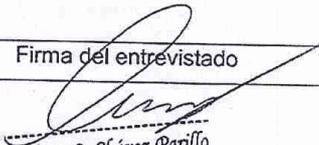
8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Además de brindar Seguridad jurídica, la certeza de este derecho facilita la adquisición de créditos bancarios en forma de hipoteca y créditos anticreticos, etc. En suma beneficia el movimiento económico.



9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Definitivamente sí, como abogada recomiendo a mis  
clientes realizar la respectiva inscripción en Registros Públicos  
a pesar de no ser una obligación, por seguridad jurídica y  
para la facilidad en la obtención de un crédito bancario si  
existiese la necesidad en el futuro.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	 Julissa C. Chávez Parillo ABOGADA Reg. CAL. 64482



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Objetivo general

### GUIA DE ENTREVISTA

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de  
**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la  
transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

Entrevistado.....Miguel Chong Chauca .....

Cargo/Profesión/Grado Académico.....Abogado.....

Años de trayectoria laboral.....5.....

Institución.....Notaria Shikina.....

Objetivo general

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de  
las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

Principalmente, la seguridad que brinda registros es publicitar al titular, último adquirente, ya sea de forma originaria o derivada. Ello con la finalidad que quien pretenda adquirir sepa que su posible transferente es aquel que ha registrado su derecho real.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

La falta de inscripción generaría incertidumbre respecto al real titular de dominio del bien inmueble a transferir, no existiría forma de conocer si es que aquel



propuesto como transferente es el real propietario a la fecha de celebración del acto.

3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

Es el de brindar seguridad a las transferencias de bienes inmuebles, facilitando la circulación de bienes en el mercado, lo cual es un avance de corte económico, un país que brinda este servicio es atractivo para cualquier inversionista, llame este empresa constructora o demás, pues asegura el derecho a quien pretenda adquirirlo.

#### Objetivo específico 1

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si, por que sin limitar la forma de transferir un bien inmueble, esto es por la simple voluntad de las partes, otorgan oponibilidad y seguridad a los adquirentes que desean formalizar sus actos. Incentiva a las partes a buscar la seguridad en la celebración de sus contratos.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

Los aspectos negativos, en mi opinión, van por la forma de formalizar la inscripción de distintos actos o formas de transferir un bien inmueble, un ejemplo de ello es la transferencia de acciones y derechos en las cuales las partes

determinar o convienen en señalar un espacio físico. Lamentablemente, la practica demuestra que al calificar estos actos, el "criterio" de algunos registradores es observar ello como un obstáculo a la inscripción que nada tiene que ver con su reglamento y sus facultades de calificación, más que una simple incertidumbre de como inscribir dicho acto. Siendo tan simple acotar que sujeto A, transfiera 50% de acciones y derechos a sujeto B. Sobre el fondo del asunto, no considero aspectos negativos en que la inscripción sea declarativa.

6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

Desde mi punto de vista, ninguno, la seguridad jurídica es un concepto que utilizan algunos teóricos del derecho para cuestionar todo tipo de cambio normativo, que contradictoriamente se realiza para mejor. Señalar que una inscripción declarativa es menos segura que una constitutiva parte de la idea que la primera no asegura que el titular publicitado sea el real propietario, sería asumir que el ciudadano peruano no está en la capacidad de reconocer el acto que está realizando, aunado a ello la mala práctica de algunos abogados.

#### **Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

En la actualidad, en Lima, es muy difícil que una persona realice transferencias de forma privada, el peruano promedio ahora consulta y se asesora. Sin pensarlo, en la práctica la inscripción se ha convertido en algo constitutivo desde el punto de vista

del usuario ¿Quién compraría una casa que no esté inscrita en registros?, al menos en Lima, no creo que sea algo que se decida de forma sencilla.

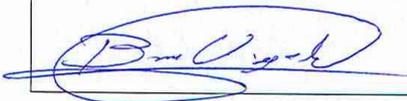
8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Ventajas, desde el punto teórico, en asegurar al comprador que quien se publicita como titular es el único y real propietario, para que exista ello tendría que modificarse el código civil y cambiar la forma de transferencias de propiedad, lo cual es algo posible también, pero a mi modesto entender innecesario.

9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

En la práctica, por más regulación que exista no existe norma que evite el riesgo del fraude o la estafa, aun fuese el acto constitutivo, si existiera una transferencia en un mismo día de un inmueble en diferentes notarias. Esto es A le vende a B a las 10 de la mañana, y luego A le vende a C a las 2 de la tarde. ¿Qué sistema existe para demostrar que B compró a las 10, primero que C? ¿Qué sucedería si la notaria que tramito el contrato de C, ingreso primero el título que la notaria que tramito el contrato de B?

El riesgo existe en ambos sistemas, y en ambos, en un supuesto acto de estafa, perjudicarían tanto a B como C del ejemplo. Lo importante es identificar el punto de error en las transferencias y trabajar en ello. Por ejemplo, el bloqueo registral se ha convertido en una herramienta útil, que aunque no tiene que ver con el antecedente de real dominio, si brinda seguridad al adquirente, al menos.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	



### GUIA DE ENTREVISTA

**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

**Entrevistado**.....JOSE ALFONSO CISNEROS LOPEZ.....

**Cargo/Profesión/Grado Académico**.....ABOGADO.....

**Años de trayectoria laboral**.....11 AÑOS.....

**Institución**.....NOTARIA ZEVALLOS.....

#### Objetivo general

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

La seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral la publicidad registral que le brinda al titular, esto con la única finalidad que quien pretenda adquirir tenga conocimiento de que su posible transferente es el dueño del inmueble.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

La falta de inscripción generaría que cualquier persona pueda inscribir derechos sobre su propiedad y esto ocasionaría incertidumbre respecto al real titular de dominio del bien inmueble a transferir.



3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

La importancia que tiene la inscripción registral es la de otorgar seguridad jurídica a los transferentes de una transferencia de bienes inmuebles, facilitando la circulación de bienes en el mercado.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

No, ya que no solo se basta con el consenso entre las partes para garantizar la seguridad jurídica de la transferencia de bienes inmuebles, sino que se necesita inscribir esta en los registros públicos.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

El aspecto negativo más relevante que genera las inscripciones declarativas es la pluralidad de propietarios de un mismo bien inmueble.

6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

El problema de las inscripciones declarativas es que no brinda la seguridad jurídica ya que la inscripción registral no es obligatoria y cualquier tercero puede inscribir el bien a su nombre.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica a través de la inscripción registral ya que esta dejaría de ser facultativo y pasaría a ser obligatorio.

8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Las inscripciones constitutivas traerían la ventaja de que la inscripción registral sea obligatoria y esto ayudaría a combatir la inseguridad jurídica que existe en la actualidad con respecto a la transferencia de bienes inmuebles.

9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si. Considero de vital importancia la modificación del artículo 949, ya que no garantiza la seguridad jurídica de las personas.

Es importante que el estado este vigilante ante este suceso ya que a lo largo de mucho tiempo han existido fraudes, dobles venta, etc.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	 <b>José Alfonso Cisneros López</b> <b>ABOGADO</b> <b>Reg. CAL 47010</b>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## GUIA DE ENTREVISTA

**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

**Entrevistado.....**JOEL AIRTON GARCIA NOLASCO.....

**Cargo/Profesión/Grado Académico.....**ABOGADO.....

**Años de trayectoria laboral.....**10 AÑOS.....

**Institución.....**PRIVADO.....

### Objetivo general

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

La inscripción registral ofrece publicidad cierta, veraz respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registren.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

Que cualquier persona pueda inscribir derechos sobre su propiedad y pueda transferirte, utilizando mecanismos de falsedad para dicho fin.

3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

Te ofrece veracidad y seguridad al momento de transferir derechos reales entre personas naturales y/o jurídicas.



**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

No, en la práctica se ha demostrado que no garantiza la seguridad jurídica ya que no solo basta con el acuerdo entre las partes para garantizar la transferencia de propiedad sino que se tiene que inscribir en los registros públicos.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

El aspecto negativo que ha generado es la pluralidad de propietarios de un bien inmueble debido la falta de inscripción obligatoria.

6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

El problema que trae consigo las inscripciones declarativas es la falta de inscripción obligatoria ya que al no obligar al propietario a inscribir la nueva transferencia este corre el riesgo de que otra persona inscriba el bien a su nombre.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

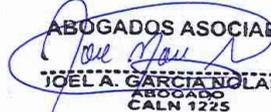
Garantizarían la seguridad jurídica a través de la inscripción registral obligaría de las transferencias de propiedad y así se evitaría la pluralidad de propietarios.

8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

La ventaja que trae consigo es que la inscripción de una transferencia de un bien inmueble ya no será facultativo sino será obligatorio y esto contribuiría mucho con la seguridad jurídica ya que combatiría el tráfico inmobiliario y la pluralidad de propietarios.

9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Sí, porque al ser la inscripción registral obligatoria se acabaría con la pluralidad de propietarios, ya que al momento de que una persona realice una transferencia de algún bien mueble estaría obligado a inscribirla en los registros públicos.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	 <p>ABOGADOS ASOCIADOS JOEL A. GARCÍA NOLASCO ABOGADO CALN 1225</p>

## GUIA DE ENTREVISTA

**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

**Entrevistado JUAN CARLOS LLERENA SALAZAR**

**Cargo/Profesión/Grado Académico ABOGADO:**

**Años de trayectoria laboral 3**

**Institución NOTARIA GOMEZ ANAYA - COMAS**

### **Objetivo general**

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

La Seguridad Jurídica que proporciona la inscripción registral es absoluta, ya que SUNARP es la entidad que te garantiza que tu figures ante la sociedad como único propietario del bien inmueble.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

Los problemas que trae son las estafas, las dobles ventas, tráfico de terrenos. Una de las Organizaciones criminales más sonadas de los últimos tiempos fue la de Orellana, encargado de estafar en ventas inmobiliarias.

3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

La importancia es absoluta. Ya que la inscripción registral garantiza que se resguarde el derecho de propiedad de las personas.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

No, ya que se deja solo a voluntad de las partes la decisión de transferir el inmueble como ellos decidan, que puede ser verbalmente o solo un contrato privado, es decir no garantiza nada la seguridad jurídica del comprador.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

Que se esta fomentando cada vez mas la informalidad, cada día crece más las propiedades que no son inscritas en registros públicos.

6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

En que el vendedor, si tuviera intenciones turbias podría realizar como varios contratos privados entre varias personas y perjudicarlas económicamente.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Porque en las notarias se puede visualizar a través del sistema registral si realmente el vendedor es el propietario del inmueble

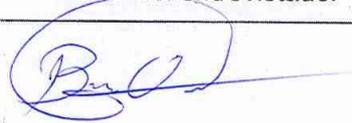
8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Seguridad Jurídica a todos los ciudadanos, futuras posibles estafas y dobles ventas.

9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si, ya que el articulo mencionado, no garantiza el derecho constitucional del derecho de la propiedad.

Se tiene que obligar a las partes inscribir la transferencia del bien inmueble.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	 <b>Juan Carlos Llerena Salazar</b> ABOGADO Reg. CALN. 2286



### GUIA DE ENTREVISTA

Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017

Entrevistado..... Christian Matias Gonzalez

Cargo/Profesión/Grado Académico..... Abogado

Años de trayectoria laboral..... 10

Institución..... NOTARIA PAINO

**Objetivo general**  
Determinar la RELEVANCIA de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

la posibilidad de conocer el estado físico legal de un bien al momento de la consulta, (actual)

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

- la inseguridad jurídica es consecuencia de no formalizar los propiedadarios  
este genera que las transacciones se detengan, parando el tráfico comercial.

3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

- La transparencia y la posibilidad de conocer bien en todo lo que voy a adquirir, sin problemas alguno.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si, es la expresión máxima de la transparencia y buena fe para él y el tercero.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

- El aspecto negativo, si cabe la expresión, es que no sé de mucha, ya que no hay exigencia y mucha desconocimiento por parte de los usuarios.



6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

- No debería tener problema, es un tema de voluntad del usuario y apoyo y facilidad del Estado.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

- Por que revisa de mayor amon actual, respecto a la revisión de un predio en la actualidad.

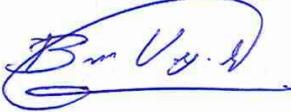
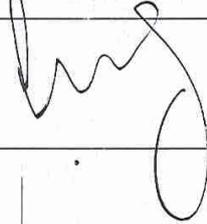
8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

- Informa inmediata y actual.



9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

- Toda cambio de la ley como ley a los usuarios para verificar el estado de un predio, siempre será bueno eso porque la buena fe.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	



## GUIA DE ENTREVISTA

**Título: Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017**

**Entrevistado**..... Yury Rafaele Barboza.....

**Cargo/Profesión/Grado Académico**.....Abogado.....

**Años de trayectoria laboral**.....5.....

**Institución**..... Privado .....

### Objetivo general

Determinar la relevancia de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

1. Según su opinión ¿cuál es la seguridad jurídica que ofrece la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles?

La inscripción registral brinda publicidad registral al propietario de un determinado bien inmueble así mismo protege tu derecho sobre terceros.

2. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la falta de inscripción registral de la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles con respecto a la seguridad jurídica?

La falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles genera conflictos al propietario de un determinado bien que nunca inscribió su propiedad en los registros públicos.



3. Según su criterio ¿cuál es la importancia de la inscripción registral de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en los registros públicos?

La importancia de la inscripción registral es la seguridad que brinda en las transferencias de bienes inmuebles ya que al inscribir tu propiedad en los registros públicos esta se encuentra segura frente a cualquier tercero.

**Objetivo específico 1**

Determinar si las inscripciones registrales declarativas garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

4. ¿Considera usted que las inscripciones declarativas brindan seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

No, porque no basta con el acuerdo entre las partes, ya que esto no brinda seguridad jurídica tanto como al propietario como al comprador.

5. ¿Qué aspectos negativos ha ido desarrollando las inscripciones declarativas respecto a la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Registros Públicos?

El aspecto negativo que ha venido desarrollando las inscripciones declarativas es la pluralidad de propietarios de un bien inmueble, ya que al no ser obligatoria la inscripción este corre el riesgo de que un tercer inscriba su propiedad a su nombre.



6. En su opinión ¿cuáles son los problemas que trae consigo la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad en los registros públicos con respecto a la seguridad jurídica?

El problema que trae consigo las inscripciones declarativas es la pluralidad de propietarios y la falta de inscripción registral obligatoria.

**Objetivo específico 2**

Analizar si las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles

7. En base a su experiencia ¿De que manera las inscripciones constitutivas garantizarían la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

Las inscripciones registrales constitutivas garantizarían la seguridad jurídica ya que este pasaría hacer obligatoria y dejaría de ser facultativa obligando a los usuarios a inscribir la transferencia de propiedad.

8. ¿Cuáles son las ventajas que trae consigo las inscripciones constitutivas con respecto a la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles?

La ventaja que trae consigo es que ya no habría una pluralidad de propietarios ya que al ser obligatoria la inscripción, cada vez que se realice una transferencia esta tendrá que ser inscrita en los registros públicos obligatoriamente.

9. ¿Considera usted que la modificación del artículo 949 del Código Civil, donde la inscripción sea un requisito para las transferencias inmobiliarias, garantizaría la seguridad la transferencia de propiedad de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Si. El derecho de propiedad es un derecho constitucional, que mediante los reglamentos actuales no se ve protegido.

Considero que debe regularse de manera urgente el artículo 949 del código civil, ya que deja a las partes la libre decisión de la transferencia inmobiliaria, lo cual puede una persona con desconocimiento de la norma, comprar un terrero que ya tiene otro dueño, lo cual le generara un perjuicio moral y económico.

Firma del entrevistador	Firma del entrevistado
	 <b>R. Yury Rafael Barboza</b> <b>Gerente General</b>

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD          DE TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02
		Versión : 09
		Fecha : 03-12-2018
		Página : 1 de 1

Yo, **Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada: **"Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en sunarp 2017"**, del estudiante **Brian Gianmarco Vega Solis**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 30 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 3 de diciembre de 2018



.....  
**Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop**  
 DNI: 09803311

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

Feedback Studio - Google Chrome  
 http://examinfo.com/app/cam/ser?i=1&id=1136547570&u=08032483&ero=1033&ang-es

Analisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en sunarp 2017

Resumen de coincidencias: 30%  
 De esta vez más fuentes coincidirán  
 Ver fuentes en inglés (beta)

Coincidencias

1	Entregado a Universidad...	18%
2	repositorio ucv.edu.pe	3%
3	Entregado a Universidad...	1%
4	repositorio ucv.edu.pe	1%
5	www.usaf.edu.pe	1%
6	repositorio ucv.edu.pe	1%
7	Entregado a Universidad...	1%
8	Entregado a Universidad...	1%
9	gifs.unf.edu.pe	<1%
10	repositorio ucv.edu.pe	<1%
11	repositorio ucv.edu.pe	<1%



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ANÁLISIS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN SUNARP 2017**

**AUTORES:**  
 Brian Gianmarco Vega Solís

**ASESORES:**  
 Metodólogo: Dr. Santiago Clemente, Pedro Pablo  
 Temblador: Dr. Chávez Rodríguez, Elias Culberto  
 Temblador: Dr. Pinedo Chávez, Rosas Job

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**  
 Estudio sobre los actos del estado y su regulación entre actores institucionales y en la relación público-privado

**LIMA - PERÚ**  
 2018



**DOCTOR SKAYRIS BALMAIN LLANOS**  
 A 9 C 6 1 7 5 1

Página: 1 de 83    Numero de palabras: 25127    High Resolution    Text-only Report





# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

MAGDA MEJIA BARTOLO

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

BRIAN GIANMARCO VEGA SOLIS

INFORME TÍTULADO:

“ANÁLISIS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA  
EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN  
SUNARP 2017”

---

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

---

SUSTENTADO EN FECHA: 10 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA O MENCIÓN: 14



FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN

MG. MAGDA MEJIA BARTOLO