



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

“Efectos jurídicos en la Inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Sánchez Muñoz, Luis Humberto Josue (ORCID: 0000-0003-2001-3610)

Trujillo Guerra, Alexandra Stephany (ORCID: 0000-0002-3705-8906)

ASESOR:

Mg. Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2019

Dedicatoria:

Dedicamos el presente trabajo a nuestros padres y/o familiares que nos motiva a progresar y desarrollarnos como profesionales.

Agradecimiento:

Agradecemos a Dios y a nuestros padres, por el apoyo constante, permitiéndonos así, en lograr una adecuada formación y desarrollo de nuestra carrera profesional, integrando diariamente un correcto perfil para el ejercicio ante la sociedad.

Página del Jurado

	ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS	Código : F07-PP-PR-02.02 Versión : 10 Fecha : 10-06-2019 Página : 1 de 1
---	---------------------------------------	---

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por Alexandra Stephany Trujillo Guerra cuyo título es: "Efectos jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado"

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por los estudiantes, otorgándoles el calificativo de: *10*.....(número) *Diecesis*.....(letras).

Lima 29 de noviembre del 2019



PRESIDENTE
Portocarrero Gonzales Namel
Reymaldo



SECRETARIO
Fito D Sierra Contreras



VOCAL
Luzmila Tolomino Gonzalez

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------

Página del Jurado

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS	Código : F07-PP-PR-02.02 Versión : 10 Fecha : 10-06-2019 Página : 1 de 1
--	---------------------------------------	---

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por Luis Humberto Josue Sánchez Muñoz cuyo título es: "Efectos jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado"

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por los estudiantes, otorgándoles el calificativo de: 10 (número) Diez (letras).

Lima 29 de noviembre del 2019



PRESIDENTE
Manuel Gonzales



SECRETARIO
Tito D. Sierra Contreras



VOCAL
Lidgarda Talomino Gonzales

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------

Declaración Jurada de Autenticidad

Luis Humberto Josue Sánchez Muñoz con DNI N° 73189683, y Alexandra Stephany Trujillo Guerra, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

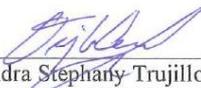
Así mismo, declaro bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en el presente proyecto de investigación son autentico y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, 19 de noviembre del 2019



Luis Humberto Josue Sanchez Muñoz
DNI. 73189683



Alexandra Stephany Trujillo Guerra
DNI. 75309311

Índice

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Página del Jurado	iv
Declaratoria de Autenticidad	vi
Índice	vii
Resumen	ix
Abstract	x
I. Introducción	1
1.1. Antecedentes	4
1.2. Marco Teórico	6
1.3. Formulación de problema	9
1.4. Justificación	9
1.5. Objetivos	10
II. Método	12
2.1. Tipos y Diseño de Investigación	13
2.2. Escenario de Estudio	13
2.3. Participantes	14
2.4. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos	15
2.5. Procedimiento	15
2.6. Métodos de Análisis de Información	16
2.7. Aspectos Éticos	17
III. Resultados	19
IV. Discusión	26
V. Conclusiones	31

VI. Recomendaciones	34
Referencias	36
Anexos	43
Anexo N° 01: Tabla de categorización	44
Anexo N° 02: Cartas de presentación	46
Anexo N° 03: Instrumento	50
Anexo N° 04: Validación de instrumento	51
Anexo N° 05: Guías de entrevista	61
Anexo N° 06: Artículo Científico	69
Anexo N° 07: Turnitin	80
Anexo N° 08: Acta de aprobación de originalidad de tesis	81
Anexo N° 09: Autorización de publicación de tesis en repositorio institucional UCV	83
Anexo N° 10: Autorización de la versión final del trabajo de investigación	85

Resumen

La presente tesis, tiene la finalidad de determinar si los efectos jurídicos de compraventa de bien inmueble favorecen al nuevo adquirente materia de compraventa, y es en mérito a ello que a través del proceso de desarrollo de la presente tesis, de igual manera, se podrá desarrollar sobre el tema de los sistemas registrales, derecho u obligaciones de los sujetos contractuales materia de compraventa, así como el concepto referente a la distinción entre el posesionario con el titular del predio; en relación al enfoque, el presente trabajo de investigación se aplicó el método cualitativo, a la vez, se empleó el tipo de investigación descriptivo; asimismo, para lograr nuestros objetivos se brindó la participación de 4 autoridades u funcionarios con el cargo de especialista legal en el área civil, así como juez especializado en el mismo rubro, director de una competente y que frecuenta con estos temas a tratar y un abogado especializado en derecho civil y registral, aplicando como instrumento las entrevistas, teniendo como resultado principal la falta de seguridad jurídica a los sujetos cuando inscriben su predio ante la entidad competente, o en caso cuando no los inscriben, debido a la falta de implementos u mecanismos para la obtención de un mejor sistema, caracterizándose el sistema actual en una deficiencia respecto a la protección de sus derechos reales, por consiguiente se obtuvo como conclusión que la inscripción registral otorga seguridad jurídica a las parte por el cumplimiento de una formalidad debida, en el cual esto les permite la seguridad plena y el uso y goce de sus derechos así como el uso de la obligación transmitida.

Palabras Claves: *Compraventa, inscripción registral, seguridad jurídica, relación contractual, información catastral.*

Abstract

The present thesis has the purpose of determining if the legal effects of the sale of real estate favor the new purchaser of the sale and purchase, and it is due to this that through the process of development of this thesis, in the same way, it will be possible develop on the subject of the registry systems, right or obligations of the contractual subjects subject of sale, as well as the concept referring to the distinction between the owner and the owner of the property; In relation to the approach, the present research work applied the qualitative method, at the same time, the type of descriptive research was used; Likewise, in order to achieve our objectives, 4 authorities or officials participated with the position of legal specialist in the civil area, as well as a judge specialized in the same field, director of a competent and who frequents with these issues to be treated and a lawyer specialized in civil and registry law, applying the interviews as an instrument, having as a main result the lack of legal security to the subjects when they register their property before the competent entity, or in case when they do not register them, due to the lack of implements or mechanisms to obtain a better system, characterizing the current system in a deficiency with respect to the protection of their real rights, therefore it was concluded that the registration gives legal security to the parties for the fulfillment of a due formality, in the which allows them full security and the use and enjoyment of their rights as well as the use of the obligation tion transmitted.

Keywords: *Sale, registration, legal certainty, contractual relationshi , cadastral information.*

I. Introducción

En la presente investigación, se limita específicamente en los bienes inmuebles, pues, todo se da inicio a través de la manifestación de voluntad de los sujetos contractuales, ya que, uno expresa su voluntad de vender la propiedad que adquiere o está en su dominio y la otra parte en incrementar su patrimonio, expresando sus intereses en una celebración del contrato denominado compra venta.

La normatividad peruana, regula todo este procedimiento de la compraventa desde el inicio de su elaboración hasta su perfeccionamiento, sin embargo, pese a las constantes modificatorias en el transcurso del tiempo, el estado peruano, pretendió sobre guardar los intereses y derechos de ambas partes, no obstante, en la actualidad no se ha cumplido con estos objetivos, ya que, existen una infinidad de personas que acuden a la vía judicial por problemas u litigios que se originan ya sea por incumplimiento de uno de ellos, que consecuentemente, acuden para la resolución del contrato, y, que ocasionan pérdida de tiempo y gastos económicos por el quien actuó de buena fe; así como también de acudir a un proceso de desalojo , pues, el adquirente de buena fe pretende usufructuar la propiedad adquirida más esto no pudo realizarse por la mala fe del vendedor.

Existe más de una causal, que a nuestra percepción, puede ser motivo por el cual se impulse esta problemática que aqueja a nuestra sociedad, y, que se reflejara en el desarrollo de la presente investigación, pues, esta incertidumbre evoluciona diariamente, originando inseguridad, ya sea, por la modalidad que ambas partes deciden, es decir, si se inclinan por un contrato privado, que es a mutuo consensus, sin la necesidad de la formalización de esta y que únicamente comprenden a conocimiento del vendedor y comprador, o, ya sea inscribirlo en la entidad competente que es Sunarp para la inscripción de tal, cuya finalidad de esta última son los fines publicitarios, para que así las personas puedan conocer al nuevo titular; ambos con cláusulas que acuerdan las partes, que en circunstancias pueden convertirse abusivas y lograr el impedimento de que se pueda realizar un adecuado perfeccionamiento de la compraventa, empero, esto es permitido por el código civil en su artículo 1354, dejando libremente que ambas partes tengan la libertad contractual de celebrar sus contratos, sin pensar las consecuencias que pueda atañer, dejándolos descuidados por falta de un orden u límite de esto.

Así mismo, basándonos en un sistema declarativo, este, no permite una mayor seguridad a los propietarios, ya que, no genera ni al quien inscribe con la formalidad debida o al quien celebra con un contrato privado el mejor derecho de propiedad, puesto que esto aún es discutida y decidida a través de un proceso judicial con el titular de la propiedad y/o con el poseedor del bien inmueble, generando disconformidad, pues considera el quien inscribe su propiedad en la entidad competente, que, tendría el mejor derecho por realizar todas las formalizaciones debidas y acudir ante un notario público con el fin que de fe al acto celebrado, haciéndose responsable además con los honorarios y pagos de los procesos que debió acudir para tal fin.

El sistema registral resulta deficiente pese a que la normatividad lo define y lo categoriza en distintos aspectos, así como en la constitución política, o como el código civil u normas adheridas a ellas, cada quien en distintas figuras jurídicas, pero que es participación del estado donde este sistema tiene un control, sin embargo, pese a esto aún dan a la existencia de imperfecciones en la realidad peruana originando inseguridad jurídica al nuevo adquirente de la situación real del predio, empero, este puede mejorar dentro del procedimiento registral como en la inscripción de la compraventa, en el cumplimiento de las obligaciones de las partes que actúan en la celebración del acto así como haciendo uso de las facultades contempladas en la ley notarial.

En el exterior, otros países aplican un sistema diferente a la nuestra, caracterizándose en no únicamente, a la simple declaración de las partes, sino en una debida rectitud que reflejaría la supremacía de la titularidad de la propiedad, reduciendo de manera considerable la informalidad de los bienes inmuebles, y realzando sus derechos al titular de la propiedad, por consiguiente, no se le es discutido el derecho que le ampara, situación que se refleja en Alemania y Brasil, pues, a la importancia de velar por los patrimonios de la sociedad aplican el sistema constitutivo, ya que, si bien es de carácter privado la obtención de esta, no quiere decir que sea de interés del Estado. Por lo tanto, si bien el Perú como se mencionó en los párrafos anteriores, posee un sistema declarativo, no es razón por el cual se pueda perfeccionar, ya que, según los legisladores que mencionaremos en el desarrollo de este trabajo de investigación, describiría la justificación de su iniciación con respecto a este sistema, mas no su permanencia en la actualidad de nuestra sociedad.

A continuación se considera los antecedentes nacionales como Miranda (2017) en su investigación nombrada Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno realizando su estudio de investigación para la obtención del grado de magister en derecho de la Universidad Privada Antenor Orrego, señalando como objetivo, como se puede determinar cuáles son las razones para la correcta aplicación de la categoría jurídica de la ineficacia pragmática en los contratos, en sus dos aspectos, en donde se puede ver la resolución y la rescisión de la compraventa de un bien ajeno, visto sus objetivos en la investigación antes acotada da como conclusión que la compraventa de un bien ajeno cuando el comprador desconoce que el bien inmueble es ajeno se tendrá que celebrar con los alcances del artículo 1529 del código civil en donde este especifica la naturaleza de acto a celebrar, por lo tanto esta compraventa sería como cualquiera otra y sus efectos jurídicos, salvo que este conociera que no pertenecía al vendedor.

Che (2016) elaboró un trabajo de investigación titulada la seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles; este estudio lo desarrollo para la obtención del título profesional de abogado, el cual planteo como objetivo establecer si el sistema ya mencionado en líneas anteriores garantiza el cumplimiento de la seguridad jurídica que promueve la normatividad registral al transferir el bien inmueble materia de compraventa., alcanzando la conclusión que en el estado peruano en vista a que se ha optado un sistema consensual amparándose en el código civil articulo 949 señalando que al enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, es decir que estaríamos ante un sistema declarativo, ya que la transferencia se realizaría mediante la sola voluntad de las partes. Por lo cual nuestra normativa no nos exige publicar el derecho que ha sido transferido por la propiedad materia de compra y venta, por consiguiente, el actual sistema no garantiza una correcta seguridad jurídica.

Ramos (2015) en su respectiva tesis realizo una investigación llamado seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú; el trabajo lo efectuó con el fin de obtener el título profesional de abogado, el cual planteo su objetivo para determinar si el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles el Perú brinda la seguridad jurídica necesaria, generando la conclusión de que se debe brinda una seguridad jurídica plena al adquirente que haiga inscrito primero su compraventa, ya que en el artículo 949 se evidencia

la falta de publicidad frente a terceros, dejando así en incertidumbre a los terceros que quieran adquirir la propiedad, es por ello que para una mejor seguridad para la transferencia de la cosa, el mejor mecanismo que puede recurrir el interesado sería el constitutivo, puesto que, el usuario descartaría una posible afectación de la cosa como la doble venta del mismo bien a un tercer adquirente que haiga ignorado la compraventa anterior.

A continuación se considerara a los antecedentes internacionales como a Molina (2012) en su investigación titulada problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles para obtener el título profesional de magíster, cuyo objetivo es que con intervención del estado permita a los registros públicos , en formalizar y publicitar las instituciones jurídicas para que se logre el desarrollo armónico de la sociedad, llegando a la conclusión que los actos que implican transferir el dominio de un inmueble debería ser obligatorio que este acto sea inscrito ante los registros públicos oportunamente, ya que es necesario por la naturaleza del contrato de compraventa, por lo tanto no bastaría solamente con la manifestación de voluntad de las partes plasmada en dicho contrato, pues el bien jurídico tutelado es la seguridad jurídica de terceros en contraposición al derecho de propiedad, es por ello que en Colombia no se considera propietario al posesionario que solo está de hecho, si no el que ha sido reconocido por el derecho, es decir que haiga cumplido con toda la formalidad que manda la norma, es te es el procedimiento de elaborar e inscribir la escritura pública, brindado así las garantías mínimas necesarias al comprador que está adquiriendo la propiedad del propietario del bien .

Arquedas y Piedra (2014) en su investigación denominada la nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario (SIRI): un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes), que proyectaron como objetivo en analizar los cambios de la realización e implementación del sistema del registro inmobiliario así como en sus instituciones, dando como conclusión de la gran importancia del registro nacional en la esfera jurídica del estado , más aun en la materia inmobiliaria, siendo que este brinda una mayor seguridad jurídica al nuevo adquirente de buena fe, el autor refleja que para lograr una mejora en la realización e implementación del SIRI se requerirá una plataforma informática idónea para el acceso de información que maneja la institución, dando así una seguridad jurídica plena al nuevo propietario.

Vaskovich (2012) Realizo una investigación que aportara en el presente trabajo, en el cual se titula Proceso de bienes inmuebles: Un estudio exploratorio de instituciones inmobiliarias en Bielorrusia; esta tesis fue elaborado con el propósito de obtener el grado de Doctorado en Planificación inmobiliaria y derechos de tierras, en el cual señala como objetivo proponer nuevos modelos generales de formación y propiedad respecto a los procesos de compraventa en Bielorrusia, en el cual llegó como conclusión que para lograr una mejor contribución se debe sustituir la institución notarial, toda vez que, al no ser un funcionario único que tiene esta atribución otorgado por el Estado, genera complicaciones respecto a la base de información del titular de la propiedad cumpliendo la única función de certificar los terrenos de tierra, sin embargo la otra autoridad encargada es el registrador del catastro, teniendo más funciones en el ámbito de las compraventa de los edificios u departamentos, generando más idoneidad y seguridad al titular.

Fernández (2016) en su investigación titulada la obligación principal del vendedor en la compra venta, el cual planteo como objetivo consolidar una protección jurídica a los intereses de los ciudadanos que celebran un acto jurídico como es la compraventa, llegando a la conclusión que la obligación principal del vendedor a la hora de celebrar el contrato de compraventa es de transferir el dominio y la posesión de la cosa materia de transferencia, brindando así una seguridad jurídica para el comprador y resguardando los intereses económicos de una sociedad, y no solo transferir el dominio de la cosa sino también la posesión de la misma, para que así ambas partes puedan satisfacer sus interés, de una parte adquisición de un nuevo patrimonio como es el inmueble que se adquiere, y de la otra parte el nuevo aumento económico dentro de sus ingresos económicos.

A continuación, mencionaremos el marco teórico, siendo que Bustamante (1973) manifestó algunas consideraciones en relación a nuestra normatividad y con lo que respecta a la propiedad, alegando que, si bien este no obtendría un concepto legal uniforme, sin embargo, esta última puede definirse en forma u modo universal como una herramienta poderosa que puede poseer una persona, puesto que, la normatividad jurídica reconoce sus derechos del propietario ante la sociedad, reflejándose el poder como la libertad que tiene el titular de usufructuar su propiedad según sea su interés que pretende (p.26).

Así mismo, Sustain (2004) también hace mención a la propiedad, empero, como un medio que tiene la finalidad de impulsar o mantener su alcance económica por la actividad o

explotación que realiza el propietario con su bien inmueble, sin embargo, también genera conflicto con la democracia que impulsa el estado, puesto a que el titular procede u realiza actividades sin temor a que el estado pueda entrometerse, mientras que el estado contrapone dicha actuación, toda vez que, compete esta función al estado de velar por los interés colectivos, causando así controversia con respecto a la democracia que rige a la sociedad por no tener una limitación definida. (p. 27).

Escobedo (2016) indica que la propiedad carece de defensa frente a situaciones jurídicas que vulneran los derechos que se obtiene como propietario adecuándolo ejemplificándolo con una materia que es respecto al fraude inmobiliario en vista a los fundamentos inconstitucionales que se presenta en el sistema registral, afectándolo en su término legal puesto a que siendo un derecho protegido por la constitución este no debería ser violentado por cualquier actividad ilícita no necesariamente dentro de la normatividad peruana sino también de forma internacional puesto a que nadie puede ser privado de su libertad de hacer efectivo el uso de sus facultades, siendo esto función principal del sistema registral puesto que a criterio del autor este no debería proteger a terceros dado a que la constitución lo regula como algo inviolable (p.44).

Monje (2015) señala los diferentes aspectos referentes a la transmisión de la propiedad dentro de la normatividad colombiana precisando que todo esto es originado por el origen de la globalización puesto a que el estado si bien es cierto se preocupa por la situación del propietario reflejándolo en el cambio del sistema Consensualista, este recurso no resulta del todo satisfactorio puesto a la falta de cierto caracteres en el imperio de la normatividad, desprestigiando la obligación de dar que es materia de la teoría del título y el mutuo consensus puesto a que para que se logre la perfección de la compraventa este requería que la cosa sea entregada como a la vez también haya sido transferido el derecho logrando así el traspaso de la tenencia. (p. 13).

Con referencia a la posesión del bien inmueble tenemos a Mejorada (2018) definiéndolo como el acto que se extiende al bien inmueble y que se diferencia con el quien tiene su titularidad, toda vez que, el poseedor, tiene la obligación de demostrar su derecho de poseer con o sin la obtención de un título, pues tendrá que probar su mejor derecho de propiedad, asimismo, si bien la posesión es un derecho que atribuye el código civil, el autor manifiesta que brindaría una mayor protección en lo que respecta al titular inscrito, pues, la ley podría

privar y destituir el cargo de titular del bien inmueble con el fin de poder otorgarle al poseedor (p.51).

Cárdenas (2015) en su artículo define a la posesión como la figura jurídica que tiene el posesionario ya sea a través de un justo título o no, pues eso dependerá si fue proveniente a un documento adquirido de buena fe, o por lo contrario si fue origen de un título nulo u haya fenecido dejando de generar sus efectos jurídicos de protección, pues siendo como consecuente se le denominara poseedor precario dado a que ocuparía un bien inmueble ajeno y que carece de probar su derecho u relación con el patrimonio en mención(p. 23-24).

Respecto a la seguridad jurídica se tiene al autor Vargas (2019) que contextualiza la seguridad jurídica como un sistema, en el cual garantiza o brinda la convicción de los actos realizados por las personas, por el hecho de encontrarse dentro de su ordenamiento jurídico, así mismo, hace mención que, es obligación del estado por velar que la normatividad sea clara y regule u otorgue orden de las situaciones que se reflejan en la sociedad, sin embargo, en la actualidad señala el incumplimiento que ello, puesto que, genera inseguridad por su mala gestión y fracasando la protección de los intereses propios como sociales (p. 43-45).

Fernández (2016) resalta la principal obligación del vendedor en el acto celebrado de la compraventa dentro de la normatividad chilena puesto a que hace referencia a los sujetos que intervienen en el acto en mención cuyo compromiso es la transferencia del dominio del predio, es decir adicionalmente de la titularidad se le debe agregar la obtención de poseer la cosa, sin embargo hoy en día esta naturaleza se ha estado desvirtuando en la producción puesto a que se desprestigia o no se toma a valor la entrega de la posesión sino únicamente de la titularidad del bien generando un atento contra la normatividad y desnaturalizando el contrato de compraventa respecto a su economía por los futuros conflictos que este puede atraer y a las medidas que le hacen abarcar al nuevo adquiriente como la ejecución forzada, indemnización por los daños que puede generar no únicamente al quien fue calidad de comprador sino a toda su familia (p. 157).

Quispe & Solís (2015) define al contrato como una herramienta u vía que buscan las personas cuando desee exteriorizar sus intereses, ocasionada por una necesidad que se origina con el simple entorno de la sociedad, cuyo resultado en aplicación de esta, sería la satisfacción de poder realizar sus objetivos que lo que se quiere y lo que se tiene, si bien su finalidad es satisfacer esa interés, sin embargo su propósito es poder emplear como un

mecanismo después de la negociación, donde previo a la celebración del contrato, los sujetos contractuales expresan su oferta y contra oferta y habiéndose llegado a un acuerdo, este se concluiría reflejándose en el contrato expresando las voluntades finales de ambas partes, obteniendo su satisfacción mutua (p.145).

Referente al sistema registral, López (2017) comenta que, dentro de nuestra normatividad peruana, el sistema registral no brinda la protección al propietario puesto a que es difícil en determinar o identificar la titularidad del dominio entre el sujeto que ya tiene la condición de tal o que obtendrá la condición así como el del predio puesto a que nuestra legislación no se basa bajo el sistema constitutivo y que es una de las causas por el cual abarca la posesión como a la accesibilidad que se requiere para obtener la titularidad o el alto precio a que se debe recurrir ya sea en los gastos administrativos así como judiciales, evitando de esta forma que las personas de bajos recursos puedan acudir a una debida formalización protegiendo sus intereses respecto a su propiedad y creando así la inseguridad jurídica o la evolución de las estafas o dobles ventas, atentando contra la buena fe del sujeto (p. 9–10).

La formulación del problema general es ¿Cuáles son los efectos jurídicos al inscribir la compraventa de bien inmueble ocupado? Del problema específico se tiene que: (1) ¿Cuál es el procedimiento adecuado de la compraventa de bien inmueble dentro de la normatividad peruana? (2) ¿Cómo garantiza el sistema constitutivo al futuro adquiriente materia de compraventa? (3) ¿Que estrategias deben tomar las autoridades para la formalización de la compraventa velando por los intereses del comprador?

La presente investigación se justifica de forma teórica en lo que respecta a la naturaleza de la propiedad debidamente regulado en la Constitución Política, art. 70° puesto a que la misma constitución es la norma que prioriza a diferencia de las otras normas y es en la protección de la propiedad caracterizándola en primer lugar como un derecho inviolable, derecho que debe protegerse por el Estado y que nadie puede privarlo de esta libertad a excepción del estado ya sea por interés público o por seguridad nacional.

Asimismo, concuerda con el artículo de Lorrroucau (2015) puesto a que expone los vicios que se puede reflejar en la compraventa y que los sujetos al celebrar el acto están inmersos a inseguridades a la hora de celebrar el negocio jurídico , pues el presente autor en su artículo refiere al límite del incumplimiento contractual por parte del vendedor y a la falta

de corroboración de la entrega del predio o bien inmueble, siendo además que muchas veces surge mucha incertidumbre cuando se hace entrega de la cosa esta es defectuosa o no , colisionando con los intereses del comprador impidiendo cumplir con el propósito práctico que lo aliento comprar o pagar por la misma.

En la justificación práctica tendrá el presente trabajo como relevancia en conllevar al cumplimiento de la verdadera naturaleza de la propiedad con lo que respecta a la compraventa, utilizando los mecanismos necesarios que puede no ser suficiente según los autores expuestos pero que sin dudar alguna se recurrirá a una correcta implementación de lo que la ley emana, dentro de la normatividad y competencia notarial, así como la verificación del sistema normativo registral peruano, así mismo se tendrá como contribución en que utilizando todos los recursos y aplicando una adecuada forma de control en lo que respecta a la propiedad se lograra un orden y la trasmisión de la averiguación en lo que respecta de la situación actual del predio, no necesariamente información facilitada por el sistema registral sino por participación del notario, resaltando de esta forma la buena fe y el resultado de los frutos que puede atraer una compraventa, utilizando recursos que la ley señala pero que es a una mala aplicación en que este no se puede desarrollar por lo que el presente trabajo permitirá desarrollar el perfeccionamiento de acto bajo los criterios notariales y registrales.

La justificación metodológica se reflejara a través de instrumentos que utilizamos en el presente trabajo, cuyos instrumentos se reflejaran en las entrevistas de personas en donde gestiona en distintas especialidades y de importancia en este tema referencial, puesto a que corresponderá en representación del derecho notarial o trabajador, así como un trabajador de registros públicos, así mismo a un abogado que gestiona en el poder judicial, donde cada intervención resulta importante dentro del trabajo por lo que las sujetos son entes intervinientes y que actúan en representación del estado dado a las facultades que se les fue atribuido.

El objetivo general de la presente investigación es en determinar si los efectos jurídicos de compraventa de bien inmueble favorecen al nuevo adquirente materia de compraventa. Así como contando con los objetivos específicos:(1) Conocer el procedimiento idóneo que permita una mejor elaboración de la compraventa. (2) conocer las consecuencias de la

inaplicación del sistema constitutivo en la compraventa. (3) Establecer las estrategias que deben aplicar las autoridades para la inscripción del bien inmueble.

II. Método

2.1. Tipos y Diseño de Investigación

Castaño y Quecedo (2002) hace una descripción referente al tipo descriptivo, manifestando que aporta en la investigación de una forma considerable pues este permite que en la intervención de los participantes y con la información adherida a ellos con uso de los instrumentos y técnicas utilizados en el trabajo de investigación pueda de esta manera direccionar u revolucionar de acuerdo a la problemática obteniendo la orientación de las categorías para que de esta forma se permita u puedan relacionar alcanzando de esta manera una descripción de los datos obtenidos (p. 12).

Salgado (2007) en su artículo científico refiere que con el diseño fenomenológico se dará uso a las experiencias de los participantes materia de investigación, detectada por la problemática detectada ya sea de su experiencia vivida de forma individual o de forma colectiva u grupal donde dentro de estas experiencias permitirá la justificación o razón de los sucesos problemáticos reconociendo de esta forma el origen, con ayuda de los implementos u instrumentos del diseño fenomenológico ya sea por sus declaraciones dada por entrevistas donde relatara sus experiencias, así mismo con la recaudación de instrumentos e implementos de sus sucesos u hechos de vida teniendo la misma finalidad y es en hallar temas sobre experiencias periódicas u originales (p. 73).

Para Chàrriez (2012) los enfoques cualitativos apuntan a una manera o modo de investigar fenómenos sociales que se asientan a un ambiente social, por lo que representa un modo de construcción social que pretende reconstruir los conceptos de la situación investigada, y para ello se recolecta información que es proporciona a través de eventos que surgen en nuestra sociedad (p. 51).

González y Ruiz (2011) indica que, el método inductivo, es un método científico que corresponde o se incorpora dentro de la investigación cualitativa, toda vez que se distingue por un modo particular y es en su caracterización respecto sobre los casos particulares a los generales (p.190).

2.2. Escenario de Estudio

El presente trabajo cuenta con cuatro escenarios, en la cuales se desarrollará las entrevistas en los siguientes puntos.

En el caso del Abogado especializado en lo civil será en su lugar de elección puesto que para la realización de estas entrevistas se gestionará el mayor agrado de los entrevistados.

En el caso del ex Gerente SUNARP y en la actualidad director a cargo de la Dirección de Gestión Patrimonio Estatal, se realizará en sus respectivas oficinas donde labore.

Así mismo, con respecto al Juez del 19° Juzgado Especializado en lo Civil, se realizará en su respectivo despacho ubicado en la Corte Superior de Justicia de Lima.

En el caso del Especialista legal del área civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, será en su lugar de elección puesto que para la realización de estas entrevistas se gestionará el mayor agrado de los entrevistados.

2.3.Participantes

Los participantes de la presente investigación en primer lugar serán un Abogado especializado en lo Civil y derecho real, y, ex trabajador de Sunarp.

En segundo lugar, al ex Gerente de SUNARP y en la actualidad director a cargo de la Dirección de Gestión Patrimonio Estatal.

En tercer lugar, será al Juez del 19° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

En cuarto lugar, al Especialista Legal del área Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima,

Tabla 1 Entrevistados

NOMBRES Y APELLIDOS	PROFESIÓN U GRADO ACADÉMICO	INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECE	CARGO
André Orbegozo Camacho	Abogado	Municipalidad de la Victoria	Asesor Legal
Víctor Hugo Rodríguez Mendoza	Abogado	Superintendencia Estatal de Bienes Estatales	Dirección de Gestión Patrimonio Estatal
Jaime Román Pérez	Abogado	Corte Superior de Justicia de Lima	Juez del 19° Juzgado Especializado en lo Civil
Jean Carlos Diestra Gavidia	Abogado	Corte Superior de Justicia de Lima	Especialista legal del área civil

2.4. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos

2.4.1. Técnicas de Recolección de Datos

Moraima (2008) la entrevista proporciona información necesaria para la elaboración de la categorización, teorización y descripción, puesto que de los hechos expresados por los participantes se recoge los sucesos que viven diariamente estos profesionales (p.135). En este trabajo se ha utilizado como técnica la entrevista, ya que mediante esta técnica tenemos el propósito de recabar información relevante bajo las experiencias de los participantes, en el entorno que los rodea.

2.4.2. Instrumentos de Recolección de Datos

El instrumento que se aplica es a través de las entrevistas, en la cual, con las respuestas desarrolladas a origen de las preguntas planteadas, desarrollándose con la presentación de las cartas de presentaciones emitida por la presente universidad.

2.5. Procedimiento

Aguilar y Barroso (2015), señala que la triangulación es una técnica u instrumento de comparación de diferentes tipos de análisis de datos con el objetivo de autentificar u autorizar

el análisis de encuesta y así poder impulsar en la señalización de las conclusiones obtenidas (p. 75)

Para la elaboración del presente trabajo y con participación de los entrevistados que ya se ha hecho mención en el punto anterior; para la obtención de las vivencias de los participantes con características y/o funciones disparejas, pero con una conexión al derecho real, se cuenta con el debido consentimiento de los entrevistados, así como a sus respectivas entidades a laborar para la realización de análisis de información brindada por los participantes; resultando así que previamente se solicitó a la Coordinadora de la Facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo la carta de presentación, la cual está dirigida a cada participante con el fin de poder realizar las respectivas entrevistas, sucesivamente se le dará una descripción con un ejemplar del presente trabajo de investigación, a posterior se les remitirá a sus respectivos correos electrónicos de los entrevistados u expertos para que de esta forma pueda el participante tener conocimiento de los ítems, sucesivamente a la fecha acordada con los respectivos expertos se ejecutara las entrevistas de forma personal, asimismo, con la autorización de los expertos se dará a la grabación con videocámara para que de esta forma se pueda recopilar con exactitud la información brindada.

2.6.Métodos de Análisis de Información

Sarduy (2006) en su artículo explica la importancia del análisis de información pues lo define como un método que apoya al investigador a través de la recopilación de la información conseguida para que de esta forma permita al investigado en tomar decisiones con respecto al estudio que esté realizando con el único objetivo de obtener los puntos claves u más selectos de la información recopilada de distintas fuentes logrando un buen desempeño en el trabajo realizado (p. 3).

Se emplea un método de análisis de información de lectura y resumen, empleando la técnica de subrayado o sombreado de palabras claves para dar origen a un contexto más idóneo de acuerdo con el mensaje que se desee llegar.

Tabla N°02

Definición	Categoría	Sub-categoría
Los efectos jurídicos de un bien inmueble ocupado, esta situación se origina por una norma jurídica ya existente, que trata de proteger al nuevo adquirente en materia de una compra y venta, para que pueda usufructuar el bien inmueble.	Efectos jurídicos de bien inmueble ocupado	Seguridad Jurídica Daño Contractual Proceso Judicial de Desalojo por ocupante precario
La inscripción registral es el resultado de todo lo actuado en la función notarial puesto que, cuyo fin es publicitar y salvaguardar los derechos que le corresponden al nuevo propietario dependiendo en el tipo de sistema registas perteneciente.	Inscripción registral	Sistemas constitutiva y declarativa Requisitos en la ley Registral
El procedimiento notarial de compra venta son todas las diligencias que tiene el notario a través del asesoramiento que se le es brindado para la seguridad del acto que desee celebrar siendo esto con la intervención de las autoridades en sus emisiones de documentos para la finalidad de brindar la fe pública notarial y poder realizar así las gestiones respectivas.	Procedimiento notarial de compra venta	Formalidad para la elaboración de compraventa de bien inmueble Elaboración de Escritura Pública con fe Notarial

2.7.Aspectos Éticos

Este estudio fue elaborado apropiadamente y cumpliendo con todos los parámetros que dicte la norma, asimismo, se ejecuta las normas con integridad, ética, moral, así como social para el respeto y garantía de todos los participantes que colaboraron para la realización de la presente investigación logrando así su bienestar tanto de los entrevistados como a terceras personas que estén afectos del presente estudio. De igual forma, se presenta una adecuada

información debidamente revisadas y citadas cumpliendo con las medidas de la última actualización del formato APA respetando los derechos de autor y pasando por una debida evaluación por el sistema TURNITIN que es un servicio que detenta los plagios.

III. Resultados

Tabla N° 03

¿Cree usted que, en el desarrollo de la compraventa de bien inmueble, se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales?

V.H.R.M.	J.R.P	J.D.G.	M.A.O.C.
El desarrollo de la compra venta, el acto jurídico en donde las partes manifiestan sus voluntades, las cuales se encuentran reguladas en el Código Civil, siendo ello así, dicho código prevé mecanismos, no obstante, a ello, las partes puedes adoptar otros mecanismos de protección.	Considero que sí, toda vez que, las partes que intervienen en un contrato de este tipo, están en la posibilidad de estar asesoradas por un profesional de derecho, quien, a la vez previamente, debe haber revisado los antecedentes registrales del predio, así como, verificar la posesión física del mismo; con estos elementos bien utilizados, el derecho de las partes se encuentra bien asegurados.	Debería propiciar la seguridad jurídica que señala la ley; sin embargo, en la realidad vemos que ello no sucede, ya es que se aprecia de la práctica, de los diversos procesos judiciales y que después de pasar el engorroso trámite judicial, y, seguir con la ejecución del mismo ante el Notario Público, muchas veces dicha escritura no es posible de ser inscrita, ya que el inmueble en la mayoría de los casos se encuentran inscritos a favor de otras personas; en conclusión no proporciona la protección necesaria, al menos que se cumpla con la formalización del acto jurídico y la respectiva inscripción.	No considero que en la compra venta de un bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales, toda vez que, la compra venta de bien inmueble como contrato es un modo de adquisición de derecho de propiedad por transmisión de dicho bien, en nuestro sistema jurídico, sin embargo, este acto es netamente privado y la publicación del mismo no es obligatorio, sino más bien es facultativa de los sujetos contractuales intervinientes en el acto, sumando a ello, que a nuestro sistema registral es declarativo de derechos para estos tipos de actos, ello conllevaría que a ciencia cierta, uno no sepa si el bien que está comprando se encuentra vinculado directamente al sujeto contractual en una relación jurídica de carácter real bajo el derecho de propiedad

Discrepancia: Si existe discrepancia, puesto que algunos entrevistados consideran que la seguridad jurídica si le es brindado por las facilidades contractuales que poseen, así como, las diligencias correspondientes, sin embargo, otros contraponen alegando que no se da, y a causa de ello se originan los procesos judiciales por la escasa información del sistema peruano.

Coincidencia: Si existen coincidencias, dado a que, los entrevistados detectan una causa-efecto de la seguridad jurídica brindada a la protección de los sujetos contractuales, así mismo, señalan como repercutiría estas omisiones generando el incremento de procesos judiciales.

Interpretación del entrevistado: Los entrevistados consideran que la seguridad jurídica es proporcionada por el estado, sin embargo, los ciudadanos no son diligentes con el acto que pretende celebrar, y dado a estos aspectos y por la escasa información por basarnos en un sistema declarativo y por predios que no están inscritos, como consecuencia acuden a un proceso judicial arriesgando a pérdida de su título.

Tabla N° 04

¿Cómo considera usted, el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?

V.H.R.M.	J.R.P.	J.D.G.	M.A.O.C.
Es de suma importancia, si el bien es cierto que la voluntad contractual de las partes se puede plasmar en un documento privado, esto debería formalizarse mediante un documento público de fecha cierta y de ser posible su inscripción en el registro correspondiente.	Considero que el perfeccionamiento de dicho contrato se hace a través de la escritura pública.	Es de conocimiento fundamental que los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes, tal como lo establece nuestro ordenamiento jurídico procesal; salvo excepción establecida por ley; pero a mi parecer respecto a los contratos de compraventa de bien inmueble, deben formalizarse con la respectiva inscripción registral.	El perfeccionamiento de este tipo de contratos se da al cumplimiento de las cláusulas contractuales, sin embargo, el perfeccionamiento, ergo, el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes, debemos señalar que dentro del análisis de este tipo de contratos como fuente de las obligaciones, se da con la aceptación de la oferta, sin embargo, en un país que tiene la problemática social de ser tan informal como el nuestro, presupone un riesgo adicional al que normalmente se tendría en cualquier celebración contractual.

Discrepancia: Si existen discrepancia, puesto que, tres entrevistados consideran que el perfeccionamiento de la compra venta se da cuando este es inscrito en los registros públicos, sin embargo, discrepa un entrevistado al alegar que lograría su perfección, cuando las cláusulas acordadas por las partes son cumplidas respetando las voluntades de las partes.

Coincidencia: Si existen un mayor grado de coincidencia al mencionar os entrevistados que, para que se dé el perfeccionamiento de este acto jurídico, se debe inscribir a la entidad competentes, que es Sunarp.

Interpretación del entrevistado: El perfeccionamiento de la compraventa que celebran las partes no se da con la sola firma del presente contrato, por lo contrario, afirman que se lograra su perfección siempre y cuando sea origen de un documento público hasta elevarse a su inscripción registral.

Tabla N° 05

¿Piensa usted que la libertad contractual que poseen los sujetos, se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición del bien inmueble?

V.H.R.M.	J.R.P.	J.D.G.	M.A.O.C.
Las partes son libres de pactar las condiciones que estimen necesarios para sus intereses sin vulnerar las reglas establecidas en el código civil y demás normas pertinentes.	Sí, toda vez que, en una sociedad como la nuestra, la libertad contractual es lo que prima, toda vez que no toda nuestra sociedad tiene acceso al Registro, por lo que hacerlo obligatorio, significaría limitar la transferencia de bienes, que puede ocasionar perjuicios a quienes no tiene sus bienes registrados, por lo que el tráfico patrimonial, sin restricciones, es lo más beneficioso, ante las limitaciones del Registro.	Si es cierto, ya que mediante la libertad contractual, una persona entrega la cosa y otra el dinero, y con ello se celebra cualquier acto jurídico, sin embargo, con ello no se asegura la protección de los derechos reales en la adquisición del bien, ya que, se puede celebrar un acto jurídico de compraventa de bien inmueble, y cuando se realizan la transferencia y la transferencia de la misma, saltan las observaciones registrales por el cual no se puede materializar la debida inscripción registral.	Evidentemente; lastimosamente en nuestro ordenamiento jurídico, el enfoque del derecho civil patrimonial es demasiado obligacionista y esto en desmedro del enfoque realista, lo cual genera una suerte de errónea de prelación entre las cláusulas contractuales y los conceptos propios de los derechos reales, ocasionando que muchas veces los contratos que tienen como objeto la transmisión de un derecho de propiedad, no se plasmen de manera clara.

Discrepancia: Con respecto a esta pregunta que se realizó a los entrevistados, no existe ninguna discrepancia.

Coincidencia: Su similitud se encuentra en todos los participantes, dado que, su totalidad respaldan la idea en base a la pregunta, de alegar que la libertad contractual prioriza la protección de los derechos de los sujetos contractuales.

Interpretación del entrevistado: La libertad contractual, que está regulado por el código civil, prima, debido a que, permite expresar la voluntad de las partes, sin embargo, es de mera notoriedad según lo alegado que, de acuerdo a la realidad problemática que se presenta en nuestra sociedad genera conflictos no logrando con éxito la custodia de los derechos que corresponden a los propietarios.

Tabla N° 06

¿Considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema dual para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿Por qué? .

V.H.R.M.	J.R.P.	J.D.G.	M.A.O.C.
<p>Nuestro derecho registral es declarativo, con excepción de la figura de la donación y la hipoteca. Para que nuestro ordenamiento jurídico sea un derecho constitutivo, considero deberá previamente tenerse un catastro debidamente ordenado y registrado. Muy distinto del sistema anglo sajón en donde no existe propiamente un registro como el nuestro; sin embargo, el negocio jurídico de la compraventa está protegido con un seguro.</p>	<p>Si fuera posible que todos accedan al Registro sería lo mejor, pero ante esa limitación y la carga que significa inscribir una transferencia, no considero que sea conveniente para nuestro país, por las mismas razones expuestas en la respuesta anterior.</p>	<p>Claro que sí, en el Perú, se debería basar en un sistema netamente constitutivo, con ello se evitarían muchos procesos judiciales, estafas, doble venta entre otros; pero para ello se debe cumplir con la formalización de la propiedad inmueble, es decir, la inscripción de la totalidad de los bienes inmuebles, y acabar con la informalidad, luego de ello se podrá establecer la obligatoriedad del sistema constitutivo, y no declarativo como lo establece actualmente nuestro ordenamiento legal.</p>	<p>Obviamente, ello generaría que el derecho registral y la publicidad que brinda este, puede contribuir en la determinación de la legitimidad de los derechos de los contratantes en la compraventa de inmuebles.</p>

Discrepancia: Después del desarrollo de la presente pregunta, se refleja la no existencia de discrepancia alguna entre los entrevistadores

Coincidencia: Hay un mayor grado de coincidencia con respecto a esta pregunta, visto a que, los entrevistadores opinan en un mayor avance y mejor en la aplicación de sistema constitutivo.

Interpretación del entrevistado: Si bien nos basamos en un sistema meramente declarativo, no cabría la posibilidad de mejorar esta percepción puesto a que al tener un sistema dual resultaría ser una mejora u progreso para la protección de los propietarios, evitando pasar por proceso judicial engorroso ocasionado por la mala fe de una de las partes, sin embargo, existen limitaciones para ejercer de un sistema dual, siendo el catastro la causa principal que posee el Perú.

Tabla N° 07

Bajo la máxima de su experiencia y con respecto a la realidad de la sociedad ¿cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿Por qué?

V.H.R.M.	J.R.P.	J.D.G.	M.A.O.C.
Para aplicar el sistema constitutivo, considero que debiera existir un catastro debidamente implementado en todo el País, a fin de seguir evitando superposiciones o duplicidades	Considero que no, dado que actualmente el tráfico patrimonial es intenso y veloz, establecer que la propiedad tiene quien está inscrito constituiría una limitación a dicho tráfico, lo que habría que hacer es implementar y fortalecer el uso de herramientas tecnológicas que hagan difícil la suplantación y otro tipo de estafas, de la cual no están libres los registros	Desde el punto de vista legal, siendo el recurrente un servidor judicial, el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración del acto jurídico, ya que con ello se evitaría los procesos judiciales como son: el mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico, obligación de hacer entre otros.	Sí, considero que es el más idóneo, toda vez que la existencia del derecho de propiedad en favor del comprador, quedaría circunscrito al momento de la inscripción de dicho derecho en el registro, ergo, si no estás inscrito en el registro no eres titular del derecho de propiedad sobre el bien inmueble. Sin embargo, en nuestro país existe un problema social que adicionar, esta problemática de índole jurídica, y es que no somos formales, nuestro país ha realizado durante siglos transmisiones de bienes inmuebles a través de medios no escritos; adicionalmente existe un problema administrativo, nuestro país no cuenta con un catastro total, solamente catastros parciales y por lo general desactualizados, lo cual al momento del registro haría mucho más difícil la determinación del inmueble a transferir.

Discrepancia: Hay disconformidad, con respecto a sus experiencias brindadas, puesto que, consideran que no sería idóneo basarnos en un sistema constitutivo para la celebración de la compraventa, dado a que hay otros mecanismos de solución para esta problemática, sin embargo, contraponen estas afirmaciones los otros dos restantes entrevistados, puesto que, estiman su utilidad del presente sistema como respuesta de los engorrosos procesos judiciales que padecen los sujetos contractuales.

Coincidencia: Expresan conformidad con lo que respecta a una mejora la aplicación de un sistema constitutivo, sin embargo, alega que, al basarnos en un catastro parcial y no total, incrementaría la inseguridad, dificultando así la determinación del inmueble.

Interpretación del entrevistado: El sistema constitutivo es el sistema más idóneo para brindar una correcta seguridad jurídica a los propietarios, sin embargo, el Perú carece de implementos para alcanzar a esta meta, así mismo, esta problemática permanecerá, dado a que, no mejorar una correcta administración para ello, por consiguiente, esto generara aun la permanencia de los procesos judiciales con respecto a la propiedad que acuden los afectados

Tabla N° 08

¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento nuestro sistema declarativo?

V.H.R.M.	J.R.P.	J.D.G.	M.A.O.C.
La implementación de un catastro debidamente registrado y ordenado y la modernización y automatización constante del sistema registral, notarial y judicial	Con el apoyo de las herramientas tecnológicas pueden superarse y suprimirse las falencias actuales que hacen muy dudosas ahora las transferencias de bienes no inscritos.	Estaría de acuerdo al sistema dual, solo si se aplicaría el sistema declarativo de manera progresivo, esto es, se aplique en algunos distritos donde cuenten con una debida inscripción del 100% de las propiedades inmuebles, porque aplicar un sistema dual, solo se daría en los casos que los inmuebles no estarían inscritos; pero aperturando una partida provisional.	En lo particular, considero que el peruano al momento de celebrar un contrato de compraventa de bien inmueble, debería contratar una asesoría especializada, que, si bien es cierto o le va a asegurar totalmente la inversión realizada, le puede brindar un mayor porcentaje de garantía al acto que está celebrando, a través de un estudio de títulos adecuados, de la redacción de una minuta apropiada y de la revisión de los antecedentes nominales.

Discrepancia: Dado a las respuestas brindadas, se corrobora que existen similitudes conforme a la pregunta elaborada, por lo consiguiente, no expresa discrepancia alguna entre los entrevistados.

Coincidencia: Se plasma una gran similitud, a las respuestas brindadas, dado a que, consideran que se debería perfeccionar ciertos aspectos que daña en la actualidad nuestro sistema registral, detectando sus errores, con el objeto del progreso.

Interpretación del entrevistado: Los entrevistados reconocen que nuestro sistema declarativo cuenta en la actualidad con deficiencias, sin embargo, pese a estos puntos determinados, no ha habido una mejora, por consiguiente, determinan una la misma solución los entrevistados.

IV. Discusión

V.H.R.M. y J.R.P., concuerdan basado en sus vivencias, refiriendo que, dentro de la normatividad peruana, los sujetos contractuales si son protegidos en la celebración de la compraventa, sin embargo, esto necesitaría la aplicación del uso de mecanismos en el cual las partes pueden recurrir para la satisfacciones y resguardo de sus intereses en este acto jurídico, no obstante, existe discrepancia entre los dos restantes participantes en el cual J.D.G. y M.A.O.C. refieren que la compraventa de bien inmueble no favorecen al nuevo adquirente, toda vez que, no brinda seguridad jurídica a las partes, en vista a que existen constantes problemas judiciales que acuden, y, es en atento al objeto del contrato u incumplimiento de ello, originado por la falta de exigibilidad del inscripción de la compraventa en la entidad competente.

De igual manera respecto a la libertad contractual, realizando un punto de comparación de la priorización con los derechos reales, V.H.R.M., J.R.P, J.D.G., y M.A.O.C., manifiestan que si bien en el Perú las partes poseen libertad contractual, en el cual las pueden contratar libremente las cláusulas que el Código Civil se les permite, esto no genera certeza alguna toda vez que no invocan a la supremacía de los derechos reales, así como lo expresa J.R.P. ya que, indica que la libertad contractual tiene mayor importancia toda vez no todas las personas tienen la atribución de acudir a la inscripción de su predio por la situación que se encuentra, asimismo, J.D.G. alega que si bien se brinda mayor importancia que el cumplimiento total de los derechos reales, esto no implica que se brinde una seguridad jurídica a las partes interesadas, toda vez que acuden a posterioridad a procedimientos engorrosos.

Che (2016) en su tesis nacional titulada la seguridad jurídica de propietario en un sistema dual de transferencia de bien inmueble, concluyó en su trabajo de investigación que, al optar por un sistema consensual regulado en el artículo 949 del Código Civil, permite que, con la simple enajenación del predio, este se convierte en acreedor propietario de él, asimismo, alude que estos casos es reflejados constantemente por el sistema que rige los bienes inmuebles, siendo el sistema declarativo, el sistema que no garantiza una correcta seguridad jurídica, atentando los derechos reales que les atribuyen.

Vargas (2019) define a la seguridad jurídica como un sistema, en el cual avala el cumplimiento de los efectos del acto celebrado por las partes contractuales, cuyo cumplimiento, si bien son intereses particulares, a la vez es de función del Estado en exigir su exigibilidad de los puntos pactados (p. 43-45).

Mediante los hallazgos, se observa que existe coincidencias y una discrepancia con respecto si nuestro país debería establecerse bajo un sistema dual para la protección del perfeccionamiento de la compraventa, puesto que J.R.P. considera que, un sistema dual no resguardaría o fortalecería la seguridad jurídica dentro de la figura de la compraventa de bien inmueble, pues, esto sería lo contrario, ya que, generaría complicaciones al tratar de inscribir en registro público, siendo lo correcto el sistema actual que la sociedad se basa, empero V.H.R.M., si bien no niega la posibilidad de aplicar un sistema dual, tiene el mismo argumento que J.D.G. y M.A.O.C., puesto que, indican que poseer un sistema dual, es una opción en el cual generara e impulsara la protección de los derechos referente a las partes contractuales, y priorizará la formalidad de los predios, sin embargo, declaran ser todo un proceso, toda vez que, el Perú no maneja un catastro idóneo para la aplicación de ello.

Asimismo, V.H.R.M. y J.R.P. expresan que regirnos en un único sistema, descartando el declarativo, no sería el procedimiento idóneo en el cual se resguardaría los derechos reales, por la existencia del tráfico de terrenos y por la escasa información que maneja el estado peruano, sin embargo, J.D.G., y M.A.O.C. señalan que esto sería todo lo contrario, toda vez que, el sistema constitutivo es el sistema más idóneo, puesto que, generaría más resguardo a la información que se adhiere en la entidad encargada, impulsando de esta manera la formalidad, y generando una completa información, evitando irregularidades, y demás hechos que las personas que actúan de mala fe se aprovecha por la ineficiencia de la norma.

Arquedas y Piedra (2014) realizó una tesis en base a su país de Costa Rica, concluyendo que el mejor procedimiento idóneo para la elaboración de una Compraventa es poseer un correcto SIRI, que es el sistema de información del registro inmobiliario, toda vez que, brindaría una mayor seguridad jurídica al nuevo adquirente de buena fe con la implementación de una plataforma informática idónea para el acceso de información que maneja la entidad competente.

López (2017) define al sistema registral como un recurso en el cual tiene como finalidad brindar protección al propietario con la información proporcionada y con la divulgación de ello, ya que, este medio permite identificar la titularidad del dominio y la relación entre el titular y la cosa, teniendo como consecuencia no únicamente las atribuciones, sino obligaciones que se le transfiere al propietario actual (p.9-10).

V.H.R.M., J.D.G., y M.A.O.C. responde la interrogante de acuerdo a sus experiencias vividas, argumentando que el perfeccionamiento del contrato de la compraventa es de suma importancia, ya que este culminaría con la debida inscripción en los registros públicos, teniendo como consecuencia de esta acción, la protección y formalización de los derechos con fines publicitarios, sin embargo J.R.P. discrepa con estas respuestas, ya que, indica que el perfeccionamiento únicamente se lograra con lo expresado en el documento que ostenta como prueba de lo acordado, sin la necesidad de elevarlo a un registro correspondiente.

Molina (2012) en su investigación titulada problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles, tiene como conclusión en que los registros públicos son de suma importancia para la protección de los bienes en el cual muestra la autenticidad de la titularidad de los predios, siendo que las consecuencias al no aplicar a ese sistema, seria brindar mayor protección al posesionario, siendo todo lo contrario, puesto que, el autor describe el sistema Colombiano, como muestra de superioridad, al evitar estas consecuencias de impulso a la informalidad, ya que únicamente reconocen a la persona que por derecho y documento con su debida inscripción acredita ser el acreedor y titular del predio.

Escobedo (2016) indica que la propiedad es un derecho que tiene toda persona, sin embargo, es una facultad que deriva por su mal control teniendo como consecuencias, los fraudes inmobiliarios, en vista a los fundamentos inconstitucionales que presenta el sistema registral (p.44).

Los entrevistados, expresan algunas estrategias para un correcto procedimiento, en el cual, V.H.R.M., J.R.P., J.D.G. y M.A.O.C. responden con un grado de coincidencia respecto a la mejora del sistema catastral con el objeto de lograr una debida inscripción de compraventa del bien inmueble, asimismo, V.H.R.M. considera que, las autoridades deben modernizar de manera constante el sistema judicial, notarial y registral puesto que carecen de perfeccionamiento en sus procedimientos, por lo contrario J.D.G. y M.A.O.C. opinan que, la única estrategia que deberían aplicar las personas naturales y jurídicas, así como las autoridades es en aplicar la formalidad, impulsando las inscripciones y base de información completa, empleado la tecnología, así como lo expresó J.R.P.

Vaskovich (2012) Realizo una investigación titulada Proceso de bienes inmuebles, esta investigación lo desarrollo de acuerdo a la problemática de su nación de Bielorrusia, en el cual, tuvo conclusión que el mejor instrumento que pueden aplicar las autoridades seria no

en el medio de información, sino sustituir la institución notarial por la falta de control con respecto a la regularización de la inscripción de los bienes inmuebles, y delegándolos estas funciones a una autoridad competente que en su caso es el registrador del catastro, toda vez que, de acuerdo a sus funciones asignadas de acuerdo a la regularización de edificios u departamentos, cumplirían una mayor diligencia generando más idoneidad y seguridad al titular.

Quispe & Solís (2015) define al contrato como un instrumento en el cual tiene como objetivo en lograr la satisfacción de las partes de acuerdo a los intereses que pretende celebrar, plasmándose en su documento, y que carece de perfección toda vez que es el documento que da origen a la relación contractual (p.145)

V. Conclusiones

El utilizar el sistema declarativo en nuestro país ha causado diversas repercusiones o efectos dentro de nuestra sociedad tal como son el delito de estelionato, el cual es el delito por vender o empeñar una cosa que ya ha sido vendida anteriormente, siendo además que acarrea diferentes procesos como es el desalojo por ocupante precario, reivindicación de la propiedad, interdictos, otorgamiento de escritura pública etc., dando nos así diferente jurisprudencia como es el pleno IV Pleno Casatorio de desalojo por ocupante precario de Ucayali- Casación N°2195-2011 mediante el cual nos da luces sobre un justo título o un título que haiga fenecido, siendo también el pleno IX Casatorio de otorgamiento de escritura Moquegua. Casación N°4442-2015 el cual al permanecer al sistema declarativo los órganos de justicia velando por la seguridad jurídica y la buena fe del comprador, cuando se efectúa una compraventa por un mero contrato de privado, el deudor tendrá que elevar a escritura pública esta compraventa siempre y cuando se declare procedente el pedido, es por ello en la presente investigación hemos encontrado que el sistema constitutivo es el más idóneo a la hora de celebrar un negocio jurídico como la compra venta, siendo además que este acto jurídico en el sistema constitutivo está sujeto a la oponibilidad de terceros y dándose la publicidad del acto a celebrarse previamente a su inscripción proporcionando así una seguridad jurídica plena a las partes contractuales y como a los terceros que no están dentro del acto a celebrarse.

La inscripción registral brinda una seguridad jurídica plena, ya que, pone en conocimiento a una población o sociedad, de quien es el nuevo propietario del bien inmueble, de esta manera protegiendo al adquirente de buena fe mediante la oponibilidad y la publicidad registral que nos da el inscribir la compraventa ante los registros públicos, siendo además en la Casación N° 5323-2008 nos habla sobre la oponibilidad del tercero de buena fe al acto que se quiere elevar, pudiendo presentar su oponibilidad conforme al artículo 2022 del código civil siempre y cuando su derecho se haiga inscrito con anterioridad al que se opone, es por ello que este sistema en las transferencias q bienes inmuebles es relevante y fundamental para elaboración de la compraventa de bienes inmuebles, brindando así la seguridad jurídica.

El sistema constitutivo garantiza al futuro adquirente materia de compraventa, ya que, este brinda certeza del predio a transferirse, y publicitando el acto jurídico a inscribirse, siendo además que en este sistema es no es facultativo su inscripción, en la doctrina tenemos Gunther Gonzales Barrón el cual nos habla que publicitar el acto jurídico presenta diferentes consecuencias como es que el hecho notorio pueda ser preferido por el oculto, en este último

caso nos referimos a un mero contrato de compraventa que el tercero de buena fe obvia, ya que no puede tener conocimiento de su celebración, es por ello que en el sistema registral es obligatorio su inscripción brindado así una seguridad jurídica necesaria a las partes contractuales y como a toda una sociedad, ya que utilizando este sistema reduciríamos los procesos judiciales de esta índole.

Las estrategias que el estado debe optar para implementar a nivel nacional el sistema constitutivo para la elaboración del negocio jurídico de la compraventa es de implementar un buen catastro registrado y ordenado, de las propiedades que tenemos en nuestro territorio peruano, siendo además que implementando este sistema reduciríamos la carga procesal, que van derivados de la propiedad, tales como un proceso de desalojo por ocupante precario, una denuncia usurpación, casos de doble venta de la propiedad, ya que, aquí podremos identificar plenamente quien es el propietario del inmueble y ver que vinculo tiene directamente con la propiedad.

VI. Recomendaciones

Podemos ver que las consecuencias por utilizar el sistema declarativo son muy amplias como hemos detallado en lo largo de la presente tesis, que el cual no solo acarrea procesos de índole civil, sino que también podemos ser propicios de una investigación penal como es el caso estelionato y usurpación, es por ello que optamos por instaurar el sistema constitutivo, ya que, de esta manera otorgaría mayor seguridad jurídica en los negocios jurídicos, como son las transferencias de bienes inmuebles, porque en este sistema sería obligatorio la inscripción en los registros públicos, brindando seguridad jurídica.

Con respecto a los contrato de compraventa, se recomienda que el perfeccionamiento no solo se agote contra la entrega del bien o solo con la entrega de la escritura pública, ya que, como hemos detallado anteriormente en la presente tesis, queremos llegar que el perfeccionamiento se de en conjunto con la entrega del bien y la escritura pública inscrita en los registros públicos, para que así brinde mayor seguridad jurídica a los terceros de buena fe que quieran adquirir la propiedad, y se publicite el acto que se celebró.

Asimismo, para poder implementar el sistema constitutivo en el Perú necesitamos de un catastro completo de nuestro territorio peruano y que este ordenado, además de detallado, y para ello se tendrá que ir realizando progresivamente este sistema, ya que, a la actualidad no contamos con dicho catastro, pero con apoyo de las municipalidades se puede ir implementando por zonas urbanísticas que todavía no estén inscritas las propiedades en su totalidad.

Por lo tanto, el sistema constitutivo garantiza la titularidad del inmueble a transferir como hemos hablado anteriormente, pero este sistema en el transcurso de los años debe mejorar o dar nuevos parámetros para su inscripción es por ello, que proponemos que se implemente con ayuda de la tecnología instrumentos mediante los cuales se pueda identificar plenamente al propietario o dueño del bien a transferirse, para que no haya más suplantaciones, y se reduzcan los procesos judiciales

Referencias

- Aguilar, S. y Barroso, J. (2015). *La triangulación de datos como estrategia de investigación educativa*. Revista de Medios y Educación, número 47, 73-88.
- Aquedas, LL. y Piedra, J. (2014). *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario (SIRI): un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes)*. (tesis para grado). Universidad de Costa Rica.
- Arzate, J. (2007). *Los métodos cualitativos de investigación y la construcción social del conocimiento sobre la desigualdad*. Orbis - Revista Científica Ciencias Humanas Paracas, volumen 2, número 6, 4-17.
- Barea, M. (2015). *Good faith as a sine qua non condition for the real state registry preference*. Revista Ciencia y Cultura – Scielo, volumen 19, número 35, 9-32.
- Barnett, R. (2004). *Una teoría del consentimiento contractual*. Thēmis. Revista de Derecho, número 49, 47-79.
- Bustamante, L. (1973). *Consideraciones jurídicas sobre la Propiedad Social en el Perú*. Revista de Ciencias Sociales, número 1, 21-47.
- Casación N°2195-2011 - Ucayali. *Desalojo por ocupación precaria*.
- Recuperado de:
- <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>

Casación N°4442-2015 - Moquegua. *Otorgamiento de escritura pública.*

Recuperado de:

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3890d580430b9ef090dcf91f92484f08/IX+Pleno+Casatorio+Civil-Otorg+Esc+Pub.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3890d580430b9ef090dcf91f92484f08>

Casación N° 5323-2008 – Lima, *La tercería de propiedad.*

Recuperado de:

<http://spij.minjus.gob.pe/juris/civil-pdf/civil-06913.pdf>

Castaño y Quecedo. (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa.* Revista de Psico didáctica, número 14, 5-40.

Charriez, C. (2012). *Historias de vida: Una metodología de investigación cualitativa.* Griot, volumen 5, número 1, 50-67.

Che, L. (2016). *La seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema dual de Transferencia de inmuebles.* (tesis para grado). Universidad Privada Antenor Orrego del Perú.

Cárdenas, M. (2015). *Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria.* Vox Juris, volumen 29, número 1, 15-24.

Díez, P. y Ponce, L. (2004). *Contrato y Libertad Contractual.* Thēmis.Revista de Derecho, número 49, 15-21.

- Escobero, A. (2016). *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad el principio de fe Publico Registral*. (tesis para grado). Universidad Ricardo Palma del Perú.
- Emerich, Y. (2014). *Why protect Possession?*. ResearchGate. 2-27
- Fernández, C. (2016). *La obligación principal del vendedor en la compraventa*. (tesis para grado). Universidad de Chile.
- Gonzales, B. (2015-2016). *Bases fundamentales del Derecho Registral*. Anuario Ibo americano de Derecho Notarial, número 4-5.
- Guevara, M. (2016). *La posesión frente a la propiedad*. Lima. Editorial de la UIGV.
- Jiménez, R. (2019). *Apuntes sobre la caducidad y la seguridad jurídica*. Forseti. Revista de Derecho, volumen 7, número 10, 42- 54.
- Lopez, J. (2017). *El Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. (tesis para grado). Universidad Andina del Cusco.
- Larroucau, T. (2015). *Vicios, acciones y prueba en la compraventa*. *Revista de Derecho – Universidad Católica del Norte*, volumen 22, número 1, 259-306.
- Mejorada, M. (2018). *La mera tolerancia en la posesión*. Forseti. Revista de Derecho, número 8, 47 - 55.
- Miranda, C. (2017). *Motivos determinantes para la aplicación de la resolución en el contrato de compraventa de bien ajeno*. (tesis para grado). Universidad Privada Antenor Orrego del Perú.

- Molina, M. (2012). *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles*. (tesis para grado). Universidad del Norte de Colombia.
- Monje, M. (2015). *El contrato de compraventa consensual. El contrato de compraventa consensual. Vicisitudes de la fisionomía*. Bogotá, Colombia: Editorial Universidad Católica de Colombia.
- Moraima, M. (2008). *El análisis de contenido: una forma de abordaje metodológico*. Laurus, volumen 14, número 27, 129-144.
- Ortega Piana, M. (2019). *Algunas reflexiones sobre las declaraciones contractuales recepticias y la cláusula resolutoria expresa (a propósito de la Casacion Nro. 1725-201-Lima Este*. Forseti. Revista de Derecho, número 8, 13 - 46.
- Paash, J. (2012). *Standardization of Real Property Rights and Public Regulations*. (tesis para grado). Academic dissertation for the Degree of Doctor of Technology. Stockholm: Sweden.
- Quintana, P. (2006). *Metodología de la investigación Cualitativa*. Scielo, 65-73.
- Quispe, D. y Solis, G. (2015). *El Código Civil y los Contratos. Estudio Introspectivo*. Vox Juris, volumen 29, número 1, 133-153.
- Ramos, J. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (tesis para grado). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez del Perú.
- Gonzales, J. y Ruiz, P. (2011). *Investigación cualitativa versus cuantitativa: ¿dicotomía metodológica o ideológica?*, Index Enferm, volumen 20, número 3, 189-193.

Recuperado de:

http://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1132-12962011000200011

Saco, R. (2004). *El contrato en general*. Thēmis-Revista De Derecho, número 49, 7-14.

Salazar, M. (2015). *Régimen Jurídico y Evolución Histórica del derecho de propiedad en su regulación en Guatemala y Análisis transversal con lo reglado en el derecho comparado*. (tesis para grado). Universidad Rafael Landívar de Guatemala.

Salgado, L. (2007). *Investigación cualitativa: Diseños, evaluación del rigor Metodológico y Retos*. Liberabit, volumen 13, número 13, 71-78.

Sarduy, D. (2006). *El Análisis de la Información y las investigaciones cuantitativa y cualitativa*. Revista Cubana de Salud Pública, volumen 33, número 3.

Solís, G. (2015). *Breves reflexiones sobre la cientificidad del contrato*. Vox Juris, volume 29, número 1, 25-57.

Sunstein, C. (2004). *Propiedad y Constitucionalismo*. Thēmis-Revista De Derecho, número 48, 23-38.

Vargas, R. (2019). *Apuntes sobre caducidad y la seguridad jurídica*. Forseti, volumen 7, número 10, 42-54.

Vaskovich, M. (2012). *Real Property Processes: An explorative study of property institutions in Belarus*. Doctoral Thesis in Real Estate Planning. Academic Dissertation for the Degree of Doctor of Technology. Stockholm, Sweden.

Wilsch, H. (2012). *The German "Grundbuchordnung": History, Principles and Future about Land Registry in Germany*. Alemania: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, número 4, 137.

Anexos

Anexo N° 01: Tabla de categorización

“Efectos jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”					
Problema	Objetivo	Método	Concepto	Categorías	Sub categorías
<p>Problema General: ¿Cuáles son los efectos jurídicos al inscribir la compraventa de bien inmueble ocupado?</p>	<p>Objetivo General: Determinar si los efectos jurídicos de compraventa de bien inmueble favorecen al nuevo adquirente materia de compraventa</p>	<p>Tipo: Descriptivo</p>	<p>Los efectos jurídicos de un bien inmueble ocupado, esta situación se origina por una norma jurídica ya existente, que trata de proteger al nuevo adquirente en materia de una compra y venta, para que pueda usufructuar el bien inmueble.</p>	<p>1. Efectos jurídicos de bien inmueble ocupado</p>	<p>1.1. Seguridad Jurídica 1.2. Daño Contractual 1.3. Proceso Judicial de Desalojo por ocupante precario</p>
<p>Problema Específico 1: ¿Cuál es el procedimiento o adecuado de la compraventa de bien inmueble dentro de la normatividad peruana?</p>	<p>Objetivo Específico 1: Conocer el procedimiento o idóneo que permita una mejor elaboración de la compraventa.</p>	<p>Método: Inductivo</p>	<p>La inscripción registral es el resultado de todo lo actuado en la función notarial puesto que, cuyo fin es publicitar y salvaguardar los derechos que le corresponden al nuevo propietario dependiendo en el tipo de sistema registras perteneciente</p>	<p>2. Inscripción registral</p>	<p>2.1. Sistemas constitutiva y declarativa 2.2. Requisitos en la ley Registral</p>

<p>Problema Específico 2: ¿Cómo garantiza el sistema constitutivo al futuro adquirente materia de compraventa?</p>	<p>Objetivo Específico 2: conocer las consecuencias de la inaplicación del sistema constitutivo en la compraventa.</p>	<p>Enfoque: Cualitativo</p>	<p>El procedimiento notarial de compra venta son todas las diligencias que tiene el notario a través del asesoramiento que se le es brindado para la seguridad del acto que desea celebrar siendo esto con la intervención de las autoridades en sus emisiones de documentos para la finalidad de brindar la fe pública notarial y poder realizar así las gestiones respectivas.</p>	<p>3. Procedimiento notarial de compra venta</p> <p>3.1. Formalidad para la elaboración de compraventa de bien inmueble</p> <p>3.2. Elaboración de Escritura Pública con fe Notarial</p>
<p>Problema Específico 3: ¿Qué estrategias deben tomar las autoridades para la formalización de la compraventa velando por los intereses del comprador?</p>	<p>Objetivo Específico 3: Establecer las estrategias que deben aplicar las autoridades para la inscripción del bien inmueble.</p>	<p>Diseño: Fenomenológico</p>	<p>El procedimiento notarial de compra venta son todas las diligencias que tiene el notario a través del asesoramiento que se le es brindado para la seguridad del acto que desea celebrar siendo esto con la intervención de las autoridades en sus emisiones de documentos para la finalidad de brindar la fe pública notarial y poder realizar así las gestiones respectivas.</p>	<p>3. Procedimiento notarial de compra venta</p> <p>3.1. Formalidad para la elaboración de compraventa de bien inmueble</p> <p>3.2. Elaboración de Escritura Pública con fe Notarial</p>

Anexo N° 02: Cartas de presentación



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 01 de julio de 2019

CARTA N° 0510-2019-EP-DER.UCV-LIMA ESTE

Señor (a):
DR. JAIME ROMÁN PÉREZ
Juez del Décimo Noveno Juzgado Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

Es grato dirigirme a usted, para presentar a **SANCHEZ MUÑOZ LUIS HUMBERTO JOSUE** identificado con DNI N° 73189683 y código de matrícula N° 6500043181 y **TRUJILLO GUERRA ALEXANDRA STEPHANY** identificada con DNI N° 75309311 y código de matrícula N° 6500031895 estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Campus Lima Este, quienes se encuentran desarrollando el Proyecto de Investigación titulado:

“Efectos jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”

En ese sentido, solicito a su digna persona otorgar el permiso y brindar las facilidades a nuestros estudiantes, a fin de que puedan desarrollar entrevistas y/o encuestas y recabar información para su Proyecto de Investigación.

Agradeciendo la atención que se sirva brindar a la presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Dra. Gladys Consuelo E. Landaure Gonzales
Coordinadora de CP de Derecho
UCV – Lima Este

C.C. Archivo

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 01 de julio del 2019

CARTA N° 510- A- 2019-EP-DER.UCV - LIMA ESTE

Señor (a):

DR. JEAN CARLOS DIESTRA GAVIDIA

Especialista Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima

Es grato dirigirme a usted, para presentar a **SÁNCHEZ MUÑOZ LUIS HUMBERTO JOSUE** identificado con DNI 73189683 y código de matrícula N° 6500043181, y, **TRUJILLO GUERRA ALEXANDRA STEPHANY** identificada con DNI 75309311 y código de matrícula N° 6500031895 estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Campus Lima Este, quien se encuentra desarrollando el Proyecto de investigación titulado:

“Efectos Jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”

En ese sentido, solicito a su digna persona otorgar el permiso y brindar las facilidades a nuestros estudiantes, a fin de que puedan desarrollar entrevistas y/o encuestas y recabar información para su Proyecto de investigación.

Agradeciendo la atención que se sirva brindar a la presente, hago propicia la oportunidad para expresar los sentimientos de mi especial consideración.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Dra. Gladys Consuelo E. Landaure Gonzales

Coordinadora de CP de Derecho

UCV - Lima Este

C.C. Archivo

Somos la Universidad de los
Que quieren salir adelante.





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 01 de julio de 2019

CARTA N° 0510-B-2019-EP-DER.UCV-LIMA ESTE

Señor (a):
DR. VÍCTOR HUGO RODRÍGUEZ MENDOZA
Director de Gestión Patrimonio Estatal
Superintendencia Estatal de Bienes Estatales

Es grato dirigirme a usted, para presentar a **SANCHEZ MUÑOZ LUIS HUMBERTO JOSUE** identificado con DNI N° 73189683 y código de matrícula N° 6500043181 y **TRUJILLO GUERRA ALEXANDRA STEPHANY** identificada con DNI N° 75309311 y código de matrícula N° 6500031895 estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Campus Lima Este, quienes se encuentran desarrollando el Proyecto de Investigación titulado:

“Efectos jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”

En ese sentido, solicito a su digna persona otorgar el permiso y brindar las facilidades a nuestros estudiantes, a fin de que puedan desarrollar entrevistas y/o encuestas y recabar información para su Proyecto de Investigación.

Agradeciendo la atención que se sirva brindar a la presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



G. Landaure

Dra. Gladys Consuelo E. Landaure Gonzales
Coordinadora de CP de Derecho
UCV – Lima Este

C.C. Archivo

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 01 de julio de 2019

CARTA N° 0510-C-2019-EP-DER.UCV-LIMA ESTE

**Señor (a):
DR. ANDRE ORBEGOZO CAMACHO**

Es grato dirigirme a usted, para presentar a **SANCHEZ MUÑOZ LUIS HUMBERTO JOSUE** identificado con DNI N° 73189683 y código de matrícula N° 6500043181 y **TRUJILLO GUERRA ALEXANDRA STEPHANY** identificada con DNI N° 75309311 y código de matrícula N° 6500031895 estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Campus Lima Este, quienes se encuentran desarrollando el Proyecto de Investigación titulado:

“Efectos jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”

En ese sentido, solicito a su digna persona otorgar el permiso y brindar las facilidades a nuestros estudiantes, a fin de que puedan desarrollar entrevistas y/o encuestas y recabar información para su Proyecto de Investigación.

Agradeciendo la atención que se sirva brindar a la presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Dra. Gladys Consuelo E. Landaure Gonzales
Coordinadora de CP de Derecho
UCV – Lima Este

C.C. Archivo

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.

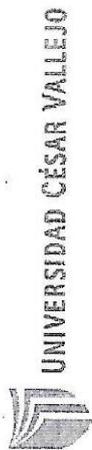


ENTREVISTA

Le agradecemos de antemano por su participación en la presente entrevista, el cual ayudara en la culminación de la tesis titulada **“Efectos jurídicos de la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”**.

1. ¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.
2. ¿Como considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?
3. ¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble?
¿Por qué?
4. Si bien el Perú se basa en un sistema declarativo ¿considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema constitutivo para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?
5. Bajo la Maxime de su experiencia y con respecto a la realidad de la sociedad ¿cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?
6. ¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?

Anexo N° 04: Validación de instrumento



CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA ENTREVISTA

N°	CATEGORIAS / ITEMS	PERTINENCIA			RELEVANCIA			CLARIDAD			SUGERENCIAS		
		MD	D	A	MA	MD	A	MA	MD	D		A	MA
1	¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.			X			X					X	
2	¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?			X			X					X	
3	¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble? ¿Por qué?			X			X					X	
4	Si bien el Perú se basa en un sistema declarativo ¿considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema constitutivo para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?						X					X	
5	¿Cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?			X			X					X	
6	¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?			X			X					X	

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No Aplicable ()

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg: DNI:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg: CABRERA CHAUPIN SABA DNI: 15392601
Especialidad de Validador: CIVIL

..... 17 de 09 del 2019

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

SCARRONE



CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA ENTREVISTA

Nº	CATEGORIAS / ITEMS	PERTINENCIA			RELEVANCIA			CLARIDAD			SUGERENCIAS				
		MD	D	A	MA	MD	D	A	MA	MD		D	A	MA	
1	¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.			X				X					X		
2	¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?			X				X					X		
3	¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble? ¿Por qué?			X				X					X		
4	Si bien el Perú se basa en un sistema declarativo ¿considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema constitutivo para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?			X				X					X		
5	¿Cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?			X				X					X		
6	¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?			X				X					X		

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No Aplicable ()

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg:DNI:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg. *Silvia Lombus Feb. Doroteo*
Especialidad de Validador: ... *Enfermería y Cuidado de Enfermos y Cuidado de Empresas y Administrativas* DNI: *81216578*

..... del de del 2015

- 1 Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado
- 2 Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente O dimensión específica de constructo
- 3 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto y directo



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA ENTREVISTA

N°	CATEGORIAS / ITEMS	PERTINENCIA			RELEVANCIA			CLARIDAD			SUGERENCIAS			
		MD	D	A	MA	MD	D	A	MA	MD		D	A	MA
1	¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.				✓									✓
2	¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?				✓									✓
3	¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble? ¿Por qué?				✓									✓
4	Si bien el Perú se basa en un sistema declarativo ¿considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema constitutivo para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?				✓									✓
5	¿Cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?				✓									✓
6	¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?				✓									✓

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No Aplicable ()

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg: DNI:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mgr. REBUTA CABREA WALTER CECILIO DNI: 07465439
Especialidad de Validador: DEFENSA CIVIL

17 de 08 del 2019

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



CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA ENTREVISTA

N°	CATEGORIAS / ITEMS	PERTINENCIA				RELEVANCIA				CLARIDAD				SUGERENCIAS	
		MD	D	A	MA	MD	D	A	MA	MD	D	A	MA		
1	¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.			X				X						X	
2	¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?			X				X						X	
3	¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble? ¿Por qué?			X				X						X	
4	Si bien el Perú se basa en un sistema declarativo ¿considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema constitutivo para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?			X				X						X	
5	¿Cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?			X				X						X	
6	¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?			X				X						X	

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable () No Aplicable ()

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg: DNI:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg. CRUZ RODRÍGUEZ MIGUEL A. DNI: 09980023
Especialidad de Validador: DERECHO CIVIL

.....17 de 09 del 2015

- 1 Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado
- 2 Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente O dimensión específica del constructo
- 3 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto y directo



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Apellidos y nombres de Juez Validador: Dr. / Mg. Hugo Vargas Carlos Enrique DNI: 44310078
Especialidad de Validador: Docencia Experimental

..... 17 de set. del 2019

- 1 Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado
- 2 Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente O dimensión específica del constructo
- 3 Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto y directo

[Handwritten signature]

Anexo N° 05: Guías de entrevista

ENTREVISTA

Le agradecemos de antemano por su participación en la presente entrevista, el cual ayudara en la culminación de la tesis titulada “efectos jurídicos de la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”.

1. ¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales?

Debería proporcionar la seguridad jurídica que señala la ley; sin embargo, en la realidad vemos que ello no sucede, ya es que se aprecia de la práctica, de los diversos procesos judiciales, como es el de mejor derecho de propiedad, así como de los procesos de otorgamiento de escritura pública, que después de pasar por el engorroso trámite judicial, y seguir la ejecución del mismo ante el Notario Público, muchas veces dicha escritura no es posible de ser inscrita, ya que el inmueble en la mayoría de los casos se encuentran inscritos a favor de otras personas; en conclusión, a mi punto de vista no proporciona la protección necesaria, al menos que se cumpla con la formalización el acto jurídico y la respectiva inscripción.

2. ¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?

Es de conocimiento fundamental que los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes, tal como lo establece nuestro ordenamiento jurídico procesal; salvo excepción establecida por ley; pero a mi parecer respecto a los contratos de compraventa de bien inmueble, deben formalizarse cuando la respectiva inscripción registral.

3. ¿Piensa usted que la libertad contractual que poseen los sujetos se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble?

Si es cierto, ya que mediante la libertad contractual, una persona entrega la cosa y otra el dinero, y con ello se celebra cualquier acto jurídico, sin embargo, con ello no se asegura la protección de los derechos reales en la adquisición del bien, ya que como lo he mencionado precedentemente se puede celebrar un acto jurídico de compraventa de bien inmueble, y cuando se realizan la transferencia y la transferencia del misma, saltan las observaciones registrales por el cual no se puede materializar la debida inscripción registral.

PODER JUDICIAL
JUAN CARLOS DIESTRA GAVIDIA
ESPECIALISTA LEGAL
Medio Corporativo Civil D-16
Corte Superior de Justicia de Lima

4. **Si bien el Perú se basa bajo un sistema declarativo. ¿Considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema dual para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿Por qué?**

Claro Que si, en el Perú, se debería basar en un sistema netamente constitutivo, con ello se evitarían muchos procesos judiciales, estafas, doble venta entre otros: pero para ello se debe cumplir con la formalización de la propiedad inmueble, es decir, la inscripción de la totalidad de los bienes inmuebles, y acabar con la informalidad, luego de ello se podrá establecer la obligatoriedad del sistema constitutivo, y no declarativo como lo establece actualmente nuestro ordenamiento legal.

5. **Bajo la máxima de su experiencia y con respecto a la realidad de la sociedad ¿cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?**

Desde el punto de vista legal, siendo el recurrente un servidor judicial, el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración del acto jurídico, ya que con ello se evitaría los procesos judiciales como son: el mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico, obligación de hacer entre otros.

6. **¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?**

Estaría de acuerdo al sistema dual, solo si se aplicaría el sistema declarativo de manera progresivo, esto es, se aplique en alguno distritos donde cuenten con una debida inscripción del 100% de las propiedades inmuebles, porque aplicar un sistema dual, solo se daría en los casos que los inmuebles no estarían inscritos; pero aperturando una partida provisional.

PODER JUDICIAL

JEAN CARLOS DIESTRA GAVIDIA
ESPECIALISTA LEGAL
Módulo Corporativo Civil D-16
Corte Superior de Justicia de Lima

ENTREVISTA

Le agradecemos de antemano por su participación en la presente entrevista, el cual ayudara en la culminación de la tesis titulada "Efectos jurídicos de la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado".

Nota: Se le sugiere responder de forma clara y de acuerdo a sus experiencias, por lo que se solicita al entrevistado **no citar de manera alguna a autores u cualquier análogo** las siguientes preguntas.

1. ¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.

No considero que en la compra venta de un bien inmueble se proporcione la protección necesaria a los sujetos contractuales, toda vez que, la compra venta de bien inmueble como contrato es un modo de adquisición del derecho de propiedad por transmisión de dicho bien, en nuestro sistema jurídico esta se materializaría por la enajenación del bien que si bien es cierto esta enajenación se plasmaría en este negocio jurídico, sin embargo este acto es netamente privado y la publicidad del mismo no es obligatorio sino más bien facultativa de los sujetos contractuales intervinientes en el acto, sumando a ello que nuestro sistema registral es declarativo de derechos para este tipo de actos, ello conllevaría a que a ciencia cierta uno no sepa si el bien que está comprando se encuentra vinculado directamente al sujeto contractual en una relación jurídica de carácter real bajo el derecho de propiedad.

2. ¿Como considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?

El perfeccionamiento de este tipo de contratos se da al cumplimiento de las cláusulas contractuales, sin embargo el perfeccionamiento de la transmisión del derecho de propiedad es mediante la enajenación, ergo, el acuerdo de voluntades entre las partes contratante, debemos señalar que dentro del análisis de este tipo de contratos como fuente de las obligaciones este momento del acuerdo de voluntades, considerando la teoría de la oferta se da con la aceptación de la oferta, entonces el perfeccionamiento de la transmisión del derecho de propiedad es un momento anterior a la suscripción contractual, sin embargo la materialización de este acuerdo se observa en la celebración propia del negocio jurídico, sin embargo en un país que tiene la problemática social de ser tan informal como el nuestro presupone un riesgo adicional al que normalmente se tendría en cualquier celebración contractual.

3. ¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble?
¿Por qué?

Evidentemente; lastimosamente en nuestro ordenamiento jurídico, el enfoque del derecho civil patrimonial es demasiado obligacionista y esto en desmedro del enfoque realista, lo



CAL 51691

cual genera una suerte de errónea de prelación entre las cláusulas contractuales y los conceptos propios de los derechos reales, ocasionando que muchas veces los contratos que tienen como objeto la transmisión de un derecho de propiedad, no se plasmen de manera clara.

4. Si bien el Perú se basa bajo un sistema dual ya sea declarativo y constitutivo por lo cual ¿considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema dual para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?

Obviamente, ello generaría que el derecho registral y la publicidad que brinda este, puede contribuir en la determinación de la legitimidad de los derechos de los contratantes en la compra venta de inmuebles.

5. Bajo la Maxime de su experiencia y con respecto a la realidad de la sociedad ¿cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?

Si considero que es el más idóneo, toda vez que la existencia del derecho de propiedad en favor del comprador, quedaría circunscrito al momento de la inscripción de dicho derecho en el registro, ergo, si no estás inscrito en el registro no eres titular del derecho de propiedad sobre el bien inmueble. Sin embargo en nuestro país existe un problema social que adicionar esta problemática de índole jurídica, y es que no somos formales, nuestro país ha realizado durante siglos transmisiones de bienes inmuebles a través de medios no escritos (de forma oral) y solamente fundando ello en el derecho consuetudinario que ostenta quien dice ser el vendedor y en la buena fe de adquisición de quien dice querer comprar; adicional mente existe un problema administrativo, nuestro país no cuenta con un catastro total, solamente catastros parciales y por lo general desactualizados, lo cual al momento del registro haría mucho más difícil la determinación del inmueble a transferir.

6. ¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?

En lo particular, considero que el peruano al momento de celebrar un contrato de compra venta de bien inmueble, debería contratar una asesoría especializada, que si bien es cierto no le va asegurar totalmente la inversión realizada, le pueda brindar un mayor porcentaje de garantía al acto que está celebrando, a través de un estudio de títulos adecuado, de la redacción de una minuta apropiada y de la revisión de los antecedentes nominales.



Abog. Milton André Orbegozo Camacho
Registro CAL N° 51691

ENTREVISTA

Le agradecemos de antemano por su participación en la presente entrevista, el cual ayudara en la culminación de la tesis titulada “efectos jurídicos de la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”.

1. **¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales?**

Considero que sí, toda vez que las partes que intervienen en un contrato de este tipo tienen la posibilidad de estar asesorados por un profesional del derecho, quien a la vez, previamente, debe haber revisado los antecedentes registrales del predio, así como verificar la posesión física del mismo; con estos elementos bien utilizados el derecho de las partes se encuentran bien asegurados.-

2. **¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?**

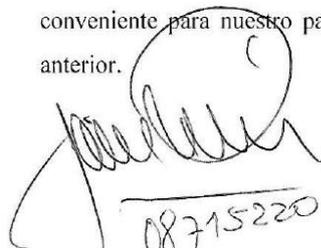
Considero que el perfeccionamiento de dicho contrato se hace a través de la escritura pública.

3. **¿Piensa usted que la libertad contractual que poseen los sujetos se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble?**

Sí, toda vez que en una sociedad como la nuestra, la libertad, entre ellos la libertad contractual, es lo que prima, toda vez que no toda nuestra sociedad tiene acceso al Registro, por lo que hacerlo obligatorio, significaría limitar la transferencia de bienes, que puede ocasionar perjuicios a quienes no tiene sus bienes registrados, por lo que el tráfico patrimonial, sin restricciones, es lo más beneficioso, ante las limitaciones del Registro.

4. **Si bien el Perú se basa bajo un sistema declarativo. ¿Considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema dual para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿Por qué?**

Si fuera posible que todos accedan al Registro sería lo mejor, pero ante esa limitación y la carga que significa inscribir una transferencia, no considero que sea conveniente para nuestro país, por las mismas razones expuestas en la respuesta anterior.



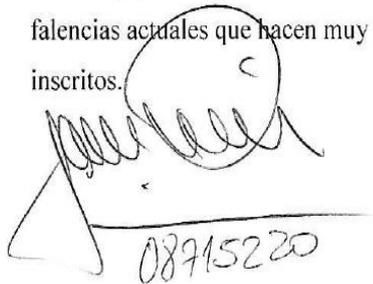
Handwritten signature and identification number: 18715220

5. **Bajo la máxima de su experiencia y con respecto a la realidad de la sociedad ¿cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?**

Considero que no, dado que actualmente el tráfico patrimonial es intenso y veloz, establecer que la propiedad la tiene quien está inscrito constituiría una seria limitación a dicho tráfico, lo que habría que hacer es implementar y fortalecer el uso de herramientas tecnológicas que hagan difícil la suplantación y otro tipo de estafas, de la cual no están libres los registros.-

6. **¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?**

Con el apoyo de las herramientas tecnológicas pueden superarse y suprimirse las falencias actuales que hacen muy dudosas ahora las transferencias de bienes no inscritos.



08915220

ENTREVISTA

Le agradecemos de antemano por su participación en la presente entrevista, el cual ayudara en la culminación de la tesis titulada “Efectos jurídicos de la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado”.

1. ¿Cree usted que en desarrollo de la compraventa de bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales? Fundamente su respuesta.

El desarrollo de la compra venta el acto jurídico en donde las partes manifiestan sus voluntades, las cuales se encuentran reguladas en el código civil, siendo ello así dicho código prevé mecanismos de protección, no obstante, ello las partes pueden adoptar otros mecanismos de protección.

2. ¿Cómo considera usted el perfeccionamiento de un contrato de compraventa de bien inmueble?

Considero de suma importancia si bien es cierto que la voluntad contractual de las partes se puede plasmar en un documento privado, esto debiera formalizarse mediante un documento público de fecha cierta y de ser posible su inscripción en el Registro correspondiente.

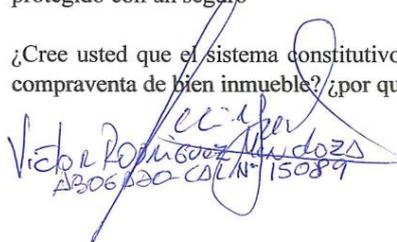
3. ¿Piensa usted que la libertad contractual que se regula en la normatividad peruana se prioriza más que la protección de sus derechos reales en la adquisición de bien inmueble? ¿Por qué?

Las partes son libres de pactar las condiciones que estimen necesarios para sus intereses sin vulnerar las reglas establecidas en el código civil y demás normas pertinentes

4. Si bien el Perú se basa en un sistema declarativo. ¿Considera usted que el Perú debería establecerse bajo un sistema constitutivo para la protección del perfeccionamiento de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?

Nuestro derecho registral es declarativo, con excepción de la figura de la donación y la hipoteca. Para que nuestro ordenamiento jurídico sea un derecho constitutivo, considero deberá previamente tenerse un catastro debidamente ordenado y registrado; muy distinto del sistema anglo sajón en donde no existe propiamente un registro como el nuestro; sin embargo, el negocio jurídico de la compra venta está protegido con un seguro

5. ¿Cree usted que el sistema constitutivo es el más idóneo para la celebración de la compraventa de bien inmueble? ¿por qué?


Victoria Román Rodríguez
ABOGADO COL N° 15089

De acuerdo a lo manifestado anteriormente para ello previamente considero que debiera existir un catastro debidamente implementado en todo el País, a fin de seguir evitando superposiciones o duplicidades

6. ¿Qué medios o mecanismos implementaría usted para el mejoramiento del sistema dual?

- La implementación de un catastro debidamente registrado y ordenado
- La modernización y automatización constante del sistema registral, notarial y judicial


VICTOR RODRIGUEZ NUÑO
ABOGADO CAL Nº 15089

Efectos Jurídicos en la inscripción de la compraventa de bien inmueble ocupado

(Legal Effects in the registration of the sale of occupied real estate)

Alexandra Trujillo, Luis Sánchez
Universidad César Vallejo

Resumen

Este trabajo describe los efectos jurídicos producto u ha origen de una compraventa celebrado con el sistema actual que posee nuestro estado, siendo el sistema declarativo. Básicamente en aplicación de este sistema, dado desde épocas anteriores y sin ninguna modificación, genera inseguridad jurídica al momento de celebrar el acto jurídico, toda vez que, se emerge a probabilidades de ser víctimas de actos fraudulentos o en cuyo caso se dé la necesidad de acudir a la vía judicial por el mal sistema u falta de información registral, resguardando los derechos posesionarios como el del titular de derecho del bien inmueble.

Palabra Clave: Efectos jurídicos, seguridad jurídica, compraventa, sistema declarativo, título de propiedad y posesión.

Abstract

This work describes the legal effects of the product or origin of a sale held with the current system that our state owns, being the declarative system. Basically, in application of this system, given from previous times and without any modification, it generates legal uncertainty at the time of celebrating the legal act, since, it is likely to be victims of fraudulent acts or in which case it is necessary to go to court through the bad system or lack of registration information, safeguarding possession rights such as the right holder of the real estate.

KeyWord: Legal effects, legal security, sale, declarative system, title of ownership and possession.

1. Introducción

En la presente investigación, se limita específicamente en los bienes inmuebles, pues, todo se da inicio a través de la manifestación de voluntad de los sujetos contractuales, ya que, uno expresa su voluntad de vender la propiedad que adquiere o está en su dominio y la otra parte

en incrementar su patrimonio, expresando sus intereses en una celebración del contrato denominado compra venta.

La normatividad peruana, regula todo este procedimiento de la compraventa desde el inicio de su elaboración hasta su perfeccionamiento, sin embargo, pese a las constantes modificatorias en el transcurso del tiempo, el estado peruano, pretendió sobre guardar los intereses y derechos de ambas partes, no obstante, en la actualidad no se ha cumplido con estos objetivos, ya que, existen una infinidad de personas que acuden a la vía judicial por problemas u litigios que se originan ya sea por incumplimiento de uno de ellos, que consecuentemente, acuden para la resolución del contrato, y, que ocasionan pérdida de tiempo y gastos económicos por el quien actuó de buena fe; así como también de acudir a un proceso de desalojo , pues, el adquirente de buena fe pretende usufructuar la propiedad adquirida más esto no pudo realizarse por la mala fe del vendedor.

Existe más de una causal, que a nuestra percepción, puede ser motivo por el cual se impulse esta problemática que aqueja a nuestra sociedad, y, que se reflejara en el desarrollo de la presente investigación, pues, esta incertidumbre evoluciona diariamente, originando inseguridad, ya sea, por la modalidad que ambas partes deciden, es decir, si se inclinan por un contrato privado, que es a mutuo consensus, sin la necesidad de la formalización de esta y que únicamente comprenden a conocimiento del vendedor y comprador, o, ya sea inscribirlo en la entidad competente que es Sunarp para la inscripción de tal, cuya finalidad de esta última son los fines publicitarios, para que así las personas puedan conocer al nuevo titular; ambos con cláusulas que acuerdan las partes, que en circunstancias pueden convertirse abusivas y lograr el impedimento de que se pueda realizar un adecuado perfeccionamiento de la compraventa, empero, esto es permitido por el código civil en su artículo 1354, dejando libremente que ambas partes tengan la libertad contractual de celebrar sus contratos, sin pensar las consecuencias que pueda atañer, dejándolos descuidados por falta de un orden u límite de esto.

Así mismo, basándonos en un sistema declarativo, este, no permite una mayor seguridad a los propietarios, ya que, no genera ni al quien inscribe con la formalidad debida o al quien celebra con un contrato privado el mejor derecho de propiedad, puesto que esto aún es discutida y decidida a través de un proceso judicial con el titular de la propiedad y/o con el poseedor del bien inmueble, generando disconformidad, pues considera el quien inscribe su propiedad en la entidad competente, que, tendría el mejor derecho por realizar todas las

formalizaciones debidas y acudir ante un notario público con el fin que de fe al acto celebrado, haciéndose responsable además con los honorarios y pagos de los procesos que debió acudir para tal fin.

Así mismo se tiene como antecedente nacional a Che (2016), en el cual elaboró un trabajo de investigación titulada la seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles; este estudio lo desarrollo para la obtención del título profesional de abogado, el cual planteo como objetivo establecer si el sistema ya mencionado en líneas anteriores garantiza el cumplimiento de la seguridad jurídica que promueve la normatividad registral al transferir el bien inmueble materia de compraventa., alcanzando la conclusión que en el estado peruano en vista a que se ha optado un sistema consensual amparándose en el código civil articulo 949 señalando que al enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, es decir que estaríamos ante un sistema declarativo, ya que la transferencia se realizaría mediante la sola voluntad de las partes. Por lo cual nuestra normativa no nos exige publicar el derecho que ha sido transferido por la propiedad materia de compra y venta, por consiguiente, el actual sistema no garantiza una correcta seguridad jurídica.

Asimismo Ramos (2015) en su respectiva tesis realizo una investigación llamado seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú; el trabajo lo efectuó con el fin de obtener el título profesional de abogado, el cual planteo su objetivo para determinar si el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles el Perú brinda la seguridad jurídica necesaria, generando la conclusión de que se debe brinda una seguridad jurídica plena al adquirente que haya inscrito primero su compraventa, ya que en el artículo 949 se evidencia la falta de publicidad frente a terceros, dejando así en incertidumbre a los terceros que quieran adquirir la propiedad, es por ello que para una mejor seguridad para la transferencia de la cosa, el mejor mecanismo que puede recurrir el interesado seria el constitutivo, puesto que, el usuario descartaría una posible afectación de la cosa como la doble venta del mismo bien a un tercer adquirente que haya ignorado la compraventa anterior.

Mientras que en su trabajo internacional de Arquedas y Piedra (2014) denominada la nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario SIRI, que proyectaron como objetivo en analizar los cambios de la realización e implementación del sistema del registro inmobiliario así como en sus

instituciones, dando como conclusión de la gran importancia del registro nacional en la esfera jurídica del estado , más aun en la materia inmobiliaria, siendo que este brinda una mayor seguridad jurídica al nuevo adquirente de buena fe, el autor refleja que para lograr una mejora en la realización e implementación del SIRI se requerirá una plataforma informática idónea para el acceso de información que maneja la institución, dando así una seguridad jurídica plena al nuevo propietario.

Vaskovich (2012) Realizo una investigación que aportará en el presente trabajo, en el cual se titula Proceso de bienes inmuebles: Un estudio exploratorio de instituciones inmobiliarias en Bielorrusia; esta tesis fue elaborado con el propósito de obtener el grado de Doctorado en Planificación inmobiliaria y derechos de tierras, en el cual señala como objetivo proponer nuevos modelos generales de formación y propiedad respecto a los procesos de compraventa en Bielorrusia, en el cual llegó como conclusión que para lograr una mejor contribución se debe sustituir la institución notarial, toda vez que, al no ser un funcionario único que tiene esta atribución otorgado por el Estado, genera complicaciones respecto a la base de información del titular de la propiedad cumpliendo la única función de certificar los terrenos de tierra, sin embargo la otra autoridad encargada es el registrador del catastro, teniendo más funciones en el ámbito de las compraventa de los edificios u departamentos, generando más idoneidad y seguridad al titular.

Bustamante (1973) expresa que la propiedad no tiene un concepto legal, sin embargo, última puede definirse en forma u modo universal como una herramienta poderosa que puede poseer una persona, puesto que, la normatividad jurídica reconoce sus derechos del propietario ante la sociedad, reflejándose el poder como la libertad que tiene el titular de usufructuar su propiedad según sea su interés que pretende (p.26).

Escobero (2016) indica que, la propiedad es un derecho de protegido que carece de defensa frente a situaciones jurídicas que vulneran los derechos que se obtiene como propietario adecuándolo ejemplificándolo con una materia que es respecto al fraude inmobiliario en vista a los fundamentos inconstitucionales que se presenta en el sistema registral (p.44).

Mejorada (2018) señala que la posesión es el acto que se extiende al bien inmueble y que se diferencia con el quien tiene su titularidad, toda vez que, el poseedor, tiene la obligación de demostrar su derecho de poseer con o sin la obtención de un título, pues tendrá que probar su mejor derecho de propiedad, asimismo, si bien la posesión es un derecho que atribuye el

Código civil, el autor manifiesta que brindaría una mayor protección en lo que respecta al titular inscrito, pues, la ley podría privar y destituir el cargo de titular del bien inmueble con el fin de poder otorgarle al poseedor (p.51).

Respecto a la seguridad jurídica, Vargas (2019) contextualiza la seguridad jurídica como un sistema, en el cual garantiza o brinda la convicción de los actos realizados por las personas, por el hecho de encontrarse dentro de su ordenamiento jurídico, así mismo, hace mención que, es obligación del estado por velar que la normatividad sea clara y regule u otorgue orden de las situaciones que se reflejan en la sociedad, sin embargo, en la actualidad señala el incumplimiento que ello, puesto que, genera inseguridad por su mala gestión y fracasando la protección de los intereses propios como sociales (p. 43-45).

2. Método

El trabajo se desarrolla en base a un tipo descriptivo en el cual Castaño y Quecedo (2002) aporta en la investigación de una forma considerable pues este permite que en la intervención de los participantes y con la información adherida a ellos con uso de los instrumentos y técnicas utilizados en el trabajo de investigación pueda de esta manera direccionar u revolucionar de acuerdo a la problemática obteniendo la orientación de las categorías para que de esta forma se permita u puedan relacionar alcanzando de esta manera una descripción de los datos obtenidos (p. 12).

Consecuente a ello, se desarrolló respecto a un diseño fenomenológico, teniendo a Salgado (2007) resaltando que se aplica en cuestión al uso a las experiencias de los participantes materia de investigación, detectada por la problemática detectada ya sea de su experiencia vivida de forma individual o de forma colectiva u grupal donde dentro de estas experiencias permitirá la justificación o razón de los sucesos problemáticos reconociendo de esta forma el origen, con ayuda de los implementos u instrumentos del diseño fenomenológico ya sea por sus declaraciones dada por entrevistas donde relatara sus experiencias, así mismo con la recaudación de instrumentos e implementos de sus sucesos u hechos de vida teniendo la misma finalidad y es en hallar temas sobre experiencias periódicas u originales (p. 73).

Para Chàrriez (2012) los enfoques cualitativos apuntan a una manera o modo de investigar fenómenos sociales que se asientan a un ambiente social, por lo que representa un modo de construcción social que pretende reconstruir los conceptos de la situación investigada, y para

ello se recolecta información que es proporcionada a través de eventos que surgen en nuestra sociedad (p. 51).

González y Ruiz (2011) indica que, el método inductivo, es un método científico que corresponde o se incorpora dentro de la investigación cualitativa, toda vez que se distingue por un modo particular y es en su caracterización respecto sobre los casos particulares a los generales (p.190).

El instrumento que se aplicó para la recolección de datos en el presente trabajo, es en función de las entrevistas, en el cual, expresa una serie de preguntas elaboradas y desarrolladas por los participantes con una debida elección, supervisión y autorización, así como también con la representación por parte de la universidad.

Asimismo, se empleó las entrevistas a cuatro participantes siendo uno de los primero un Abogado especializado en lo Civil y derecho real, y, ex trabajador de Sunarp.; seguidamente al ex Gerente de SUNARP y en la actualidad director a cargo de la Dirección de Gestión Patrimonio Estatal, así también, al Especialista Legal del área Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, teniendo como último entrevistado al Juez del 19° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

3. Resultados y discusión

En relación al presente trabajo se tiene la Tabla 1, en el cual, se aprecia la respuesta de los participantes en relación a la seguridad jurídica que brinda al celebrar la compraventa de bien inmueble. Demostrando en la siguiente tabla la discrepancia, así como la coincidencia del cumplimiento ante la sociedad.

¿Cree usted que, en el desarrollo de la compraventa de bien inmueble, se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales?

V.H.R.M.	J.R.P	J.D.G.	M.A.O.C.
El desarrollo de la compra venta, el acto jurídico en donde las partes manifiestan sus voluntades, las cuales se encuentran reguladas en el Código Civil, siendo ello así, dicho código prevé mecanismos, no obstante, a ello, las partes puedes adoptar otros mecanismos de protección.	Considero que sí, toda vez que, las partes que intervienen en un contrato de este tipo, están en la posibilidad de estar asesoradas por un profesional de derecho, quien, a la vez previamente, debe haber revisado los antecedentes registrales del predio, así como, verificar la posesión física del mismo; con estos elementos bien utilizados, el derecho de las partes se encuentra bien asegurados.	Debería propiciar la seguridad jurídica que señala la ley; sin embargo, en la realidad vemos que ello no sucede, ya es que se aprecia de la práctica, de los diversos procesos judiciales y que después de pasar el engorroso trámite judicial, y, seguir con la ejecución del mismo ante el Notario Público, muchas veces dicha escritura no es posible de ser inscrita, ya que el inmueble en la mayoría de los casos se encuentran inscritos a favor de otras personas; en conclusión no proporciona la protección necesaria, al menos que se cumpla con la formalización del acto jurídico y la respectiva inscripción.	No considero que en la compra venta de un bien inmueble se proporciona la protección necesaria a los sujetos contractuales, toda vez que, la compra venta de bien inmueble como contrato es un modo de adquisición de derecho de propiedad por transmisión de dicho bien, en nuestro sistema jurídico, sin embargo, este acto es netamente privado y la publicación del mismo no es obligatorio, sino más bien es facultativa de los sujetos contractuales intervinientes en el acto, sumando a ello, que a nuestro sistema registral es declarativo de derechos para estos tipos de actos, ello conllevaría que a ciencia cierta, uno no sepa si el bien que está comprando se encuentra vinculado directamente al sujeto contractual en una relación jurídica de carácter real bajo el derecho de propiedad

Discrepancia: Si existe discrepancia, puesto que algunos entrevistados consideran que la seguridad jurídica si le es brindado por las facilidades contractuales que poseen, así como, las diligencias correspondientes, sin embargo, otros contraponen alegando que no se da, y a causa de ello se originan los procesos judiciales por la escasa información del sistema peruano.

Coincidencia: Si existen coincidencias, dado a que, los entrevistados detectan una causa-efecto de la seguridad jurídica brindada a la protección de los sujetos contractuales, así mismo, señalan como repercutiría estas omisiones generando el incremento de procesos judiciales.

Interpretación del entrevistado: Los entrevistados consideran que la seguridad jurídica es proporcionada por el estado, sin embargo, los ciudadanos no son diligente con el acto que pretende celebrar, y dado a estos aspectos y por la escasa información por basarnos en un sistema declarativo y por predios que no están inscritos, como consecuencia acuden a un proceso judicial arriesgando a pérdida de su título.

De esta manera, V.H.R.M. y J.R.P., concuerdan basado en sus vivencias, refiriendo que, dentro de la normatividad peruana, los sujetos contractuales si son protegidos en la celebración de la compraventa, sin embargo, esto necesitaría la aplicación del uso de mecanismos en el cual las partes pueden recurrir para la satisfacciones y resguardo de sus intereses en este acto jurídico, no obstante, existe discrepancia entre los dos restantes participantes en el cual J.D.G. y M.A.O.C. refieren que la compraventa de bien inmueble no favorecen al nuevo adquirente, toda vez que, no brinda seguridad jurídica a las partes, en vista a que existen constantes problemas judiciales que acuden, y, es en atento al objeto del contrato u incumplimiento de ello, originado por la falta de exigibilidad del inscripción de la compraventa en la entidad competente.

Asimismo, conforme a lo mencionado por Che (2016), contrapone las discrepancias con los otros participantes, toda vez que afirman que el actual sistema brinda la seguridad jurídica cuando, sin embargo, el autor alega que en su tesis nacional titulada la seguridad jurídica de propietario en un sistema dual de transferencia de bien inmueble, concluyó en su trabajo de investigación que, al optar por un sistema consensual regulado en el artículo 949 del Código Civil, permite que, con la simple enajenación del predio, este se convierte en acreedor propietario de él, asimismo, alude que estos casos es reflejados constantemente por el sistema que rige los bienes inmuebles, siendo el sistema declarativo, el sistema que no garantiza una correcta seguridad jurídica, atentando los derechos reales que les atribuyen.

Confirmando lo mencionado en el párrafo anterior, pues, Vargas (2019) define a la seguridad jurídica como un sistema, en el cual avala el cumplimiento de los efectos del acto celebrado por las partes contractuales, cuyo cumplimiento, si bien son intereses particulares, a la vez es de función del Estado en exigir su exigibilidad de los puntos pactados (43-45).

4. Conclusiones

El utilizar el sistema declarativo en nuestro país ha causado diversas repercusiones o efectos dentro de nuestra sociedad tal como son el delito de estelionato, el cual es el delito por vender o empeñar una cosa que ya ha sido vendida anteriormente, siendo además que acarrea diferentes procesos como es el desalojo por ocupante precario, reivindicación de la propiedad , interdictos, otorgamiento de escritura pública etc., dando nos así diferente

jurisprudencia como es el pleno IV Pleno Casatorio de desalojo por ocupante precario de Ucayali- Casación N°2195-2011 mediante el cual nos da luces sobre un justo título o un título que haiga fenecido, siendo también el pleno IX Casatorio de otorgamiento de escritura Moquegua. Casación N°4442-2015 el cual al permanecer al sistema declarativo los órganos de justicia velando por la seguridad jurídica y la buena fe del comprador, cuando se efectúa una compraventa por un mero contrato de privado, el deudor tendrá que elevar a escritura pública esta compraventa siempre y cuando se declare procedente el pedido, es por ello en la presente investigación hemos encontrado que el sistema constitutivo es el más idóneo a la hora de celebrar un negocio jurídico como la compra venta, siendo además que este acto jurídico en el sistema constitutivo está sujeto a la oponibilidad de terceros y dándose la publicidad del acto a celebrarse previamente a su inscripción proporcionando así una seguridad jurídica plena a las partes contractuales y como a los terceros que no están dentro del acto a celebrarse.

La inscripción registral brinda una seguridad jurídica plena, ya que, pone en conocimiento a una población o sociedad, de quien es el nuevo propietario del bien inmueble, de esta manera protegiendo al adquirente de buena fe mediante la oponibilidad y la publicidad registral que nos da el inscribir la compraventa ante los registros públicos, siendo además en la Casación N° 5323-2008 nos habla sobre la oponibilidad del tercero de buena fe al acto que se quiere elevar, pudiendo presentar su oponibilidad conforme al artículo 2022 del código civil siempre y cuando su derecho se haiga inscrito con anterioridad al que se opone, es por ello que este sistema en las transferencias q bienes inmuebles es relevante y fundamental para elaboración de la compraventa de bienes inmuebles, brindando así la seguridad jurídica.

El sistema constitutivo garantiza al futuro adquirente materia de compraventa, ya que, este brinda certeza del predio a transferirse, y publicitando el acto jurídico a inscribirse, siendo además que en este sistema es no es facultativo su inscripción, en la doctrina tenemos Gunther Gonzales Barrón el cual nos habla que publicitar el acto jurídico presenta diferentes consecuencias como es que el hecho notorio pueda ser preferido por el oculto, en este último caso nos referimos a un mero contrato de compraventa que el tercero de buena fe obvia, ya que no puede tener conocimiento de su celebración, es por ello que en el sistema registral es obligatorio su inscripción brindado así una seguridad jurídica necesaria a las partes contractuales y como a toda una sociedad, ya que utilizando este sistema reduciríamos los procesos judiciales de esta índole.

Las estrategias que el estado debe optar para implementar a nivel nacional el sistema constitutivo para la elaboración del negocio jurídico de la compraventa es de implementar un buen catastro registrado y ordenado, de las propiedades que tenemos en nuestro territorio peruano, siendo además que implementando este sistema reduciríamos la carga procesal, que van derivados de la propiedad, tales como un proceso de desalojo por ocupante precario, una denuncia usurpación, casos de doble venta de la propiedad, ya que, aquí podremos identificar plenamente quien es el propietario del inmueble y ver que vinculo tiene directamente con la propiedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bustamante, L. (1973). Consideraciones jurídicas sobre la Propiedad Social en el Perú. *Revista de Ciencias Sociales*, número 1, 21-47.

Casación N°2195-2011 - Ucayali. *Desalojo por ocupación precaria*.

Recuperado de:

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>

Casación N°4442-2015 – Moquegua. *Otorgamiento de Escritura Pública*.

Recuperado de :
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/3890d580430b9ef090dcf91f92484f08/IX+Pleno+Casatorio+CivilOtorg+Esc+Pub.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3890d580430b9ef090dcf91f92484f08>

Casación N° 5323-2008 – Lima. *La tercería de propiedad*.

Recuperado de:

<http://spij.minjus.gob.pe/juris/civil-pdf/civil-06913.pdf>

Castaño y Quecedo. (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa*. *Revista de Psico didáctica*, número 14, 5-40.

- Charriez, C. (2012). *Historias de vida: Una metodología de investigación cualitativa*. Griot, volumen 5, número 1, 50-67.
- Che, L. (2016). *La seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema dual de Transferencia de inmuebles*. (tesis para grado). Universidad Privada Antenor Orrego del Perú.
- Escobero, A. (2016). *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad el principio de fe Publico Registral*. (tesis para grado). Universidad Ricardo Palma del Perú.
- Gonzales, B. (2015-2016). Bases fundamentales del Derecho Registral. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial, número 4-5.
- Mejorada, M. (2019). *La mera tolerancia en la posesión*. Forseti. Revista de Derecho, número 8, 47 - 55.
- Ramos, J. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (tesis para grado). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez del Perú.
- Ruiz, P., Gonzáles, J. (2011). Investigación cualitativa versus cuantitativa: ¿dicotomía metodológica o ideológica?, Index Enferm, volumen 20, número 3, 189-193.
- Recuperado de:
- http://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1132-12962011000200011
- Salgado, L. (2007). *Investigación cualitativa: Diseños, evaluación del rigor Metodológico y Retos*. Liberabit, volumen 13, número 13, 71-78.
- Vargas, R. (2019). Apuntes sobre caducidad y la seguridad jurídica. Forseti, volumen 7, número 10, 42-54.
- Vaskovich, M. (2012). *Real Property Processes: An explorative study of property institutions in Belarus*. Doctoral Tesis in Real Estate Planning. Academic Dissertation for the Degree of Doctor of Technology. Stockholm, Sweden.