

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“EFECTOS JURÍDICOS DE LA OBLIGACIÓN DE  
ENAJENAR LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL  
PERÚ”

Tesis para optar el título profesional de:

**Abogada**

**Autora:**

Shirley Carolina Bazan Roncal

**Asesor:**

Mg. William Homer Fernandez Espinoza

<https://orcid.org/0000-0003-4296-0467>

Cajamarca - Perú

## JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	<b>Cintha Cerna Pajares</b>	47288627
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	<b>Marcia Patricia Rodríguez Urteaga</b>	46821230
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	<b>Rocío del Pilar Ramírez Sánchez</b>	26717084
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## **DEDICATORIA**

A mi madre, Betty, por darme la tranquilidad de saber que siempre la tengo cerca.

A la memoria de mi padre, Néstor, por ser el principal motor de mis sueños, por haber guiado mi camino y ser siempre una referencia de cómo afrontar los grandes retos de la existencia. “Recordarte es un hermoso lugar”.

## AGRADECIMIENTO

A Dios por permitir mí peregrinar por esta vida.

Quiero expresar mi especial gratitud al Mgtr. William Homer Espinoza Fernández y al Mgtr. Giancarlo Renán Chávez Suárez, por haberme ayudado en mi crecimiento profesional y por ser para mí una fuente de inspiración.

A todas aquellas personas que reconocen mis esfuerzos para la elevación de mi nivel de conciencia y que ayudan a que descubra que un gran futuro se acerca.

A estos profesionales de la medicina y psicología, que me han ayudado tanto a llegar donde yo no hubiera llegado sola: Dr. Hernán Cabrejo, Roxana Sandi Changa y Carmen Bautista.

“El conocimiento viene de tener una única perspectiva, pero la sabiduría viene de tener múltiples perspectivas.”

Gregory Bateson.

## TABLA DE CONTENIDO

JURADO CALIFICADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	7
ÍNDICE DE FIGURAS	8
RESUMEN	9
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	10
<b>1.1. Realidad problemática</b>	<b>10</b>
<b>1.2. Justificación</b>	<b>12</b>
<b>1.3. Marco Teórico</b>	<b>12</b>
1.3.1. Antecedentes	12
<b>1.4. Formulación del problema</b>	<b>13</b>
1.4.1. Problema general	13
1.4.2. Problema específico	14
<b>1.5. Objetivos</b>	<b>14</b>
1.5.1. Objetivo general	14
1.5.2. Objetivos específicos	14
<b>1.6. Hipótesis</b>	<b>14</b>
1.6.1. Hipótesis general	14
1.6.2. Hipótesis específicas	14
<b>1.7. Bases teóricas</b>	<b>14</b>
<b>1. DERECHOS REALES</b>	<b>14</b>
2. SISTEMAS DE TRANFERENCIA DE PROPIEDAD	16
	5

3.	<b>BIENES</b>	17
4.	<b>PROPIEDAD</b>	20
5.	<b>POSESION</b>	21
6.	<b>CONTRATO</b>	23
7.	<b>CONTRATO DE COMPRAVENTA</b>	24
8.	<b>FUNCIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE</b>	26
9.	<b>LEGISLACIÓN NACIONAL</b>	26
10.	<b>JURISPRUDENCIA</b>	29
<b>CAPÍTULO II: METODOLOGÍA</b>		<b>50</b>
<b>2.1 Tipo de investigación</b>		<b>50</b>
<b>2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)</b>		<b>51</b>
<b>2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos</b>		<b>52</b>
2.3.1.	Observación documental	52
2.3.2.	Análisis de documentos.	52
<b>2.4. Procedimiento</b>		<b>53</b>
<b>CAPÍTULO III: RESULTADOS</b>		<b>59</b>
<b>3.1. De los efectos jurídico que genera la obligación de enajenar</b>		<b>59</b>
<b>3.2. Del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú</b>		<b>59</b>
<b>3.3. Del análisis de datos</b>		<b>59</b>
<b>3.4. Del análisis económico</b>		<b>61</b>
<b>CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES</b>		<b>64</b>
<b>4.1. Discusión</b>		<b>64</b>
<b>4.2. Conclusiones</b>		<b>66</b>
<b>REFERENCIAS</b>		<b>68</b>
<b>ANEXOS</b>		<b>76</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA N° 1	52
FICHA DE TÉCNICA E INSTRUMENTO	52
TABLA N° 2	54
TABLA DE CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y EXCLUSIÓN	54
TABLA N° 3	56
TABLA DE RESUMEN DE ARTÍCULOS ELEGIDOS	56
TABLA N°4	58
MATRIZ DE CONSISTENCIA Y CRONOGRAMA	58
TABLA N° 5	60
FICHA TÉCNICA DE ARTÍCULOS	60

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA N° 1	54
FLUJOS DE PROCESO DE SELECCIÓN	54
FIGURA N° 2	55
FLUJOS DE PROCESO DE SELECCIÓN	55
FIGURA N° 3	55
FLUJOS DE PROCESO DE SELECCIÓN	55
FIGURA N° 4	55
FLUJOS DE PROCESO DE SELECCIÓN	55
FIGURA N° 5	56
FLUJOS DE PROCESO DE SELECCIÓN	56

## RESUMEN

El presente estudio versa sobre los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú como consecuencia de la aplicación del artículo 949° del Código Civil peruano, que se rige bajo el sistema consensualista. Cuestionándose, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú?, en concordancia con la actual realidad económica y social.

A causa de ello, el objetivo de este estudio es determinar los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú. Para alcanzarlo, se aplicó una metodología cualitativa con un diseño exploratorio documental que consistió en la reunión de estudios acerca de la obligación de enajenar como sistema de transferencia de propiedad inmueble, tomando como referentes a los buscadores de datos como: Redalyc, Scielo, entre otros; para criterios de elegibilidad, se tomó en cuenta la confiabilidad de la fuente virtual; en cuanto a la principal dificultad, esta fue la localización de información relevante debido a la alta cantidad de información. De ello, se obtuvo como resultado que los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar carecen de criterios de seguridad jurídica y altos costos de transacción.

**PALABRAS CLAVES:** Obligación de Enajenar; Transferencia de Propiedad; Bien Inmueble; Seguridad Jurídica; Costos de Transacción.

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad problemática**

Actualmente, el sistema de transferencia de propiedad inmueble tiene un papel significativo y polémico debido a las posiciones encontradas respecto a la fórmula legal que debe adoptar la transmisión de dominio inmobiliario; es decir, la forma en que debe estar constituido dentro de los sistemas jurídicos (Fernández, 1994).

Existen distintos sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el Derecho comparado. Así, el Código Civil Peruano de 1852 recoge el sistema de transferencia de propiedad inmueble, siguiendo las bases del Código Napoleónico de 1804, en el que regía el sistema francés donde el simple consenso o espiritualismo bastaban para dar por efectuado el acuerdo de las partes sobre la transferencia de propiedad de un bien inmueble. Esta adopción legislativa se ha mantenido en los Códigos Civiles de 1936 y 1984.

En esta línea, sobre la Transferencia de Propiedad de Bien Inmueble, el artículo 949° del actual Código Civil peruano (1984) señala que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. En base a ello, se cuestiona cuáles son los efectos jurídicos de la obligación de enajenar al realizar la transmisión de propiedad, y si refleja la tutela de los intereses subjetivos sometidos al mismo.

En el presente sistema el contrato tiene la posibilidad de crear obligaciones que producen un efecto real inmediato. En el sistema espiritualista no resulta indispensable

un modo de reconocibilidad social para que opere la transferencia de propiedad, bastando para ello, tal como se ha indicado, el consentimiento o la capacidad creadora de la voluntad.

La autonomía de la voluntad cumple un rol determinante, tal como podemos apreciar, en la circulación de los bienes (Beltrán, 2017). A partir de ello surge el punto de controversia, y la generación de múltiples posturas contrarias como la de Forno (2017) quien señala que, “si bien el contrato tiene en la mayor parte de los casos efectos obligatorios, es también susceptible de producir efectos reales” (p. 45).

En el estudio realizado por Fernández (1994) titulado ‘La Obligación de Enajenar y el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú’ se obtuvo que un sistema ideal de transferencia de la propiedad inmueble, es aquél que logra conjugar los criterios de seguridad estática y seguridad dinámica del comercio jurídico inmobiliario; esto es, seguridad individual y seguridad colectiva.

La transferencia de propiedad es un sistema central para el desarrollo de mercados y para el funcionamiento de cualquier economía razonablemente estructurada (Paredes, 2010). Por ello, el mismo debe ser uno que sea capaz de responder a los conflictos que surgen en la realidad peruana, de tal forma que el efecto jurídico de riesgos en la transferencia de propiedad inmueble sea un aspecto superado por la legislación. Del mismo modo, se debe cumplir con las funciones de maximización de la circulación de riqueza y reducción de los costos de transacción. En atención a ello, es preciso indicar que una fórmula legal no siempre puede contener la solución más adecuada para dinamizar las transferencias, siendo así que el problema se presenta a la hora de determinar cuál de las funciones anteriormente señaladas debe prevalecer, por considerarse ideal para todo sistema de transferencia de propiedad inmueble.

Al respecto Bullard (1991), destacado docente de la Pontificia Universidad Católica del Perú afirma que, “El sistema ideal de propiedad es aquel que permite el máximo grado de exclusión al menor costo posible” (p. 139), con lo que prioriza la función de costos de transacción y exclusión.

## **1.2. Justificación**

Para Hernández, Fernández y Baptista (2014, p.42) la justificación de la investigación es el porqué del estudio. La presente investigación se justifica en razón a la necesidad de analizar el sistema de transferencia de propiedad inmueble en Perú en la actual realidad económica, jurídica y social para lograr determinar los efectos jurídicos que produce.

Para resolver el problema no se puede dejar de considerar con mucho cuidado el sistema que el ordenamiento jurídico ha adoptado para la transmisión y constitución del derecho de propiedad. Siendo ello así, la aclaración de este panorama servirá a la sociedad para determinar si los efectos jurídicos que surgen de la aplicación del artículo 949° del actual Código Civil Peruano devienen en positivos o negativos.

## **1.3. Marco Teórico**

### **1.3.1. Antecedentes**

#### **a) Nacionales**

Portuguez (2018, p. 71) en su tesis de pre-grado *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*, arribó a la conclusión que la obligación de enajenar como sistema de transferencia de propiedad inmueble en el escenario de concurrencia de acreedores, genera inseguridad jurídica para las partes, en el sentido de que el solo consensualismo no excluye totalmente el derecho de propiedad.

Sacachipana (2017, p. 157) en su tesis de pre-grado *Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*, sostiene que el sistema de transferencia de propiedad inmueble, establecido en el artículo 949° del Código Civil Peruano (1984), conlleva menores costos de transacción; sin embargo, genera inseguridad jurídica para el adquirente puesto que no garantiza la transferencia del bien.

Castro (2017, p. 116), en su tesis de pos-grado denominada *La imperfección del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en relación a la garantía y certidumbre jurídica de los potenciales adquirentes en el derecho civil peruano*, señala que la aplicación del artículo 949° debe realizarse en concordancia con los artículos 1135°, 2012°, 2013°, 2014°, 2016° y 2022° del Código Civil peruano.

#### **b) Internacionales**

Martínez (2014, p. 456), en su tesis denominada *División horizontal y obra nueva: Formalización notarial e inscripción registral*, señala que en España existen dos funcionarios y profesionales del derecho que velan por el control de legalidad y salvaguarda de los documentos que se inscriben en el Registro de Propiedad.

Del mismo modo, (Fernández Chacón (2006, p. 367), en su tesis denominada *Compraventa y trasmisión de propiedad*, refiere que, en España, la transmisión de propiedad se realiza con la aplicación del sistema de título y modo. De esta forma, la entrega del bien enajenado resulta necesaria para la trasmisión de propiedad, haciendo alusión al Derecho existente.

### **1.4. Formulación del problema**

#### **1.4.1. Problema general**

¿Cómo se cumple la obligación de enajenar de propiedad inmueble en el Perú?

#### **1.4.2. Problema específico**

¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú?

### **1.5. Objetivos**

#### **1.5.1. Objetivo general**

Determinar los efectos jurídicos que genera la aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú.

#### **1.5.2. Objetivos específicos**

Determinar los principales efectos jurídicos que genera la aplicación de la obligación de enajenar como sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú.

### **1.6. Hipótesis**

#### **1.6.1. Hipótesis general**

La inseguridad jurídica y los altos costos de transacción son los principales efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú.

#### **1.6.2. Hipótesis específicas**

La aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú produce inseguridad jurídica.

La aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú produce altos costos de transacción.

### **1.7. Bases teóricas**

## **1. DERECHOS REALES**

### **1.1. Concepto**

Diversos autores Avedaño V. & Avedaño A. (2017); Ternera (2007) señalan que dentro de los derechos subjetivos se encuentran los derechos patrimoniales, los cuales han sido dotados de contenido económico y comprenden a los derechos reales y derechos de obligación. La implicancia práctica entre derechos reales y los de otra naturaleza son la exclusión y oponibilidad.

Los derechos reales recaen sobre los bienes y las cosas, mientras que los derechos de obligaciones lo constituyen las prestaciones ajenas. Además, los derechos reales están dotados del derecho de persecución y del derecho de preferencia. El primero, permite que el titular haga un seguimiento respecto del bien objeto de su derecho para recuperarlo; y el segundo, implica que el derecho real tiene prevalencia respecto de los derechos de otra naturaleza en el supuesto de colisión de derechos.

Por otro lado, Mejorada (2014, pp. 179-178) señala que los derechos reales son titularidades que recaen sobre bienes que se encuentran en una lista cerrada, tal y como se encuentra previsto en el artículo 881° del libro V del Código Civil Peruano, por ejemplo, la propiedad es un derecho real que recae sobre un bien y, que, a su vez, está en la lista cerrada de los derechos reales.

El actual Código Civil Peruano estipula los principales derechos reales, entre ellos tenemos: (a) La propiedad, artículo 923°; (b) la posesión, artículo 896°; (c) el usufructo, artículo 999°; (d) el uso y la habitación, artículo 1026°; (e) la servidumbre, artículo 1035°; (f) la superficie, artículo 896°; (g) la hipoteca, artículo 1097°; (h) la anticresis, artículo 1091° y (i) el derecho de retención, previsto en el artículo 1123°. Para la presente investigación, la hipoteca, la anticresis y el derecho de retención son derechos reales sustancialmente distintos, toda vez que forman parte de los derechos reales de garantía y son accesorios de una obligación.

## **2. SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD**

Castillo (1964, p. 11) y Vidal (2011, p. 7) señalan que la propiedad es una institución con gran relevancia jurídica y económica dentro de los Estados; por lo tanto, la fórmula legal adoptada para transferirla, debe estar revista de seguridad jurídica para quienes la adquieren.

Para Bullard (2006, p. 163) el sistema de propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos.

### **2.1. La transferencia de propiedad en el derecho francés**

El Código Napoleónico establece que la transferencia del derecho de propiedad se realiza como efecto de la estipulación, es decir, el consenso. Esto último, tomando como base el principio de voluntad, el cual señala que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de propiedad. Este sistema de transferencia de propiedad se perfecciona con la sola obligación de entregar el bien y no se necesita de la tradición real para que se transmita la propiedad.

Este sistema de transferencia de propiedad se perfecciona con la sola obligación de entregar el bien y no se necesita de la tradición real para que se transmita la propiedad.

Marcadé (1999) indica que: (a) La convención de dar crea la obligación, es decir, el contrato; (b) la obligación de dar conlleva a la entrega; (c) el consentimiento lleva en sí una tradición fingida que produce el mismo efecto que la tradición real; y (d) la tradición real realiza el desplazamiento automático del dominio (citado por Osterling & Castillo, 1999, p. 20)

### **2.2. La transferencia de propiedad en el derecho alemán**

Según Vidal (2011, p. 14), el sistema de transferencia de propiedad alemán implica dos fases. La primera, es el negocio jurídico, contrato de compraventa; y, la

segunda, es el acto traslativo de dominio, contrato real. En ese sentido, el código alemán denomina como *auflassung* al acuerdo abstracto de transmisión de propiedad de las partes. Asimismo, respecto de la separación del contrato, el sistema germano indica que el consentimiento no basta para la transmisión de propiedad inmueble y requiere de la inscripción del contrato en el registro de propiedad.

### **2.3. Teoría del título y el modo**

El título, es el acto por el que se establece la voluntad de enajenación del derecho. Este acto puede ser un negocio jurídico u otra fuente de obligaciones. En tal sentido, el modo es el acto por el que se realiza efectivamente la enajenación y consiste en hechos exteriorizados que dan origen a la transferencia y titularidad.

Solís (2019, p. 1) indica que, para la adquisición de derechos reales, el Código Civil Peruano adopta la teoría del título y modo; según la cual, la celebración de un contrato tendente a adquirir un derecho real, compraventa, la adquisición no se produce por el solo efecto del contrato, sino que es necesaria la transmisión del bien, modo.

### **2.4. Teoría del consensualismo**

Esta teoría se configura en base al principio contractual puro, que determina que el simple acuerdo contractual, convenio o consentimiento entre las partes es suficiente para que se configure la transferencia efectiva y real de la propiedad del bien inmueble.

## **3. BIENES**

### **3.1. Concepto**

Para Avendaño y Avendaño (2017), los bienes son el objeto de los derechos reales porque son entidades materiales o inmateriales y tienen valor económico. Por otro lado, Mejorada (2014, pp. 178-179) sostiene que los bienes son objetos susceptibles de

identificación, ciertos y determinados, además de tener una condición económica y ser tanto materiales como inmateriales. A partir de estos elementos, surgen los poderes o atribuciones por el interés de determinado sujeto en los bienes, que a su vez son exclusivos y dan origen a los conceptos de oponibilidad y persecutoriedad de los que hace uso el titular para conservar el bien.

En ese sentido, se entiende que el bien es aquel objeto respecto del cual el mercado pretende un poder que excluye a los demás, toda vez que ese interés que reclama exclusividad busca que se haga realidad.

## **3.2. Clasificación de bienes**

### **3.2.1. Corporales e incorporeales**

De acuerdo con Álvarez (2017, p. 26), los bienes corporales son perceptibles, palpables, físicos y materiales. Un claro ejemplo que explica lo anterior es la figura de una casa. Por otro lado, existen bienes incorporeales que son imperceptibles e impalpables, por ejemplo, las acciones de una empresa.

### **3.2.2. Consumibles y no consumibles**

El artículo 1648° del Código Civil Peruano describe a los bienes consumibles como aquellos que se agotan con el primer uso, por ejemplo, los alimentos que se transfieren por mutuo. Por otro lado, los bienes no consumibles son los que persisten al primer uso; por ejemplo, el mandato (artículo 1728° de Código Civil).

### **3.2.3. Fungibles y no fungibles**

Para Coca (2020, p. 2), los bienes fungibles son todos aquellos que tienen remplazo, por ejemplo, la computadora. Por otra parte, los bienes no fungibles son los que no tienen remplazo, es decir, son únicos.

### **3.2.4. Muebles e inmuebles**

En los artículos 885° y 886° del Código Civil Peruano (1984), se establece un listado tanto de bienes inmuebles como de muebles, respectivamente. De esta forma, se deduce que los bienes inmuebles son aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar a otro debido a sus características, por ejemplo, un predio, a diferencia de los bienes muebles que son de naturaleza tangible y pueden ser trasladados de un lugar a otro, por ejemplo, un carro. La lista compuesta por los bienes inmuebles es cerrada, mientras que la de bienes muebles es abierta.

### **3.3. Partes integrantes y accesorias.**

El artículo 887° del Código Civil Peruano (1984) define a las partes integrantes del bien como “lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien”, es decir, que no puede ser objeto de derechos singulares, por ejemplo, los ladrillos son partes integrantes que componen una pared y no pueden desintegrarse sin destruirse, sobre ellos solo puede haber un titular.

En esas circunstancias, no existe utilidad para dos propietarios. No pueden, en esa condición de pegados, tener explotación económica para dos, toda vez que no hay perfecta situación para dos explotaciones. De esta manera, la parte accesorio es distinta del bien, pero mantiene una relación que la afecta y que sirve permanentemente a su fin económico u ornamental.

### **3.4. Los frutos y productos.**

El artículo 893° del Código Civil Peruano (1984) determina que “para el cómputo de los frutos industriales o civiles, se rebajarán los gastos y desembolsos realizados para obtenerlos”. En ese sentido, los frutos son los que produce un bien y se clasifican en naturales, industriales y civiles. Los frutos naturales se producen sin la intervención del hombre y son escasos para ser jurídicamente relevantes.

Por otra parte, los frutos industriales y civiles han llegado a esa calidad por medio de la inversión que implica su producción. Cabe resaltar que el fruto es un concepto diferente a la renta, toda vez que esta última nace de una relación y en virtud de ella tiene el fruto civil. Finalmente, los productos son bienes que se generan de otros bienes y, además, no son renovables, por ejemplo, el petróleo.

## **4. PROPIEDAD**

### **4.1. Concepto**

El Código Civil Peruano (1984) define en su artículo 923° a la propiedad como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar de un bien”. Este derecho civil patrimonial otorga al titular facultades directas sobre un bien, como las de exclusión que implica que el titular puede impedir a otros el uso y explotación de ese bien, además de la internalización que implica responsabilidad de las consecuencias positivas o negativas que se generen de ese bien.

La Constitución Política del Perú, Art. 70° (1993) despliega una protección sobre todos los derechos patrimoniales de la persona para efecto de un régimen económico. Al respecto, Avendaño (1994, p. 117-119) concibe a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo porque otorga al titular atributos de usar, disfrutar y disponer del bien objeto de derecho, excluyendo a todo derecho incompatible con él y no se extingue por el uso.

Igualmente, Mejorada (2004, p. 128) define a la propiedad como el máximo de los poderes que tiene una persona sobre las cosas y, en consecuencia, los derechos que derivan de él como el uso, usufructo, superficie, servidumbre, entre otros.

La doctrina sostiene que el poder pleno de la propiedad se ve reflejado en las siguientes facultades: (a) Usar, (b) gozar o disfrutas, (c) disponer, y (d) reivindicación. El

derecho de usar o *ius utendi* es aquel en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino. Al respecto, Avendaño y Avendaño (2017) nos ilustran a través del siguiente ejemplo: Usa un automóvil quien se traslada de un lugar a otro. Usa una casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea. (p. 59)

Respecto al derecho de gozar o disfrutar o *ius fruendi*, es aquel por el cual el dueño aprovecha económicamente el bien, aprovechando los frutos naturales o por intervención del hombre, las rentas, y las utilidades Gonzales (2006, p. 282).

Por otro lado, el derecho a disponer o *ius abutendi* implica la libertad de enajenación del bien jurídica o físicamente (Gonzales, 2006, p. 283). Finalmente, la reivindicación o *ius vindicandi*, prevista en el 927° del Código Civil Peruano (1984), es aquella mediante la cual el propietario recurre a la justicia, reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho.

Para Varsi (2019, p. 72-75), todo sistema de Derechos de Propiedad debe cumplir con las siguientes características: (a) **Universalidad**; todos los recursos valiosos deben ser poseídos por alguien y en consecuencia quedar bajo un derecho de propiedad; (b) **exclusividad**, se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión, Consiste en la protección de la propiedad privada; (c) **transferibilidad**, los derechos de propiedad deben ser libremente transferibles o alienable; lo que implica que debe existir la posibilidad jurídica de que los recursos pasen de usos menos valiosos a los más valiosos, a través de intercambios voluntarios.

Ahora bien, la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno de un sujeto sobre determinado bien.

## 5. POSESION

## 5.1. Concepto

En el artículo 923° del Código Civil Peruano (1984) se menciona a los poderes inherentes a la propiedad, tales como usar, disfrutar y disponer. En esta línea, el artículo 896° del mismo marco normativo define a la posesión como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. En consecuencia, la posesión implica usar, percibir frutos y disponer del bien.

Para Mariani (2017, p. 28), la posesión es el ejercicio de un derecho, independientemente de que ese derecho pertenezca a quien lo ejercita como propio (citado por Varsi, 2017, p. 28). En ese mismo orden de ideas, Flores (2006, p. 211-213) sostiene que el derecho de posesión se presenta de manera independiente y autónoma en cuanto a otros derechos, no obstante, es un derecho subordinado y provisional. Además, el artículo 897° del Código Civil Peruano (1984) señala que “no es poseedor quien, encontrándose en una relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”. Con ello, se establece que el servidor no tiene la cosa para sí, sino que actúa en relación de dependencia de otro que es el verdadero poseedor.

Para Varsi (2017, p. 39), la posesión se compone por los siguientes elementos: (a) elemento objetivo, este elemento también es conocido como *corpus*. Este elemento se traduce como el poder físico que un sujeto ejerce sobre un bien; (b) elemento subjetivo, este elemento también es conocido como *animus possidendi*. Este elemento hace referencia a la intención de un sujeto de poseer y retener un bien para sí mismo.

Varsi (2017, pp 60-70) hace referencia a los siguientes tipos de Posesión: En primer orden menciona a la **posesión mediata e inmediata**, “es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien

confirió el título” (Código Civil Peruano, 1984). En ese sentido, el poseedor inmediato es temporal, lo que implica que está sujeto a determinado periodo de tiempo y, además, posee un título que se genera de un vínculo jurídico entre el poseedor inmediato y el poseedor mediato donde el primero tiene autorización para poseer el bien y restituirlo; en segundo orden hace referencia a la **posesión legítima e ilegítima**, también conocida como posesión legítima de buena fe y de mala fe. El poseedor ilegítimo es quien no tiene derecho a poseer; por el contrario, el poseedor legítimo es el que tiene derecho a poseer.

El artículo 906° del Código Civil Peruano (1984) señala que “la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia, por error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”. En ese sentido, se entiende que un poseedor ilegítimo actúa de buena fe cuando ignora o desconoce de su ilegitimidad, mientras que actúa con mala fe cuando tiene conocimiento de su ilegitimidad; en tercer orden menciona a la **posesión precaria**, señalando que la posesión precaria es ilegítima y se presenta por dos situaciones: (a) cuando se carece de título (nunca se tuvo); (b) cuando el título que se tenía feneció.

Finalmente, el artículo en mención hace alusión a la **posesión con justo título y sin justo título**, indicando que la posesión con justo título es la causa de la posesión y supone haber adquirido la posesión mediante un acto jurídico válido y eficaz. Por ejemplo, haber adquirido la posesión por compraventa. En la posesión sin justo título, el poseedor no cuenta con un título de adquisición, lo que normalmente implica mala fe.

## **6. CONTRATO**

### **6.1. Concepto**

Conforme señala al artículo 1351° del Código Civil Peruano (1984), el contrato crea, modifica, regula o extingue relaciones jurídicas. De acuerdo con Bosh, E., Del Pozo, P. & Vaquer, A. (2016, p. 20), el contrato es el acuerdo de voluntades lícito de dos o más

sujetos por el que manifiestan su consentimiento con el fin de establecer relaciones jurídicas respecto de un objeto. Además, el artículo 1373° prescribe que “el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente”.

Ahora bien, se observa que ambos artículos se complementan, puesto que el primero señala las relaciones que surgen del contrato, mientras que el segundo lo perfecciona y lo hace exigible. Esto último, es respaldado por Bullard (2006, pp. 267-270) quien define al contrato como la unidad básica de intercambio cuya finalidad es intercambiar bienes y servicios. Además de ello, es “el instrumento de actuación de autonomía privada, susceptible de producir efectos obligatorios y también efectos reales” (Forno, 2017, p. 77).

De acuerdo con Borda (1996) los elementos esenciales del contrato son: (a) el consentimiento, que implica el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes; (b) el objeto, que hace referencia a los bienes o servicios sobre los que recaen las obligaciones; y (c) la causa, que es el fin esencial por el que las partes contratan, siendo existente, lícita y verdadera. Por ello, resulta necesaria la presencia de estos elementos para que el contrato sea válido.

Los costos de transacción derivados de titularidades del derecho de propiedad, al no encontrarse determinados, causan un incremento en los costos de contratación. Como resultado de ello, habrá menos contratos, la transferencia generará mayores costos, y los contratos serán más complejos.

## **7. CONTRATO DE COMPRAVENTA**

### **7.1. Concepto**

El artículo 1529° del Código Civil Peruano (1984) señala que “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”. En ese sentido, Zamora (2012, p. 7) define a la compraventa como el contrato en virtud del cual el vendedor se obliga a transferir al comprador la propiedad de un bien o la prestación de un servicio con el compromiso de recibirlo y pagar su precio en dinero.

Por otro lado, Forno (2017, p. 77) señala que la compraventa es un contrato traslativo porque su sola celebración hace al comprador de un bien inmueble propietario del mismo. La figura del vendedor, tal como lo señala el artículo 1549° del Código Civil Peruano (1984), está obligado a perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, es decir, entregar el bien objeto del contrato de la forma en que se estableció, y es responsable frente a la pérdida o deterioro del bien; además, está obligado a entregar el bien saneado. En cambio, el comprador está obligado a realizar el pago del precio del valor del bien en el tiempo y lugar establecidos en el contrato.

## **7.2. Características del contrato de compraventa**

**7.2.1. Consensual.** - El contrato es consensual porque se produce en base a un acuerdo entre los contratantes.

**7.2.2. Bilateral.** - Las partes tienen obligaciones recíprocas.

**7.2.3. Oneroso.** - El contrato supone la equivalencia de prestaciones entre el comprador y el vendedor.

**7.2.4. TraslATIVO del dominio.** - El contrato de compraventa crea una obligación de enajenar que sirve para transmitir la propiedad de un bien.

**7.2.5. Objeto.** - El objeto del contrato puede ser un bien mueble o inmueble, derechos reales o de crédito.

## **8. FUNCIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE**

La transferencia de propiedad inmueble debe responder a exigencias económicas y sociales que se evidencian en la realidad. Dentro de la sociedad, se configura un valor económico respecto de un bien debidamente identificado y del que las personas pretenden un interés de poseer exclusividad. En base a ello, se considera que debe proyectarse la solución legal que responda a las necesidades de los individuos.

Coase (1960, p. 98) señala que la correcta delimitación inicial de los derechos tiene un efecto directo en la eficiencia o ineficiencia en que opera el sistema económico. De esta manera, las transacciones voluntarias producirían la más eficiente asignación, reduciendo los costes de transacción y la incertidumbre respecto de la titularidad.

Bullard (2019, p. 126) indica que el sistema ideal de propiedad es aquel que permite el máximo grado de exclusión al menor costo posible. Esto convierte a la oponibilidad en un mecanismo más eficiente.

Al respecto, Fernández (1994, pp. 151-158) indica que un sistema ideal de transferencia de propiedad inmueble contiene las siguientes finalidades: (a) La maximización de la circulación de riqueza inmobiliaria, (b) la reducción de costos de transacción cuando la transferencia de propiedad inmueble opere por la vía de cooperación, y (c) la reducción o eliminación de todo riesgo de adquisición de pérdida ulterior e eficacia del derecho adquirido a través de un sistema publicitario adecuado de exclusión.

La clasificación del sistema de transferencia de propiedad, no es un fin en sí mismo, sino, un medio para darle coherencia a un sistema de oponibilidad de derechos.

## **9. LEGISLACIÓN NACIONAL**

En cuanto al sistema de transferencia de propiedad inmueble, la legislación peruana tiene influencia del sistema francés, tal y como se observa en la evolución del Código Civil.

### **Código Civil de 1852**

Siguiendo las bases del Código Napoleónico, imperaba el consentimiento como sistema de transferencia de propiedad inmueble. Con la celebración del contrato de compraventa, mediante el solo consentimiento de las partes, operaba automáticamente, al momento del nacimiento de la obligación de enajenar, la transferencia de la cosa aún antes de su entrega y pago del precio.

### **Código Civil de 1936**

Al igual que el anterior, este código se rige por el consensualismo, con la diferencia de que era aplicable solo para transferencia de bienes inmueble, ya que para bienes muebles se aplicaba la teoría del título y el modo.

### **Código Civil de 1984**

En artículo 949° del Código Civil se evidencia, claramente, el sistema francés, dado que el simple consenso de voluntades entre las partes, transfiere la propiedad inmueble. En esta línea, el mencionado artículo prescribe que “la obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (Código Civil, Art.949, 1984)

En ese mismo orden de ideas, el artículo 1351° del Código Civil prescribe que “el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”. La figura del contrato se perfecciona cuando hay un acuerdo entre las partes, es decir, cuando existe consentimiento. Resulta entonces que la

legislación peruana determina que el contrato no transmite la propiedad, sino crea obligaciones. Dicha obligación creada por el contrato a su vez transmite la propiedad.

Así, el contrato de compraventa de bien inmueble se perfecciona a través del acuerdo de voluntades (consenso) entre el acreedor y el deudor, generando el nacimiento de la obligación de enajenar. Esta obligación a la vez transmite la propiedad.

Para Bullard (2006) un sistema basado en el mero consenso para excluir a los demás es absurdo y sumamente costoso en términos de incertidumbre; por ello, se considera necesario publicitar el derecho de propiedad frente a terceros.

Ahora bien, se tiene que el Código Civil Peruano (1984) determina que los registros públicos tienen relevancia, porque permiten reconocer frente a terceros la titularidad del derecho de propiedad, excluyendo a terceros, tal como se observa de lo prescrito en los artículos 1135°, 2014°, 2016° y 2012°. En la misma línea, la normativa busca excluir y dotar de reconocibilidad al derecho de propiedad; sin embargo, la transferencia de propiedad requiere de gran esfuerzo, dado que se inicia con elementos básicos como determinar si el vendedor tiene derechos sobre el bien inmueble, si puede venderlo o no, etc., para lo cual se necesita medios económicos de los que la mayoría carece y por lo cual no pueden explotar económicamente sus bienes.

Por otra parte, el sistema registral solo evidencia una parte de la transferencia de propiedad, pues no consagra lo más importante que es quién posee efectivamente el inmueble. Entonces, el registro no concede exclusión absoluta ya que puede mostrar adquisiciones perfectas pero no permite excluir al poseedor actual porque alguien puede comportarse como propietario y poseer determinado bien inmueble por 10 años y convertirse en propietario, toda vez que la prescripción adquisitiva de dominio no se da por la inscripción de una transferencia.

En relación a la buena fe, Bullard (1991, p. 139) señala que no es suficiente al momento de celebrar el contrato para asegurar la adquisición.

Asimismo, Oleachea (1999) señala que la tradición que viene después del pacto es un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa (Citado por Parodi & Castillo, 1999, p. 150)). En ese sentido, la obligación nace y muere sin solución de continuidad, considerándose perfecta y ejecutada en el mismo momento de su formación.

Finalmente, se considera que, con la aplicación de este sistema de transferencia de propiedad inmueble, en teoría, se perfecciona la transferencia. No obstante, por motivos de seguridad jurídica, se cree que la transferencia no se hace del todo efectiva hasta que se suscriba el contrato y se eleve a escritura pública. Las normas antes citadas buscan complementar la transferencia de propiedad descrita en el artículo 949° del Código Civil, no obstante, se percibe lo relativo de su aplicación, y en consecuencia su ineficacia.

## **10. JURISPRUDENCIA**

### **VII pleno casatorio civil**

Demanda de tercería de propiedad interpuesta por Miriam Ivonne Hermida Clavijo, representada por Gloria Esther Hermida Clavijo contra Jesús Esther Tambini Miranda y Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta; solicitando se deje sin efecto la medida cautelar ordenada sobre los bienes de su propiedad. En el presente proceso, por un lado, se traba y se inscribe un embargo sobre un bien puesto que figuraba inscrito a nombre del deudor demandado; y, por el otro, un tercero que alega ser propietario del mismo bien materia de litis en virtud de una adquisición, que fue elevada a escritura pública pero que no se inscribió.

Mediante Resolución Once, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite sentencia de primera instancia, declarando fundada la demanda, argumentándose que al momento de ejecutarse la medida cautelar, los inmuebles sub litis no eran propiedad de la deudora demandada, “Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta”, sino de la demandante tercerista, Miriam Ivonne Hermida Clavijo; puesto que, la escritura pública es un documento de fecha cierta desde que fue otorgada ante notario, fecha que es anterior a la ejecución de la medida cautelar. Además, se señala que la transferencia de propiedad en nuestro sistema jurídico opera extra registralmente, es decir, con la sola creación de la relación obligatoria de las partes, la que nace con el contrato de compraventa (Código Civil, Art. 949, 1984), en este caso, la minuta y, en consecuencia el artículo 2016° del Código Civil no es aplicable, al caso concreto, puesto que un derecho de crédito (derecho personal), no resulta oponible al derecho de propiedad de la tercerista (derecho real).

Posteriormente, Jesús Esther Tambini Miranda interpone recurso de apelación contra dicha resolución, fundamentado que; el artículo 2022; ha sido interpretado de manera errada, por cuanto al haber operado la transferencia según lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil (1984), al tercerista le asiste oponer su derecho, siempre y cuando haya sido inscrito su título en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.

En la sentencia de segunda instancia (Resolución número once), expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, se fundamenta que; ante la concurrencia de un derecho real con el de otra naturaleza; debe aplicarse disposiciones del derecho común, esto es que la preferencia se determina por la certeza y la fecha en que se constituyeron los derechos sin referencia a la inscripción registral. Por otro lado, los derechos adquiridos a título oneroso de la persona que aparece con facultades para

otorgarlo, configura un supuesto hipotético de diferente naturaleza al supuesto de inscripción de medida cautelar y en aplicación del artículo 949°, la tercerista obtuvo un derecho real que es oponible al embargo trabado en virtud del crédito de la demanda. Del mismo modo, se afirma que el artículo 2016° no es aplicable.

Luego, Jesús Esther Tambini Miranda (Cas. 3671-2014 - Lima) interpone recurso de Casación.

Finalmente, el 11 de mayo del 2015, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República emiten la sentencia del VII Pleno Casatorio. Al respecto, los jueces establecen que, cuando existe conflicto ente derechos que son de diferente naturaleza, como sucede en el presente caso, donde se enfrentan un derecho real y otro que no es real (personal), prima el derecho real. La corte suprema indica que los derechos sobre bienes que no son reales están desplazados y en una disputa entre unos que no son reales y otro que son reales, los primeros van a perder.

#### **Casación N° 02-2018 – Arequipa**

Demanda de declaración de mejor derecho de propiedad; interpuesta por “Inmobiliaria Promotora Montes Yactaco Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada” contra la sucesión del causante José Manuel Espinoza Rojas, solicitando se le declare propietario de determinado inmueble y de la fábrica existente en dicho predio. En el presente caso, por un lado, está un derecho real (propiedad) inscrito, y, por el otro, la adquisición hecha en mérito de documento de fecha cierta más antiguo.

Se emite sentencia de primera instancia, la cual declara fundada la demanda, argumentándose que la recurrente contaba con un derecho real inscrito donde opera la buena fe registral y que hace oponible su derecho frente a terceros, en concordancia con lo previsto en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil (1984). Respecto a la edificación

en terreno ajeno, se impone la necesidad de consolidar la propiedad, es decir, reunir en un solo titular el dominio tanto del terreno como de la construcción, por lo que habiéndose determinado la preferencia del Mejor Derecho de Propiedad a favor de la accionante, corresponde conferir similar derecho sobre lo que se encuentra unido o por encima del suelo adquirido, dada su imposibilidad material de desmembrarse uno del otro, no sin antes dejar en claro que deba pagarse su precio u costo del valor de la obra.

Luego, José Manuel Espinoza Rojas, causante, presenta recurso de apelación contra dicha resolución.

En la sentencia de segunda instancia, (Resolución número treinta y nueve) expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima, se revocó la sentencia de primera instancia, declarándola infundada, señalando que; el inmueble objeto de este proceso fue cancelado por Maximiliana Hilario Rojas; y por el extinto José Manuel Espinoza Rojas. Resulta entonces que el derecho de propiedad que adquirió José Manuel Espinoza Rojas, ha sido transmitido a los demandados por lo dispuesto en el artículo 660° del Código Civil, y el derecho de propiedad se consolidada en mérito al artículo 949°, toda vez; que se ha exhibido el contrato celebrado entre ambos causantes a través del cual se reconoció el derecho de propiedad en un 50% del inmueble sub litis, asimismo, este derecho fue ratificado por la Asociación Pro Vivienda Santa Luzmila, persona jurídica que reconoció explícitamente el estado de copropiedad existente entre ambos extintos.

Ante lo expuesto, no es aplicable la inscripción registral del artículo 1135° del Código Civil (1984); por lo tanto, prevalece la adquisición hecha por el causante de los demandados en mérito de documento de fecha cierta más antiguo, pues, evidentemente, la demandante no ha actuado diligentemente en la adquisición del bien inmueble anotado,

ya que si bien el derecho de los demandados no ha sido registrado, no puede perderse los hechos concretos materializados en todo este periodo de tiempo que ejercen dicha posesión; por lo que, el mejor derecho de propiedad en cuanto atañe al 50% del total del inmueble sub litis (objeto del proceso), recae en los demandados.

Posteriormente, la Constructora Inmobiliaria Promotora Montes Yactaco Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada interpone Recurso de Casación.

Finalmente, la sentencia de la Casación (Cas. 002-2018 - Lima). Declara nula la sentencia señalada en el párrafo anterior, por no aplicar los alcances del inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú (1984), debiendo determinar si el accionante conocía o no quién se encontraba en posesión del bien y si conocía que el causante adquirió parte de la propiedad sub litis.

#### **Casación N°4823-2015-Lima.**

Demanda de tercería de propiedad interpuesta por la Municipalidad Metropolitana de Lima; contra la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima solicitando el levantamiento de los embargos indebidamente dictados en el proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero. En el presente proceso, por un lado, tenemos al derecho de propiedad no inscrito del tercerista, y por otro lado, al embargo; de ello, posteriormente surgen los intereses de perjudicar del tercerista en mención a un acreedor.

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expide sentencia de primera instancia, declarando infundada la demanda, argumentando que la conducta de INVERMET no estuvo revestida de buena fe, toda vez que no comunicó al Juez que tramitaba el Proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, y que las transferencias de los inmuebles sub litis a favor de la Municipalidad

Metropolitana de Lima, transferidas a través de las Escrituras Públicas, serían embargadas.

Por lo tanto, la propiedad no le es oponible al derecho de propiedad adquirido, dado que, según lo señalado en el 949° del Código Civil (1984), la inscripción registral se torna en inexigible.

Luego, la Municipalidad Metropolitana de Lima presenta recurso de apelación contra dicha resolución, alegando que en la sentencia se ha incurrido en infracción normativa del artículo 949° del Código Civil (1984).

La sentencia de segunda instancia, confirmó la sentencia, fundamentándose en que, no puede aplicarse cuando del análisis de las cuestiones fácticas, que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas, surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor. Ante ello, la Municipalidad Metropolitana de Lima presenta un recurso de Casación.

En sentencia de la Casación (Cas. 4823-2015-Lima). Se declaró infundado el recurso de casación, argumentando que, las conductas adoptadas por la ahora tercerista Municipalidad Metropolitana de Lima e INVERMET no están revestidas de buena fe, por lo que es claro que cualquier cuestionamiento al artículo 2016° del Código Civil (1984) que regula el Principio de Prioridad Registral, no va a alterar el sentido del fallo, además, no se ha acreditado que se haya infringido el Derecho a la adecuada Motivación de las Resoluciones Judiciales contenida en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú (1993).

**Casación N° 5135-2009 – Callao**

Demanda de tercería de propiedad interpuesta por Edwin Javier Zavaleta Castillo contra Reinaldo Valda Arratibel, donde solicita se ordene el levantamiento de la medida cautelar en forma de inscripción por la suma de US\$ 15,500.00 a favor de este último respecto de determinado inmueble, pues indica que por minuta de compraventa con la sociedad conyugal conformada por Manuel Silva García Y Juana Rosa Chinga Machare de Silva, adquirió el derecho de propiedad sobre el referido inmueble. En el presente proceso, por un lado, tenemos a un embargo inscrito y por otro lado, un tercero que alega tener derecho sobre la propiedad materia de embargo.

El Juzgado expide sentencia de primera instancia declarando infundada la demanda, posteriormente, la misma fue declarada nula por la Sala Superior, la cual declara fundada la demanda, argumentando que el demandante ampara su pretensión con la copia certificada de la minuta de compraventa, indicando que ingreso a la notaría, lo que da certeza y convicción de la existencia del acto jurídico patrimonial, además de encontrarse dentro del marco normativo de los artículos 949° y 1529° del Código Civil (1984) que indican que el tercerista desde el nacimiento de la obligación de enajenar basta conocer la fecha cierta de la transferencia y determinar si es anterior al embargo.

Luego, Reinaldo Valda Arratibel presenta recurso de casación contra dicha resolución, argumentando infracción normativa de los artículos 139°, incisos 5° y 6°, de la Constitución Política del Estado; 50°, inciso 8°; 122°, inciso 4° del Código Procesal Civil; 2012° y 2013° del Código Civil que aluden a que la resolución esté debidamente motivada y el derecho que debe prevalecer.

En sentencia de la Casación (Cas. 5135-2009-Callao), se declaró fundado el recurso de casación, amparado en la infracción normativa de los artículos 2012° y 2013 del Código Civil (1984), referidos al principio de publicidad y legitimación registral.

## **Casación N° 889-2017 – Lima**

Demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre contra Edwin Walter Baumann Samanez Ocampo, solicitando se declare tal derecho de propiedad en relación a determinados inmuebles y, como pretensiones accesorias solicita que se otorgue la escritura pública del contrato de compra. En el presente proceso, por un lado, tenemos el derecho de propiedad inscrito obtenido de mala fe, y por otro lado, un contrato de compra venta con fecha cierta y que se encuentra investido de buena fe.

Mediante sentencia de primera instancia, declaran infundada la demanda, argumentándose que ante la concurrencia de acreedores, donde el primero cuenta con minuta de compra venta y el segundo con escritura pública, de conformidad con el artículo 1135°, y considerando que la parte demandada fue la primera en efectuar la inscripción del título que se contrapone al del demandante, se debe preferir a aquella ya que no ha actuado de mala fe al momento de adquirir el título de propiedad que se opone al demandante.

Posteriormente, Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, interpone recurso de apelación contra dicha resolución.

En la sentencia de segunda instancia, la Quinta Sala Civil de la Corte superior de Justicia de Lima declara fundado el recurso de apelación, fundamentándose que el demandado, Erwin Baumann Samanez Ocampo, intervino en el proceso de otorgamiento de escritura pública que entabló el demandante en el año dos mil seis contra Ferpo S.A., empero de dicha referencia se aprecia que los codemandados constituyen una sociedad conyugal y conocían que el demandante había suscrito un contrato de compraventa con

la Inmobiliaria Ferpo Lima S.A., lo que implica que no ignoraban la existencia de una doble compra venta y que actuaron de mala fe.

Luego, Edwin Walter Baumann Samanez Ocampo interpone recurso de Casación alegando Infracción normativa de los artículos 139°, incisos 3° y 5° de la Constitución Política del Estado, que hace referencia a la motivación de las resoluciones 1135° y 949° del Código Civil (1984).

Finalmente, se emite la sentencia declarando infundado el recurso de casación interpuesto por el demandado Erwin Walter Baumann Samanez Ocampo. Al respecto, los jueces establecen que, el demandado fue incorporado al proceso de otorgamiento de escritura pública, y evidentemente tomó conocimiento que Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre, demandaba el otorgamiento de escritura pública, en mérito al contrato de compraventa de fecha trece de julio de dos mil cinco, respecto de los bienes sub litis, demostrándose de esa manera que la conducta del demandado, al celebrar dicho contrato de compraventa respecto de los bienes sub litis, fue con pleno conocimiento que sobre estos pesaba una primera venta, hecho que a todas luces quiebra la buena fe de su compra y la deslegitima, pese a que se encuentra inscrita registralmente.

#### **Casación 2270-2019 – Puno**

Demanda de declaración de mejor derecho de propiedad interpuesta por Yeni Coila Pilco contra Mamani y Rufina Onofre Chachaque, solicitando se le declare propietaria de una parte de determinado inmueble y como pretensiones accesorias, plantea la reivindicación del predio en referencia, la demolición de la construcción de mala fe realizada por los demandados. En el presente caso, existen dos derechos de propiedad sobre un bien.

Se emite sentencia de primera instancia, la cual declara fundada la demanda, argumentándose que la recurrente contaba con un derecho real inscrito de fecha más antigua a la de los demandados, además, los demandados al construir sus edificaciones actuaron de mala fe posicionándose y edificando construcciones, a pesar de haber tomado conocimiento que a favor de la ahora demandante se transfirió el bien como consecuencia de un proceso judicial de ejecución de garantía hipotecaria.

Luego, los demandados Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque, presentan recurso de apelación contra dicha resolución argumentando que la reivindicación no procede contra quien adquirió la propiedad por prescripción; y, en su caso, al iniciar el procedimiento administrativo de titulación ante COFOPRI, en realidad hicieron un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, que culminó con la inscripción de la titulación.

En la sentencia de segunda instancia, expedida por la Sala Superior, se confirmó la sentencia de primera instancia, señalando que el título de propiedad de la demandante proviene de una adjudicación judicial que es anterior al de los demandados. Por ende, se debe preferir el título más antiguo, de conformidad con los artículos 2012°, 2016° y 2022° del Código Civil, respecto a si existen varios acreedores de un idéntico derecho real inmobiliario, por aplicación del artículo 1135° concordado con el artículo 949° y el primer párrafo del artículo 2022° del mismo cuerpo normativo, entre otros, es preferido el que haya sido inscrito primero, perdiendo eficacia el derecho de los otros.

De lo anterior, si bien el título de la demandante proviene de una adjudicación judicial y el de los demandados de un procedimiento administrativo, los propietarios originarios del bien en controversia fueron Favio Choque Clavijo y Miriam Romero de

Choque, conforme lo reconocen los mismos demandados en su contestación de demanda; por lo que ambos títulos provienen de un mismo dueño originario.

Posteriormente, Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque, interponen Recurso de Casación alegando infracción al debido proceso, indebida motivación de sentencia, indebida valoración probatoria y por no otorgarse el mejor derecho de propiedad.

Finalmente, la sentencia de la Casación (Cas. 2270-2019 - Puno) declaró infundado el recurso de casación, porque se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate, al derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal. En cuanto a la justificación interna, se advierte que la sentencia ha considerado los artículos 2022 y 2016 del Código Civil (1984), que hacen referencia a los principios de prioridad registral en los derechos reales ha tenido en cuenta que el inmueble de la demandante fue adquirido e inscrito en fecha anterior al de los demandados y como conclusión la sentencia considera que la demandante posee mejor derecho de propiedad sobre el bien en litigio por lo que existe adecuada justificación en la sentencia impugnada.

Respecto al orden probatorio, mencionan que no se ha ofrecido prueba, ni inspección judicial, ni peritaje para constatar el área a reivindicar ni la ubicación exacta de la parte del inmueble que se reclama. En cuanto a la compulsión de ambos títulos, se advierte que la inscripción registral de donde proviene el derecho de la demandante es anterior al de los demandados y que lo mismo ocurre con la adjudicación que se les hace del inmueble, además en un proceso de mejor derecho de propiedad no se discute la validez del título mismo (salvo nulidad manifiesta), sino el debate se centra en la oponibilidad de derechos.

## **Casación N° 2904-2017 – Junín**

Demanda de tercería de propiedad; interpuesta por Ángel Américo Alvarado Miranda y Miriam Rosa Cajachagua Chávez contra Noé Saúl Contreras De la Cruz, Teófila Melva Carhuavilca Vásquez y la Empresa Alto Perú, solicitando que se levante el embargo en forma de inscripción ordenado en un proceso civil, trabado sobre el inmueble de su propiedad. En el presente caso, por un lado, está un derecho real (propiedad) adquirido a través de una compraventa y, por el otro, un embargo.

Se emite sentencia de primera instancia, la cual declara improcedente la demanda, argumentándose que la Empresa Alto Perú era propietaria registral en la oportunidad en que se concede la medida cautelar e incluso en la oportunidad en que los Registros Públicos inscriben la medida cautelar sin observación o cuestionamiento alguno; además, la compraventa que suscriben los demandantes con la empresa Alto Perú no tiene fecha cierta. Por lo tanto, no produce eficacia jurídica. El demandante no ha cumplido lo dispuesto en el VII Pleno Casatorio Civil.

Luego, Ángel Américo Alvarado Miranda presenta recurso de apelación contra dicha resolución argumentado que la minuta de compraventa fue presentada ante notario público, adquiriendo el documento fecha cierta, en concordancia con el inciso 2° del artículo 245° del Código Procesal Civil (1984).

En la sentencia de segunda instancia, expedida por la Sala Superior, se confirmó la resolución apelada, señalando que el documento de Compra Venta de Inmueble no ha adquirido la calidad de fecha cierta, máxime si tampoco se aprecia que el Notario Público haya realizado la legalización de firma o fecha del documento de compraventa de conformidad con el inciso 3, del Artículo 245 del Código Procesal Civil. Debe tomarse en cuenta el Oficio N° 095-2017-NCGH -HYO, documento en el cual el Notario Público

de Huancayo Ciro Gálvez Herrera ha señalado: “Que no existe en este archivo notarial minuta de compra venta celebrado entre la Empresa Alto Perú S.A. y Ángel Américo Alvarado y Miriam Ros Cajachagua Chávez”. Posteriormente, Ángel Américo Alvarado Miranda interpone Recurso de Casación.

Finalmente, la sentencia de la Casación (Cas. 2904-2017 - Junín) declaró infundado el recurso de casación, argumentándose que se ha alegado infracción del Derecho al debido proceso. Sin embargo, no se indica las razones que sustentan tal afirmación, por lo que se trata de mera expresión que no se ajusta al desarrollo del proceso. En cuanto a la justificación, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior arriba a una conclusión con adecuada justificación en la sentencia impugnada.

Atendiendo lo expuesto en el VII Pleno Casatorio Civil, el tema en debate –dado que la transferencia de propiedad no había sido registrada- era saber si existía documento que pudiera acreditar fehacientemente la transferencia respectiva, descartándose que esté en discusión el derecho real o el derecho obligacional, siendo esa la controversia se advierte que el recurrente expresa que deben valorarse la presentación de su compraventa ante el Notario Público Ciro Gálvez y la remisión del documento al ente administrativo. Sin embargo, obra en el expediente el Oficio N° 095 -2017-NCGH-HYO, documento en el cual el Notario Público de Huancayo Ciro Gálvez Herrera ha señalado: “Que no existe en este archivo notarial minuta de compra venta celebrado entre la Empresa Alto Perú S.A. y Ángel Américo Alvarado y Miriam Ros Cajachagua Chávez.

#### **Casación N° 4181-2019 – Tumbes**

Demanda de nulidad de acto jurídico, mejor derecho a la propiedad y reivindicación, interpuesta por Jorge Antonio Samanez Valer contra Empresa Distribuidora y Comercializadora El Poderoso Cautivo EIRL, solicitando nulidad de acto

jurídico de inscripción registral sobre la partida electrónica de propiedad inmueble de Tumbes donde aparece como posesionario y/o propietario el demandado Empresa Distribuidora y Comercializadora El Poderoso Cautivo EIRL, y mejor derecho a la propiedad y acción reivindicatoria del predio.

En el presente caso, por un lado, está un derecho real (propiedad) adquirido a través de una compraventa y, por el otro, un embargo. El representante legal de la Empresa Distribuidora y Comercializadora El Poderoso Cautivo EIRL, mediante escrito interpone reconvención sobre Nulidad del Asiento Registral y Mejor derecho a la propiedad.

Luego, se emite sentencia de primera instancia, la cual declaró infundada la demanda y fundada en parte la reconvención sobre nulidad de acto jurídico y mejor derecho de propiedad de la Empresa Distribuidora y Comercializadora El Poderoso Cautivo EIRL. Se emite primera sentencia de vista, expedida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes que declaró nula la sentencia de primera instancia, disponiendo que se emita nueva sentencia.

De ahí, se emite ejecutoria suprema N° 2786-2016-TUMBES, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la corte Suprema de Justicia de la República, que declaró fundado el recurso de casación, nula la sentencia de vista y ordenaron que la Sala de mérito expida una nueva sentencia. La Tercera sentencia de vista, expedida por la Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, declaró nula la sentencia de primera instancia, insubsistente todo lo actuado e improcedente la demanda.

Finalmente, la sentencia de la Casación (Cas. 4581-2019 - Tumbes) declaró fundado el recurso de casación interpuesto por Jorge Antonio Samanez Valer,

argumentando que se ha infringido el derecho al debido proceso, en su expresión de motivación de las resoluciones judiciales, porque la sentencia recurrida, ha resuelto declarar improcedente la demanda debido a que los títulos de propiedad de las partes, conforme al tracto sucesivo, se derivan de resoluciones emitidas por una autoridad administrativa Proyecto Especial de Titulación de Tierras - PETT, ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri son actos administrativos y su análisis únicamente corresponde hacerse vía el proceso contencioso administrativo; en ese sentido, la Sala Superior no se pronuncia sobre todas las pretensiones de la demanda, reconvención y puntos controvertidos, resolviendo de manera contraria a lo actuado en el proceso y sin observar el principio de tutela jurisdiccional efectiva, que, entre otros derechos.

#### **Casación N° 5855-2018 - Lambayeque**

Demanda de mejor derecho de propiedad, interpuesta por Carlos Enrique Rosillo Paz contra Gilberto Duque Bereche, solicitando que se declare el mejor derecho de propiedad de su poderdante sobre determinado inmueble y como pretensiones accesorias, la devolución del bien, pago de frutos, costas y costos del proceso. En el presente caso, por un lado, está un derecho real (propiedad) sustentado con escritura pública y, por el otro, un derecho real adquirido por sucesión intestada.

Luego, Gilberto Duque Bereche plantea reconvención y solicita la nulidad del acto jurídico que sustenta la escritura pública de compraventa, celebrada por Antonio Wilfredo García Meléndez y Rosina Arboleda Zapata como vendedores y Carlos Enrique Rosillo Paz como comprador; en consecuencia, nula dicha escritura pública y el asiento registral de la partida argumentando que deviene en nula por causal de simulación absoluta. Alega que los vendedores Antonio Wilfredo García Meléndez y su esposa, utilizaron un

documento falso (escritura pública de ministración de posesión) para celebrar un contrato de compraventa simulado con Carlos Enrique Rosillo Paz.

El Juez del Séptimo Juzgado Especializado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, emite sentencia de primera instancia, declarando infundada la demanda y la reconvención, argumentando que por un lado, el demandante, Carlos Enrique Rosillo Paz, alega que adquirió mediante escritura pública de compraventa por habérselo transferido sus propietarios registrales Antonio Wilfredo García Meléndez y Rosina Arboleda Zapata; y por otra parte, el demandado Gilberto Duque Bereche alega ostentar la propiedad del bien por ser heredero universal de sus finados padres, Agapito Duque Olaya y Alicia Bereche Piñín a quienes la Municipalidad Provincial de Chiclayo, les adjudicó el mismo lote. Entonces, el demandado no ha presentado documento alguno que acredite la concurrencia de estos elementos, por lo que nos encontramos ante dos cadenas de transmisión duplicadas, que no tienen el mismo origen.

Se aprecia que el Juez del Tercer Juzgado Civil de Chiclayo otorgó escritura pública de ministración de posesión a Antonio Wilfredo García Meléndez y Rosina Arboleda Zapata, que fue dejada sin efecto por lo que dichos transferentes no adquirieron la propiedad y por lo tanto no pudiendo transferir un derecho que no tenían, entonces el actor no puede oponer su derecho frente al demandado; tampoco podría decirse que la adquisición de la sucesora procesal se encuentra protegida con la presunción que contempla el artículo 2014° del Código Civil, toda vez que no puede desconocer que se cerró la partida que generó la ficha en la que se había inscrito el derecho de Agapito Duque Olaya y Elicia Bereche Piñín, por lo que evidentemente, era conocible por el demandante y también esta situación; desvirtuándose así la buena fe atendiendo al origen de los títulos, no corresponde declarar el mejor derecho de propiedad a favor del actor respecto del inmueble sublitis

Luego, Gilberto Duque Bereche, presenta recurso de apelación contra dicha resolución argumentado que el título que ostenta la parte demandante no ha sido celebrado conforme a los requisitos establecidos en el artículo 140° del Código Civil y adolece de nulidad absoluta que debe ser declarada. Además, la escritura pública de administración provisional de posesión ha sido realizada con hechos falsos y se ha incurrido en delito de falsificación de documentos y al momento de transferirlo a favor de Carlos Enrique Rosillo Paz, utilizaron un documento falso para celebrar un contrato simulado, por lo que cabe la nulidad conforme el artículo 219° inciso 5° del Código Civil.

Del mismo modo, la sucesora del demandante Maruja Burga Rojas interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que hay una afectación al principio de motivación previsto en el artículo 139° inciso 5° de la Constitución. El juzgador no ha efectuado una valoración razonada de los medios probatorios, vulnerando el debido proceso y los artículos 197° y 188° del Código Procesal Civil, y no ha advertido que la posesión del demandante es de buena fe registral amparada en el artículo 2014° del Código Civil. En la sentencia de segunda instancia, expedida por la Sala Superior, se confirmó la resolución apelada, declarando infundada la demanda y la reconvención.

Luego, la sucesora del demandante Maruja Burga Rojas interpone Recurso de Casación alegando Infracción normativa de los incisos 3° y 5° del artículo 139° de la Constitución, inciso 6° del artículo 50°, incisos 3° y 4° del artículo 122°, artículos 155°, 158°, 188°, 196° y 197° del Código Procesal Civil, así como los artículos 7° y 12° de Ley Orgánica del Poder Judicial.

Finalmente, la sentencia de la Casación (Cas. 5855 - 2018 - Lambayeque) declaró infundado el recurso de casación por los mismos argumentos.

## **Casación N° 3312-2012 – Junín**

Demanda de tercería de propiedad interpuesta por Miryam Luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre María Esther Soto Ramos y sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victorio Chipana Rondan de Lozano contra Daniel Marcelo Orellana Rosas, solicitando se declare el mejor derecho de propiedad y entrega de determinado inmueble. En el presente proceso, por un lado, tenemos al derecho de propiedad, adquirido a través de escritura pública y, por otro lado; tenemos al derecho de propiedad no inscrito del tercerista.

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín, expide sentencia de primera instancia, declarando infundada la demanda, argumentando que la presente acción se limita a dilucidar el mejor derecho de propiedad que ostentan la parte demandante y demandada no siendo factible dilucidar lo señalado por la demandante respecto a que los documentos que acreditan al demandado como propietario del inmueble son nulos.

Luego, la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, emite sentencia de segunda instancia, confirmando la sentencia apelada, por considerar que el contrato preparatorio del que se alegó que amerita nulidad, revela la configuración de los elementos esenciales de uno definitivo, y se configuró independientemente de la formalidad en aplicación del artículo 949° del Código Civil.

En sentencia de la Casación (Cas. 3312-2013-Junín) se declaró fundado el recurso de casación, interpuesto por Miryam Luz Chipana Soto, argumentando que se ha afectado el derecho a la debida motivación a las resoluciones judiciales previsto en el inciso 5° del artículo 139° de la Constitución, que exige la expedición de una decisión fundamentada en la ley y el derecho, por la interpretación errónea del artículo 1135° del Código Civil,

ya que el emplazado ostenta un mejor derecho de propiedad que la parte demandante en virtud de la minuta de compraventa celebrada a favor de la demandada, la cual es oponible a la escritura pública de la actora, toda vez que las firmas que en ella se consignan han sido legalizadas con fecha anterior a la de la demanda.

No obstante, la aplicación de la norma antes señalada resulta impertinente por estar orientada a regular actos jurídicos que contienen obligaciones de dar, y en el caso de concurrencia de acreedores de inmuebles y no a situaciones que atañen derechos reales como en el caso de autos, los que se encuentran regulados en los artículos 923° y 2014° del Código Civil, afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los registros públicos otorga, pues el acto jurídico que ostenta la recurrente fue anotado previamente en los registros públicos, además, de haberse inobservado el principio de unidad del material probatorio, debiendo examinarse y valorarse las pruebas en forma conjunta.

#### **Casación N° 4576-2009 – La Libertad**

Demanda de nulidad de acto jurídico, interpuesta por Hamer David Gálvez Briceño en representación de Ernesto Alfonso Gálvez Briceño contra María Azeneht Renilda Zanabria Soto, Aldo Javier Carbonell Torres y Doris Roxana García Dávila, donde solicita la nulidad de los siguientes actos jurídicos de compraventa: el acto en el que supuestamente el actor en nombre propio y en representación de su esposa Consuelo Jesús Miranda Ríos de Gálvez transfieren la propiedad a favor de la demandada María Azeneht Renilda Zanabria Soto y la nulidad del acto donde María Azeneht Renilda Zanabria Soto transfiere el predio a favor de los codemandados Aldo Javier Carbonell Torres y Doris Roxana García Dávila. En el presente caso, por un lado, está un derecho real (propiedad) inscrito, y, por el otro, la adquisición hecha en mérito de documento de fecha cierta más antiguo.

El Cuarto Juzgado Especializado Civil de La Libertad, emite sentencia de primera instancia, la cual declara fundada en parte la demanda y en consecuencia, nulo el acto jurídico de compraventa celebrado entre el actor por su propio derecho y en representación de su esposa Consuelo Jesús Miranda Ríos, asimismo, se declara infundado la pretensión de nulidad de acto jurídico de compraventa celebrado entre los demandados María Azeneth Renilda Zanabria Soto a favor de Aldo Javier Carbonell Torres y Doris Roxana García Dávila.

Luego, Hamer David Gálvez Briceño en representación de Ernesto Alfonso Gálvez Briceño interpone Recurso de Apelación, denunciando la infracción normativa material de los artículos 1401 inciso 3, 1412, 2193 incisos 1 y 4, 9494 y 20145 del Código Civil, relativas al acto jurídico y a la nulidad del mismo por falta de manifestación de la voluntad y fin ilícito, así como a la transferencia de propiedad de un bien inmueble y al principio de fe pública registral.

En la sentencia de segunda instancia, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, se confirma la sentencia de primera instancia, declarando infundado el recurso de apelación, en el extremo apelado que declara infundada la demanda de nulidad del acto jurídico de compraventa celebrado entre los demandados María Azeneth Renilda Zanabria Soto a favor de Aldo Javier Carbonell Torres y Doris Roxana García Dávila; argumentando que respecto a los agravios en los términos denunciados por el demandante, los demandados (compradores del inmueble) obraron de buena fe (por cuanto el demandante no ha acreditado la mala fe) debido a que ellos adquirieron el inmueble sub litis de doña María Azeneth Renilda Zanabria Soto, quien figuraba en ese momento como titular del inmueble materia de controversia.

Finalmente, la sentencia de la Casación (Cas. 4576-2009 - La Libertad) declaró fundado el recurso de casación interpuesto por Hamer David Gálvez Briceño en representación de Ernesto Alfonso Gálvez Briceño, y nula la sentencia señalada en el párrafo anterior, en atención a que en el segundo acuerdo no se han expresado razones suficientes a fin que el Juez de primer grado, llegue a la conclusión que a pesar que los esposos compradores Aldo Javier Carbonell Torres y Doris Roxana García Dávila, celebraron un acto jurídico con una persona que dio la apariencia de identidad de otra y que dicha apariencia estuvo inmersa en actos delictivos e indujo a error al Notario que dio fe del acto y al registrador, circunstancias que deben ser dilucidadas a efecto de emitir una sentencia que resuelva la incertidumbre jurídica.

En ese escenario, es necesaria la exhibición del título archivado de la compraventa, entre otros, y al ser el examen de las pruebas ajeno a la misión de la Corte de Casación, no es factible resolver el conflicto de intereses, teniendo en cuenta el principio de la instancia plural consagrado en el inciso 6° del artículo 139° de la Constitución Política del Estado y en aplicación de lo dispuesto por los artículos 122° incisos 3° y 4°, y 176° último párrafo del Código Procesal Civil, debe devolverse el proceso a la instancia inferior a fin de que, previo a lo ordenado, emita nuevo fallo.

## CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

### 2.1 Tipo de investigación

La presente investigación tiene un tipo básico con enfoque cualitativo, diseño general exploratorio y diseño específico de revisión documentaria (Vara, 2010), puesto que su base radica en estudios, informes, artículos, revistas, entre otros, obteniéndose la respuesta a la problemática planteada. La investigación cualitativa tiende a ser descriptiva, pues muestra datos que responden a lo representado por el estudio de una población y que, en consecuencia, emiten un resultado.

En este sentido, Taylor y Bodgan (1986) definen a la investigación cualitativa como “aquella que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas, y la conducta observable” (Citado por Herrera 2008). Del mismo modo, Cáceres (2002, p. 54) señala que la metodología cualitativa constituye una herramienta que comprende una realidad; considerada desde sus aspectos particulares como consecuencia de un proceso histórico de construcción, que partirá desde la lógica y la percepción de los investigadores, es decir, es una investigación que surge desde un aspecto interno para que se pueda tener una riqueza interpretativa.

En cuanto a la investigación exploratoria, se utiliza cuando el tema a abordar no está claramente definido para el investigador y la comunidad científica, por lo que se realiza para comprenderlo mejor (Tantalean, 2015, p. 22)

Con respecto a la revisión documental, depende fundamentalmente de la información que se recoge o consulta en documentos, entendiéndose este término, en sentido amplio, como todo material al que se puede acudir como fuente o referencia en cualquier momento o lugar, sin que se altere su naturaleza o sentido, para que aporte información o rinda cuentas de una realidad o acontecimiento.

De esta manera, la investigación cualitativa de carácter exploratorio y diseño específico de revisión documentaria, permitirá observar resultados fundamentados en estudios de campo observables y verificables, lo cual permitirá resultados contrastables y confiables, para el presente trabajo.

## **2.2. Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)**

Para López (2004, p. 8) la población “es el conjunto de personas u objetos de los que se desea conocer algo en una investigación. El universo o población puede estar constituido por personas, animales, registros médicos, los nacimientos, las muestras de laboratorio, los accidentes viales entre otros”

De igual forma, se define a la muestra como un subconjunto o parte del universo o población en que se llevará a cabo la investigación. Hay procedimientos para obtener la cantidad de los componentes de la muestra como fórmulas, lógica y otros. Por lo tanto, la muestra es una parte representativa de la población.

Ahora bien, de la información obtenida respecto a la transferencia de propiedad inmueble en el Perú, se tomarán en cuenta como muestra a los estudios y casos que versan sobre sistemas de transferencia de propiedad inmueble y que puedan considerarse en función de sus características.

Para ello, se analizaron todos aquellos procesos relevantes realizados durante los últimos 15 años, toda vez que se considera un reporte establecido para el estudio. Esto permitirá determinar aquellos efectos jurídicos que se producen en las transferencias de propiedad inmueble con la aplicación de la obligación de enajenar como fórmula legal dentro del sistema peruano.

### 2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Para el logro de cada uno de los objetivos, tanto general como específicos, se procederá a usar las siguientes técnicas e instrumentos de recolección de datos:

#### 2.3.1. Observación documental

Para el desarrollo de los objetivos fue necesario observar la información obtenida de los documentos que versan sobre sistemas de transferencia de propiedad inmueble y obligación de enajenar. Esto último, fue posible debido al fácil acceso a la información, asimismo, se requirió analizar los datos, subrayar y tomar nota de ellos, para determinar con un informe documental y calificativo, los procedimientos que involucren la transferencia de propiedad inmueble, para determinar sus efectos jurídicos.

#### 2.3.2. Análisis de documentos.

El análisis documental es un conjunto de operaciones encaminadas a representar un documento y su contenido bajo una forma diferente de su forma original, con la finalidad de posibilitar su recuperación posterior e identificarlo (Peña y Pirela, 2007, p. 57). En este sentido, se identificó y localizó estudios jurídicos, leyes y jurisprudencia sobre el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble, para su posterior análisis interno, identificando sus características y haciendo un resumen sustancial del mismo.

#### *Tabla N° 1*

##### *Ficha de técnica e instrumento*

	<b>Aspectos clave</b>	<b>Instrumento</b>
	<b>Nombre</b>	Observación documental
<b>Técnica</b>	<b>Tipo</b>	Análisis documental
	<b>Instrumento</b>	Guías de revisión

	<b>Objetivo</b>	Identificar el riesgo de pérdida de propiedad y altos costos de transacción como efectos jurídicos de la obligación de enajenar propiedad inmueble en el Perú.
<b>Fuente de procedencia</b>		Propia
<b>Contenido</b>	<b>Multidimensional</b>	1 guía
<b>Tipo de instrumento</b>		Cualitativo
<b>Fiabilidad y validez</b>	<b>Criterio de jueces</b>	Carranza León, Manuel Joannes; Guevara Acuña, Andy William; Ramón Muñoz; Gorki Núñez Muñoz.
<b>Muestra de aplicación</b>		Documentación virtual sobre la obligación de enajenar propiedad inmueble en el Perú, tomadas de fuentes confiables.

*Nota:* Adaptado de “Desde la idea hasta la sustentación: 7 pasos para una tesis exitosa”, por Vara, A., 2012, 1, Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos, Universidad de San Martín de Porres, Lima.

## 2.4. Procedimiento

El procedimiento inició con el recojo de información teórico en base a la obligación de enajenar dentro del sistema de transferencia de propiedad inmueble, esto permitió verificar el origen de los sistemas de transferencia y las nociones de las figuras jurídicas que la componen. Luego, se procedió a identificar casos para el estudio en base a sus características trabajables, debido a los conceptos jurídicos que involucraban.

Para ello, la búsqueda de información se realizó en diversas bases de datos como: Google Académico, Renati, Scielo, Scopus, Dialnet y Repositorio Pucp. Asimismo, para obtener mejores resultados de búsqueda, se empleó los siguientes operadores booleanos de búsqueda tanto individual como en combinados: “transferencia de propiedad”, “obligación de enajenar”, “seguridad jurídica”, “costos de transacción”, “contratos” y “derechos reales”.

De la búsqueda en las diversas bases de datos, se obtuvo un total de 683 trabajos de investigación, entre tesis, artículos y libros. Para lograr una mejor base teórica y aproximación al tema de investigación, se aplicó una depuración de información (ver Figuras 1, 2, 3, 4 y 5) a través de los siguientes criterios de selección:

**Tabla N° 2**

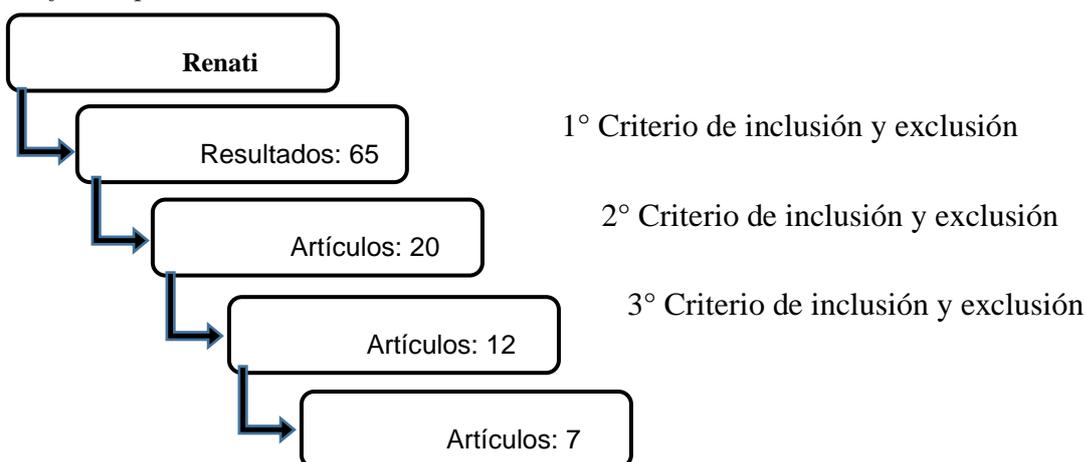
*Tabla de criterios de inclusión y exclusión*

<b>Criterios de inclusión y exclusión</b>		<b>Inclusión</b>	<b>Exclusión</b>
<b>1° Criterio</b>	Idioma	Español	Aquellos que no pertenezcan al idioma español.
<b>2° Criterio</b>	Materia	Civil / Transferencia de propiedad	Artículos que no pertenezcan al área académica del Derecho Civil / Transferencia de propiedad inmueble.
<b>3° Criterio</b>	Territorialidad	Artículos publicados en revistas de Latinoamérica.	Artículos que no han sido publicados en revistas de Latinoamérica.

A continuación, se presenta el flujo del proceso de selección de la revisión sistemática de la literatura:

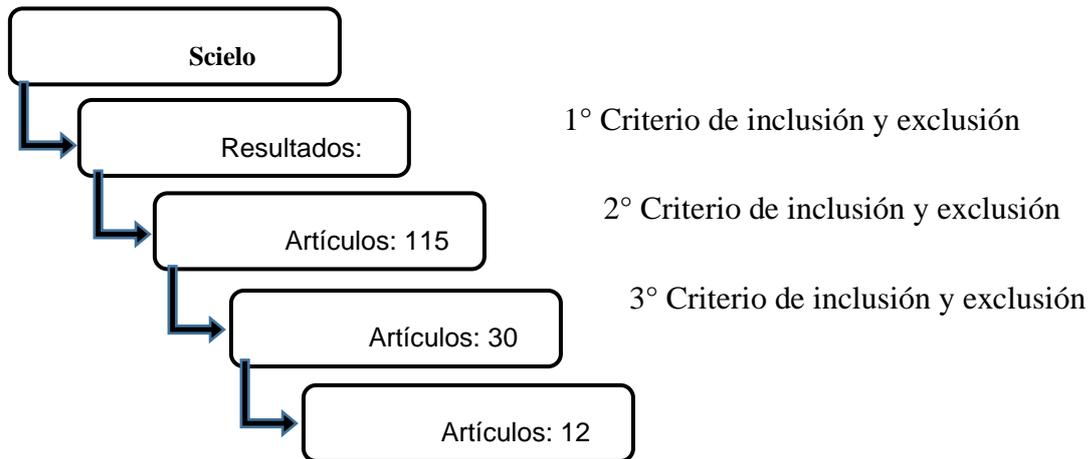
**Figura N° 1**

*Flujos de proceso de selección*



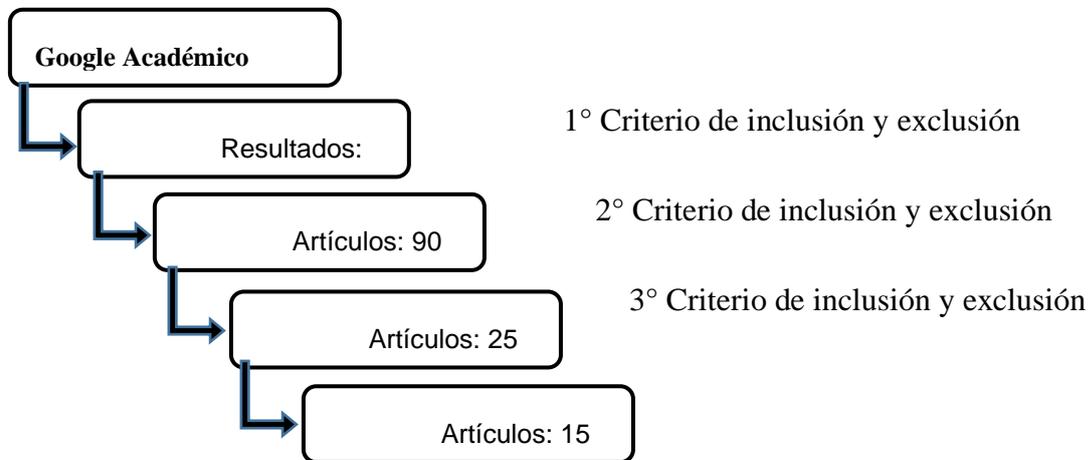
**Figura N° 2**

*Flujos de proceso de selección*



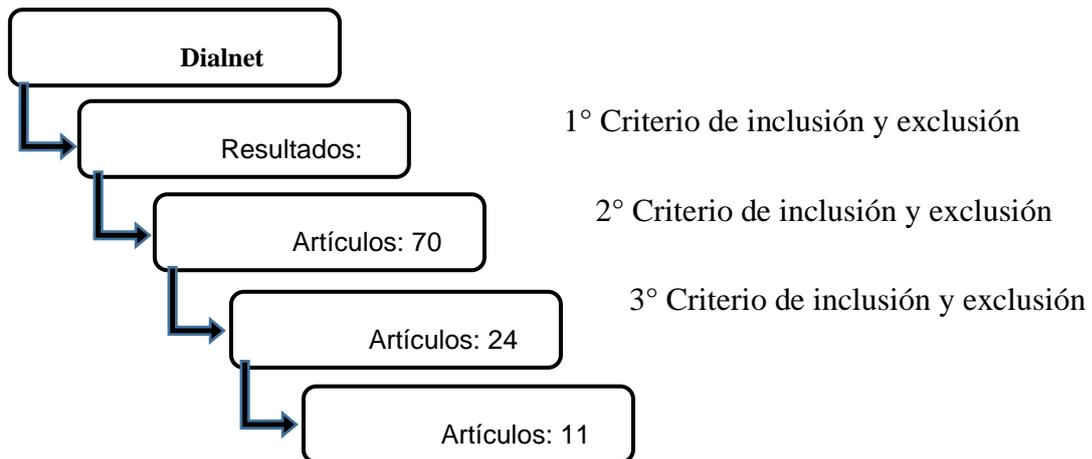
**Figura N° 3**

*Flujos de proceso de selección*



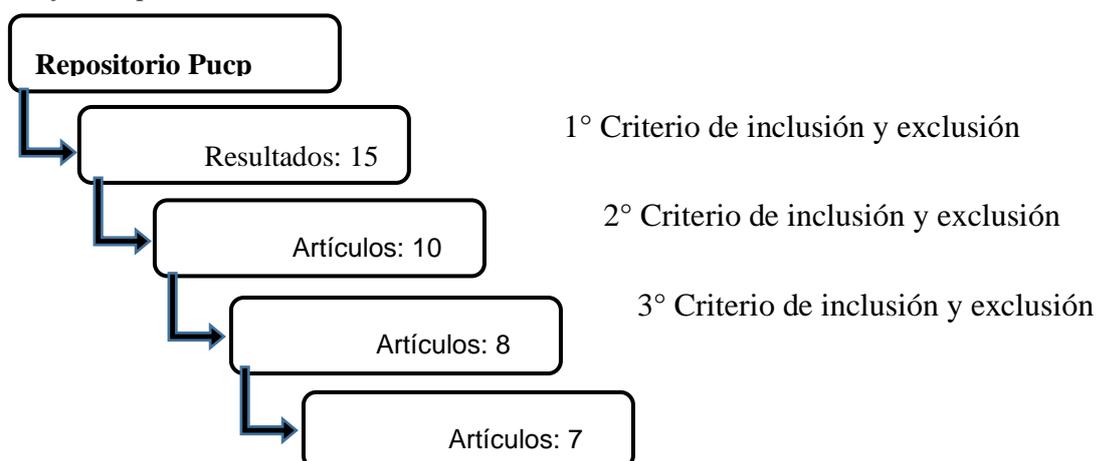
**Figura N° 4**

*Flujos de proceso de selección*



**Figura N° 5**

*Flujos de proceso de selección*



**Tabla N° 3**

*Tabla de resumen de artículos elegidos*

<b>BASE DE DATOS</b>	<b>Total General</b>	<b>Artículos eliminados</b>	<b>Artículos elegidos</b>
<b>Renati</b>	65	58	7
<b>Scielo</b>	248	236	12
<b>Google Académico</b>	220	205	15
<b>Dialnet</b>	135	124	11
<b>Repositorio PUCP</b>	15	8	7
<b>TOTAL</b>	683	631	52

Posteriormente, se identificaron los documentos y casos que fueron concretados en base a la transferencia de propiedad inmueble y la protección de los derechos reales, así como los que se fueron descartando por territorialidad, esto es, documentos que han sido publicados en Latinoamérica. Esto último, permitió saber el criterio de los jueces y cuáles son los efectos jurídicos que genera la aplicación de la obligación de enajenar.

Finalmente, la información obtenida fue utilizada para poder deducir el efecto jurídico de mayor impacto que tiene la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, que es el alto riesgo de pérdidas de propiedad inmueble.

## **2.5. Rigor científico**

En el presente caso, para lograr la validez del contenido, primero, se buscará llegar al punto de saturación en la revisión documentaria y, posteriormente, se contrastará la información encontrada con la opinión de expertos abogados, a través del llenado de la matriz de evaluación documental. En ella, los expertos valorarán el instrumento bajo los indicadores propuestos, empleando valores de escala dicotómica: De acuerdo (1) y en desacuerdo (0).

Finalmente, se consolidará el juicio de los jueces en una sola matriz y se aplicará el coeficiente de Aiken (V), cuya interpretación determinará si el instrumento es débil (0,00 - 0,79), aceptable (0,80 - 0,89) o fuerte (0,90 - 1,00) para ser considerado en la investigación.

De la observación de la matriz, se aprecia que el instrumento de investigación tiene un coeficiente de validez de contenido (1,00) que es fuerte, debido a que el coeficiente de Aiken promedio se encuentra en el intervalo de 0,90 a 1,00, por lo que resulta obligatorio ejecutarlo.

## **2.6. Consideraciones éticas**

Para la recolección, procesamiento y análisis de datos, se respetó la propiedad intelectual de los autores, así como la publicidad de la información de datos para conocimiento público. De esta forma, no se ha vulnerado ningún derecho en la obtención de datos ni se han infringido normas que amparen la privacidad o publicidad de documentos, aunado al hecho de que no se trabajan con los datos personales. Asimismo,

se respalda la ética en la medida en que no se ha realizado ninguna conducta negativa en la investigación, puesto que se respetó la creación intelectual, los principios de independencia e imparcialidad y la no manipulación de resultados.

**Tabla N°4**

*Matriz de consistencia y cronograma*

Efectos Jurídicos De La Aplicación De La Obligación De Enajenar La Propiedad Inmueble En El Perú					
Titulo					
Planteamiento del problema	Hipótesis	Objetivos	Variables	Método	Población
¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú?	La inseguridad jurídica y los altos costos de transacción son los efectos jurídicos que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú.	Determinar el efecto jurídico que genera la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú.	Inseguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble en el Perú.  Altos costos de transacción en la transferencia de propiedad inmueble en el Perú.	Estudio documental	La población está integrada por estudios que versan sobre transferencia de propiedad y los casos judiciales sobre el mismo tema
				<i>Tipo:</i> Muestra Cualitativo  <i>Diseño:</i> Exploratorio	52 estudios y 11 casaciones que versan sobre transferencia de propiedad inmueble.
				<b>Técnicas e instrumentos de recolección de datos</b>	
				Observación Documental. Análisis de datos	

## **CAPÍTULO III: RESULTADOS**

Tras la observación y análisis de datos, se pudo desarrollar una serie de resultados que se detallan a continuación:

### **3.1. De los efectos jurídico que genera la obligación de enajenar**

En el Estado actual, la doctrina se inclina por concebir la relación jurídica en términos muy amplios, entendiendo que ella implica dos situaciones subjetivas, esto es, la voluntad y el poder de una persona y deber de otra.

En esta línea, respecto de la transferencia de propiedad inmueble, el Código Civil (1984) estipula que basta con la realización de una situación, es decir, con la obligación de enajenar un bien determinado, siendo ello el efecto jurídico que genera la aplicación de esta fórmula legal, el alto riesgo de pérdida de la propiedad, en otras palabras, la inseguridad jurídica en la transmisión, toda vez que este acto jurídico no brinda garantías suficientes pese a la existencia de otros mecanismos que el mismo Código Civil (1984) brinda a los sujetos.

### **3.2. Del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú**

Si nos centramos en el derecho positivo peruano, encontramos disposiciones de nuestro Código Civil (1984), tal como la que contiene el artículo 949° que determina que la obligación de enajenar es la fórmula legal que se aplica en sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú. En la actualidad, la dogmática jurídica ha optado por establecer a la obligación como el tipo de relación jurídica patrimonial que coexiste con una gama de relaciones jurídicas que estructuran deberes jurídicos y derechos subjetivos.

### **3.3. Del análisis de datos**

La gran cantidad de documentos sobre transferencia de propiedad inmueble denotan que, la mejor regulación jurídica sobre transmisión de propiedad inmobiliaria

debe responder a exigencias económicas y sociales que broten de la propia realidad que se pretende normar. Además, los individuos integrantes de la comunidad sobre la cual se aplica una norma deben obtener efectividad.

**Tabla N° 5**

*Ficha técnica de artículos*

<b>Efectos jurídicos con mayor impacto</b>				
<b>Autor</b>	<b>Artículo</b>	<b>Año</b>	<b>Efecto Jurídico</b>	<b>Referencia</b>
<b>Gastón Fernández Cruz</b>	La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú	1994	Alto riesgo de pérdida de propiedad	(Fernández, 1994)
<b>Roger Ramos Vidal</b>	El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano	2016	Inseguridad jurídica. Altos costo de transacción.	(Vidal, 2016)
<b>Carla Yolanda Paredes Ciccía</b>	La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad.	2010	Estancamiento patrimonial, riesgo de pérdida de propiedad. Altos costos de transacción,	(Paredes, 2010)

*Nota. La tabla indica el efecto jurídico de la aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú que tienen mayor impacto el alto riesgo de pérdida de propiedad por parte del adquirente debido a la poca seguridad jurídica que se brinda.*

Ahora, de la información proporcionada de la revisión documentaria, respecto del efecto jurídico que genera la aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, es la inseguridad jurídica del sistema y los altos costos de transacción los que llegan al punto de saturación de la información, es decir, son las categorías más recurrentes dentro de la realidad problemática investigada.

En relación a los casos sobre transferencia de propiedad inmueble, atendidos por las Salas Civiles, denotan la recurrencia ante ellas por las partes en conflicto; no obstante,

y en aplicación de la normativa vigente, una gran cantidad de personas acuden ante el Poder Judicial para proteger sus derechos tanto de propiedad como aquellos que derivan de él. Estos procesos se llevan a cabo a través de demandas que en su mayoría son de declaración de mejor derecho de propiedad y tercería de propiedad.

En este contexto, se puede observar que los casos de demanda de declaración de mejor derecho de propiedad y tercería de propiedad, se producen por la dificultad de determinar quién es el verdadero propietario del bien inmueble, causando **inseguridad jurídica** para quienes pretendan convertirse en acreedores de un bien inmueble, pues resulta que quien enajena a través de la obligación que surge de la compraventa, no siempre es el verdadero titular del derecho de propiedad.

Por otra parte, es sabido que, en el Perú, el acceso a ciertos mecanismos puede llegar a ser un tanto irrecorribles, esto en base a factores como largos periodos de tiempo para resolver el conflicto, altos costos de transacción o las facilidades que se alcanzan para optar por ciertos procedimientos.

Por ende, al momento de observar los casos, se considera que una falla en los mecanismos que complementan la transferencia de propiedad inmueble, la dotan de reconocibilidad y oponibilidad, toda vez que existe gran número de personas que acuden a la instancia judicial para que se les reconozca la titularidad de su derecho de propiedad, factor que escapa del mecanismo Registral, restándole eficacia al mismo, pues la información que se posee no abarca todo el territorio peruano e incluso no siempre es información actualizada.

### **3.4. Del análisis económico**

La obligación de enajenar en el sistema de transferencia de la propiedad inmueble, si bien ha surgido de la costumbre impuesta por la sociedad, carece de reconocibilidad

frente a terceros. Por otro lado, si bien es cierto que el Registro público es el órgano en el que se inscribe la titularidad del derecho para publicitarlo y que sea reconocido como un derecho oponible, este no es suficiente para la reconocibilidad perfecta de las titularidades que eviten fallos para determinar quién es el verdadero titular de la propiedad inmueble, generando así inseguridad jurídica.

En esta línea, el Análisis Económico del Derecho estudia un caso en concreto y evidencia las posibles soluciones, optando por la que mejor responda al problema y evite que se sigan generando. Esto último, implica mayor gasto, pero no por ello menor eficacia, sino todo lo contrario, es decir, la mejora del Sistema Registral Público hacia un registro a nivel nacional que contenga información actualizada de la situación jurídica de los predios y de las titularidades, con procedimientos eficaces y eficientes, y con bajos costos de transacción.

De esta forma, se evita la vulneración del derecho de propiedad y la concurrencia ante el ente jurisdiccional para revisión de los títulos, mismos que no deben adolecer de ninguna falla, generando mayor eficacia en las transferencias de propiedad inmueble. Por consiguiente, solo se puede acudir, de manera excepcional, ante el aparato jurisdiccional para su revisión, cuando el caso ponga de manifiesto deficiencia irreparable crítica.

Además, los mecanismos legales complementarios como el registro público, deben resolver las inquietudes de la población, así como asegurar la cognoscibilidad de la transmisión de la propiedad, a tal punto que permita a los terceros identificar, objetivamente, quién goza de la titularidad para excluir. De esta manera, no se logra agrandar el proceso burocrático al que se está acostumbrado, evitando trámites engorrosos y complicaciones tercermundistas superables.

El efecto jurídico que genera la aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, es la existencia de un alto riesgo de pérdida de propiedad, la cual se ve sublevado ante la existencia de mayor circulación de riqueza. Este aspecto estará orientado hacia el análisis de las funciones económicas y sociales que deben cumplir en todo el sistema de transferencia de dominio inmobiliario, y su aplicación a la realidad concreta del Perú.

El Código Civil (1984) señala que la propiedad se transfiere al momento del perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, esta norma es incoherente con la función que la propiedad debe desarrollar. Ello en cuanto carece del signo de cognoscibilidad y, en consecuencia, de la posibilidad de informar a terceros sobre quien goza de la titularidad para la transferencia de propiedad, evidenciando que la disfuncionalidad del sistema sea evidente.

Se sabe que el postulado propuesto en el artículo 949° del marco normativo previamente citado, no funciona en la realidad tal y como se ha descrito, pues su tipificación se refiere a una “propiedad relativa”, toda vez que el agente económico racional sabe que en realidad no es propietario en términos absolutos hasta que se inscriba su derecho, y que el contrato es un escalón en el camino, pero de ninguna manera, el fin del viaje.

Asimismo, la aplicación coordinada de los artículos 1135, 2014, 2016 y 2022, pareciera cumplir con otros requisitos, como, por ejemplo, el de reconocibilidad al registro, concedérsele a este el mérito de convertir al propietario con derecho inscrito, en titular de una facultad de exclusión absoluta e inatacable por terceros.

## **CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES**

### **4.1. Discusión**

#### **Limitaciones:**

Las principales limitaciones encontradas en la presente investigación se dieron al principio de la búsqueda, debido a que existe abundante y redundante información sobre el concepto de Obligación de Enajenar en el Sistema de transferencia de propiedad inmueble, además de teorías contrarias adoptadas por los juristas, tal como se narra y evidencia en las páginas anteriores.

#### **Interpretación comparativa:**

Al respecto, De La Puente (1994, p. 110) considera que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú se rige por la teoría de título y modo, argumentando que en los artículos 1351° y 1402° del Código Civil (1984), el legislador señala que el contrato es la fuente creadora de obligaciones, y que ni estas ni ninguna otra norma señala que produce efectos reales.

De esta forma, se concluye que el contrato traslativo de dominio es solo un título que requiere del modo para realizar la transferencia. En esta línea, el citado autor refiere que el contrato constituye lo tipificado en el artículo 1529° del Código Civil (1984), es decir, con la compraventa se obliga al vendedor a transferir la propiedad. Por otro lado, que el artículo 949° del mismo cuerpo legal constituye el modo, debido a que en él se señala que la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario del bien, estableciéndose que la obligación tiene un efecto traslativo automático

De otro lado, Castillo (2015, p.18) considera que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, se rige por la teoría del consensualismo, toda vez que en el ordenamiento jurídico los contratos dan origen a la obligación que comprende la

actividad humana de dar, hacer o no hacer, y que la transferencia se aprecia que la ejecución de las obligaciones es, automáticamente, consumada, pero de ninguna manera se puede entender que el contrato crea un derecho real.

Asimismo, existen distintas posiciones respecto a las finalidades que debe contar un sistema de transferencia de propiedad inmueble para ser considerado ideal en una sociedad, a continuación, se presentan las más representativas: (a) La maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria; (b) la reducción de los costos de transacción; (c) la reducción o eliminación, de ser posible, de todo riesgo, pese a la existencia de posiciones contrarias, es decir, un replanteamiento del mencionado artículo.

En el Perú, la realidad concreta hace poco realizable la concurrencia conjunta de las funciones para obtener una fórmula legal idónea y aplicable que priorice la maximización de riqueza mediante la reducción de costos de transacción. Además, se evidencia que la buena fe no se aplica del mismo modo con el paso del tiempo, por lo que el solo consentimiento no basta.

La aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú tiene como uno de sus principales efectos jurídicos, el alto riesgo de pérdida de propiedad, es decir, el sistema no proporciona seguridad jurídica a las partes, pues la misma no garantiza la satisfacción de sus intereses.

En el Perú, la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad produce cierta debilidad al momento de adquisición y mantención del derecho, ya que, a causa de la publicidad de titularidad, no todos somos conscientes de dicha transmisión y, por lo tanto, el adquirente corre un alto riesgo de pérdida de propiedad, ya que pueden suscitarse problemas como concurrencia de acreedores, conflictos de tercería, entre otros.

En ese sentido, el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú privilegia claramente la circulación de riqueza.

El signo de cognoscibilidad tiene que ser público, de fácil identificación, inequívoco, que no pueda dar origen a una publicidad dual, esto es, que no pueda publicitar simultáneamente dos derechos incompatibles entre sí, y que lo haga bajo costo en relación al valor del bien con propiedad pública. La facultad de exclusión debe derivarse directamente de la consolidación del signo de cognoscibilidad, por ejemplo, de la inscripción en el registro correspondiente; de lo contrario, estaremos ante el absurdo de que existan sujetos excluidos que no estén en la posibilidad de conocer quién y cómo los excluye.

### **Implicancias:**

La mayor implicancia de la presente investigación radica en el contraste que existe con la hipótesis, ya que se logró verificar que el principal efecto jurídico que genera la aplicación de la obligación de enajenar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, es que no genere seguridad jurídica con el solo consenso, es decir, la transmisión la propiedad. Además, se logró identificar que se pone énfasis en la circulación de riqueza aunado a que la publicidad registral juega un papel importante para las partes.

### **4.2. Conclusiones**

Los efectos jurídicos que genera la aplicación de la obligación de enajenar como fórmula legal del sistema de transferencia de propiedad inmueble del Perú son inseguridad jurídica, altos costos de transacción (tiempo, dinero), estancamiento patrimonial y alto riesgo de pérdida de propiedad.

La doctrina plantea que la obligación de enajenar, como sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, tiene como principales efectos jurídicos a la inseguridad jurídica y a los altos costos de transacción, debido a que el artículo 949° del Código Civil (1984) determina que el solo conceso transfiere la propiedad inmueble sin señalar un modo que materialice dicho acto.

## REFERENCIAS

Álvarez, J. (2017). *Derechos reales*. Pacífico Editores.

[https://www.academia.edu/37798217/Derechos\\_Reales](https://www.academia.edu/37798217/Derechos_Reales)

Avedaño, J. (1994). *El derecho de propiedad en la constitución*. *Themis*, (30), 117-119.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406/11921>

Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>

Beltrán, J. (2017). *Verdades y ambigüedades del registro inmobiliario en el Perú: ¿Obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver....* *Derecho y Sociedad*, (18), 120.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/16927/172>

[31](#)

Borda, G. (1996). *Manual de derecho civil*. Editorial Perrot.

<https://iuslatin.pe/manual-de-derecho-civil/>

Bosh, E., Del Pozo, P. & Vaquer, A. (2016). *Teoría General Del Contrato*. Marcial Pons.

<https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788491230557.pdf>

Bullard, A. (2019). *Análisis económico del derecho*. Palestra Editores.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170692/35%20An%C3%A1lisis%20econ%C3%B3mico%20del%20derecho%20con%20sello.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

Bullard, A. (2006). *Derecho y economía. El análisis económico de las instituciones legales*. Palestra Editores.

<http://cendoc.sc.gob.sv/textocompleto/922.pdf>

Bullard, A. (1991). *Un mundo sin propiedad*. Derecho PUCP, (45), 139.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6160/6185>

Cáceres, P. (2002). *Análisis cualitativo del contenido: una alternativa metodológica alcanzable*. *Psico perspectivas*, II, 54.

<https://www.psicoperspectivas.cl/index.php/psicoperspectivas/article/viewFile/3/1003>

Castillo, M. (2002). *Comentarios al contrato de compraventa*. Gaceta Jurídica.

<https://es.scribd.com/document/346574295/COMENTARIOS-AL-CONTRATO-DE-COMPRAVENTA>

Castillo, M. (1964). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Palestra Editores.

[http://www.castillofreyre.com/upload/Libros/1144\\_Castillo.pdf](http://www.castillofreyre.com/upload/Libros/1144_Castillo.pdf)

Castro, S. (2017). *La imperfección del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en relación a la garantía y certidumbre jurídica de los potenciales adquirentes en el derecho civil peruano*. [Disertación de maestría, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. Renati.

[http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2145/T033\\_42840917\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2145/T033_42840917_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Coase, R. (1960). *El problema del costo social*. Estudios Públicos.

[https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160303/asocfile/20160303184107/rev45\\_coase.pdf](https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160303/asocfile/20160303184107/rev45_coase.pdf)

Coca, S. (2020). *Clasificación de los bienes en el código civil. Lp Pasión por el Derecho*, 2.

<https://lpderecho.pe/clasificacion-bienes-codigo-civil-peruano/#:~:text=%2D%20Bienes%20corporales%20y%20bienes%20incorporales,%2D%20Conclusiones%3B%206>.

Código Civil. Decreto Legislativo N° 295°, 4 de noviembre de 1984 (Perú)

De la Puente., L.(2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*. Revista Folio Real.

<https://vlex.com.pe/vid/perfeccionamiento-transferencia-propiedad-430908626>

Fernandez, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú*. Themis, (30), 163-167.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410/11927>

Fernandez, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú*. Themis, (30), 149-173.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410/11927>

Fernandez, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú*. Themis, (30), 151-158.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410/11927>

Fernandez, I. (2016). *Compraventa y transmisión de la propiedad*. [Disertación de doctorado, Universidad de Oviedo]. Dialnet.

<https://digibuo.uniovi.es/dspace/handle/10651/39320>

Flores, B. (2006). *Sobre la teoría de derechos reales de Óscar Morineau: A propósito de la disputa de Savigny. Jhering acerca de la posesión*. UNAN, 211-213.

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1855/15.pdf>

Forno, H. (2017). *El contrato con efectos reales*. Ius et Veritas, 77.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15396/15848>

Gonzales, N. (2006). *Derecho civil patrimonial*. Palestra Editores.

<https://bibliotecadigital.oducal.com/Record/KOHA-OAI-TEST:42053>

Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, L. (2014). *Metodología de la investigación*. Interamericana.

[https://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia\\_de\\_la\\_investigacion\\_-\\_roberto\\_hernandez\\_sampieri.pdf](https://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/metodologia_de_la_investigacion_-_roberto_hernandez_sampieri.pdf)

<http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/jspui/bitstream/123456789/1167/1/La%20investigaci%c3%b3n%20cualitativa.pdf>

Lopez, A. (2014). *La propiedad privada inmobiliaria bases constitucionales y régimen estatutario de la propiedad urbana y la propiedad rústica*. [Disertación de doctorado, Universidad de Murcia]. Dialnet.

<https://digitum.um.es/digitum/bitstream/10201/39946/1/TESIS%20ANGELES%20LOPEZ%20CANOVAS.pdf>

Lopez, L. (2004). *Población Y Muestreo*. Scielo, 08.

[http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-02762004000100012](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-02762004000100012)

Martinez, J. (2014). *División horizontal y obra nueva: formalización notarial e inscripción registral*. [Disertación de doctorado, Universidad Nacional de Educación a Distancia]. Dialnet.

[http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:Derecho-Jcmartinez/MARTINEZ\\_ORTEGA\\_Juan\\_Carlos\\_Tesis.pdf](http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:Derecho-Jcmartinez/MARTINEZ_ORTEGA_Juan_Carlos_Tesis.pdf)

Mejorada, M. (2014). *Derechos sobre bienes y el número cláusulas*. Themis, (66), 178-179.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12694/13247>

Mejorada, M. (2004). *La propiedad y el bien común*. Themis, (03), 128.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18345/18588>

Osterling, F., & Castillo, M. (1999). *La transferencia de propiedad en el Perú*. Ius Prais, (030), 20.

[https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/view/3612/3548](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/3612/3548)

Osterling, F., & Castillo, M. (1999). *La transferencia de propiedad en el Perú*. Ius Prais, (030), 150.

[https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/view/3612/3548](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/3612/3548)

Paredes, C. (2010). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. IUS, 09.

<https://vlex.com.pe/vid/transferencia-propiedad-bienes-inmuebles-651742521>

Peña, T. & Pirela, J. (2007). *La complejidad del análisis documental*. Revista de Investigaciones Bibliotecológicas, 57.

<https://www.redalyc.org/pdf/2630/263019682004.pdf>

Portuguez, G. (2018). *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*. [Disertación de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Renati.

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/632/GERAL>

[D](#)

[NE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf?sequence=1&isAllowed](#)

[=y](#)

Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. [Disertación de licenciatura, Universidad Nacional del Antiplano]. Renati.

[http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana\\_Apaza](http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apaza)

[Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y](#)

Solís, M. (2019). *La teoría del título del título y modo y los derechos reales*. *Lp Pasión por el Derecho*, (14), 1.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F45](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F45)

[83052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD](#)

[DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](#)

Tantalean, R. (2015). *El alcance de las investigaciones jurídicas*. *Revista de Investigación Jurídica*, (11), 22.

[http://mail.upagu.edu.pe/files\\_ojs/journals/6/articles/133/submission/copyedit/13](http://mail.upagu.edu.pe/files_ojs/journals/6/articles/133/submission/copyedit/13)

[3-13-458-1-9-20151124.pdf](#)

Tenera, F. (2007). *La realidad de los derechos reales*. Universidad Del Rosario.

<https://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/1007/La%20realidad%20de%20los%20derechos.pdf?sequence>

Varsi, E. (2019). *La característica del derecho de propiedad*. Gaceta Civil, (68), 72-75.

<https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>

Vara, A. (2010). *Desde la idea inicial hasta la sustentación: 7 pasos para una tesis exitosa*. UDL.

[https://www.academia.edu/18635649/Siete\\_pasos\\_para\\_una\\_tesis\\_exitosa\\_Desde\\_la\\_idea\\_inicial\\_hasta\\_la\\_sustentación](https://www.academia.edu/18635649/Siete_pasos_para_una_tesis_exitosa_Desde_la_idea_inicial_hasta_la_sustentación)

Varsi, E. (2017). *Tratado De Derechos Reales*. Fondo editorial

<https://hdl.handle.net/20.500.12724/9257>

Vidal, R. (2011). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. 11.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Vidal, R. (2011). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. 14.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Vidal, R. (2016). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el derecho civil peruano*.

<https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788491230557.pdf>

Zamora, M. (2012). Contratos Civiles. Porrúa.

[https://www.academia.edu/37301601/Contratos\\_Civiles\\_Miguel\\_Angel\\_Zamora\\_y\\_Valencia](https://www.academia.edu/37301601/Contratos_Civiles_Miguel_Angel_Zamora_y_Valencia)

## ANEXOS

### *Anexo N° 1*

#### *Ficha documental*

Tabla N° 1	
Titulo	La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú
País, Institución, Universidad	Universidad de Lima
Autor (es)	Gastón Fernández Cruz
Año de publicación	1994
Palabras claves	Transferencia de propiedad,
	Bien inmueble
	Obligación de enajenar
Objetivo	Defensa del consenso como sistema adecuado de transferencia de propiedad inmueble en el Perú.
Variables analizadas por el autor	Sistemas de transferencia de propiedad en el mundo
	Consenso como sistema ideal de transferencia de propiedad inmueble en el Perú.
	Finalidades del sistema de transferencia (maximizar la circulación de la riqueza, reducir los costos de transacción y relativizar los riesgos propios de una transferencia de dominio)
Resultados obtenidos por el autor	Un sistema ideal de transferencia de la propiedad inmueble, no cabe duda, es aquél que logra conjugar los criterios de seguridad estática y seguridad dinámica del comercio jurídico inmobiliario; esto es, seguridad individual y seguridad colectiva. El consenso es el mecanismo adecuado a nuestra realidad para regular la transmisión inmobiliaria.
	La realidad concreta del Perú, materializa un divorcio entre la función esencial de maximización de la circulación de la riqueza inmobiliaria y la función complementaria de reducción de riesgos, que debe conllevar a la priorización de la primera función, sobre la segunda.
Enlace o link	<a href="http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410/11927">http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410/11927</a>

*Elaboración propia*

## Anexo N° 2

### Ficha documental

Tabla N° 2	
Título	El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano
País, Institución, Universidad	Perú
Autor (es)	Roger Vidal Ramos
Año de publicación	2016
Palabras claves	Sistema de transferencia de propiedad
	Bien inmueble
	Propiedad
Objetivo	Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú
Variables analizadas por el autor	Sistemas de transferencia de propiedad
	Costos de transacción en el sistema inmobiliario
Resultados obtenidos por el autor	El artículo 949 del Código Civil, se evidencia el problema de la falta en publicidad de la adquisición del bien inmueble frente a terceros. La situación del potencial adquirente (comprador) sufre una situación de desventaja o dificultades para poder determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas (hipoteca, anticresis) que le afectan, existiendo algunas desventajas del sistema consensual
	El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad relativa, pues no permite excluir a todos, toda transmisión de propiedad debe estar dotado de seguridad jurídica en sus operaciones, favoreciendo la dinámica circulación de los bienes inmuebles.
Enlace o link	<a href="https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf">https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf</a>

*Elaboración propia*

### Anexo N° 3

#### Ficha documental

Tabla N° 3	
Título	La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad
País, Institución, Universidad	Lambayeque - Perú
Autor (es)	Carla Yolanda Paredes Ciccía
Año de publicación	2015
Palabras claves	Transferencia de propiedad
	Bienes inmuebles
	Tercería de propiedad
Objetivo	Garantizar transparencia y confiabilidad al tráfico inmobiliario, remarcando el papel que debe jugar la debida inscripción.
Variables analizadas por el autor	Problemática de la inscripción de bienes inmuebles
	Rol del notario en la transferencia de inmuebles, como operador y profesional del derecho que está autorizado a dar fe de los actos que ante él se celebran
	Rol de los Registros Públicos como órgano de actuación de la publicidad registral, instrumento necesario para la representación documental de las relaciones jurídicas ínter subjetivas y jurídico-reales inmobiliarias.
Resultados obtenidos por el autor	Todo tráfico comercial de bienes supone un inicio y un final; sin embargo, entre estos dos puntos hay todo un recorrido que hacer y, es justamente en este ínterin donde aparece el estancamiento patrimonial, como una barrera a sortear, producto de la propiedad sobre los bienes inmuebles.
Enlace o link	<a href="https://app.vlex.com/#vid/651742521">https://app.vlex.com/#vid/651742521</a>

*Elaboración propia*

#### *Anexo N° 4*

##### *Ficha documental*

Tabla N° 4	
Titulo	La transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano.
País, Institución, Universidad	Arequipa - Perú
Autor (es)	Brandon M. Olivera Lovón
Año de publicación	2015
Palabras claves	Transferencia de propiedad
	Bienes inmuebles
Objetivo	Otorgar eficacia a la publicidad registral y protección contra terceros logrando de esta manera una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.
Variables analizadas por el autor	Bienes inmuebles
	Sistema de transferencia de propiedad
Resultados obtenidos por el autor	Un adecuado sistema de transferencia de propiedad inmueble, debe hacer coincidir la transferencia de la propiedad con la consumación de la obligación de dar en propiedad, esto es, con la tradición; o también puede preferir un momento anterior a la tradición (el solo, acuerdo de voluntades) o un momento distinto a cualquiera de los dos anteriores (la inscripción). Si se optara por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el vendedor sólo se encuentra obligado a entregar la cosa.
Enlace o link	<a href="#">Transferencia de propiedad inmueble en el código civil peruano (página 2) - Monografias.com</a>

*Elaboración propia*

## Anexo N° 5

### Ficha documental

Tabla N° 5	
Titulo	El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica
País, Institución, Universidad	Universidad Andina del Cusco
Autor (es)	Jhefry Jhordan López Gamarra
Año de publicación	2017
Palabras claves	Sistema de transferencia de propiedad
	Bienes inmuebles
Objetivo	Principales deficiencias que trae consigo el sistema consensualista, y estudiando la conveniencia o inconveniencia de modificar hoy en día el sistema de transferencia de propiedad regente en el Perú.
Variables analizadas por el autor	Seguridad jurídica
	Sistema de transferencia de propiedad
Resultados obtenidos por el autor	Se ha determinado que la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con su relación del registro viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores.
	El sistema de transferencia de propiedad inmueble grafica una propiedad relativa, ya que por el sistema que opto el legislador de 1984 en el Código Civil, solo es necesaria la voluntad de las partes para que esta se perfeccione, pues no permite excluir a todos, esto se observa cuando un adquirente posterior que inscribe su derecho no podrá ser excluido, en definitiva, nadie es auténtico propietario al celebrar un simple contrato.
Enlace o link	<a href="http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf">http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf</a>

*Elaboración propia*

## Anexo N° 6

### Ficha documental

Tabla N° 6	
Titulo	La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015.
País, Institución, Universidad	Universidad Peruana de las Américas
Autor (es)	Víctor Hugo Pacheco Castillo
Año de publicación	2015
Palabras claves	Seguridad jurídica Transferencias Inmobiliarias
Objetivo	Establecer qué la intermediación inmobiliaria en las operaciones inmobiliarias en el Perú 2015 como uno de los elementos en la transferencia de propiedad de bien inmueble influye en el mantenimiento de la seguridad jurídica.
Variables analizadas por el autor	Seguridad jurídica Sistema de transferencia de propiedad
Resultados obtenidos por el autor	La seguridad jurídica inmobiliaria garantiza la certeza del derecho despejando todo tipo de dudas sobre el bien inmueble, poniéndolo a disposición del mercado inmobiliario para el tráfico respectivo, donde la participación o rol del Agente Inmobiliario es esencial  La participación masiva de personas ajenas a esta actividad, que con el propósito de ganar dinero, actúan en el mercado inmobiliario sin el más mínimo respeto y conocimiento, en muchos casos induciendo al error, estafa o fraude inmobiliario; trayendo como consecuencia que esta actividad se denigre con el mal concepto por parte de los intermediados.
Enlace o link	<a href="https://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TE_SIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y">repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TE_SIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y</a>

Elaboración propia

## Anexo N° 7

### Ficha documental

Tabla N° 7	
Titulo	La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria.
País, Institución, Universidad	Universidad Nacional de Piura - Perú
Autor (es)	Cristian Ronald Palacios Miñan
Año de publicación	2018
Palabras claves	Seguridad jurídica
	Propiedad
Objetivo	Analizar porqué la aplicación del artículo 949 del Código Civil Peruano no brinda seguridad jurídica en la adquisición de bienes inmuebles en el Perú
Variables analizadas por el autor	Seguridad jurídica
	Transferencia de inmuebles
	Ventajas y desventajas de la implantación de un nuevo sistema registral en la transferencia de bienes inmuebles.
Resultados obtenidos por el autor	En el Perú la propiedad inmobiliaria se adquiere y se transmite por el solo intercambio de voluntades de las partes, por así disponerlo en forma expresa el artículo 949 del Código Civil
	En el Perú se descarta la utilización de instrumentos publicitarios para dar a conocer las transferencias, y el estado jurídico de los inmuebles, a quienes desean adquirirlos, y ello es debido a que se ha adoptado el sistema consensual.
Enlace o link	<a href="#">DER-PAL-MIN-2018.pdf (unp.edu.pe)</a>

*Elaboración propia*

## Anexo N° 8

### Ficha documental

Tabla N° 8	
Titulo	Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?
País, Institución, Universidad	Universidad de Piura - Perú
Autor (es)	Karina de los Milagros Quinde Bravo
Año de publicación	2019
Palabras claves	Fraude Inmobiliario
	Suplantación de identidad
	Falsificación de documentos.
Objetivo	Establecer mecanismos que restrinjan e impidan el ingreso a Registros Públicos de los documentos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes.
Variables analizadas por el autor	Sistemas de Transferencia de propiedad
	Falsificación de documentos y suplantación de identidad como supuestos que originan los fraudes inmobiliarios
	Mecanismos implementados tanto en sede notarial como en sede registral a fin de frenar la comisión de los fraudes inmobiliarios.
Resultados obtenidos por el autor	Se concluye que los mecanismos existentes no resultan eficientes. Estado debe desplegar sus máximos esfuerzos para establecer mecanismos que de manera efectiva restrinjan e impidan el ingreso a Registros Públicos de los documentos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes.
	El tema de la transferencia de la propiedad inmueble es de trascendencia social, ya que, estas actividades incluyen a las partes contratantes y a la sociedad en general. La propiedad tiene una innegable connotación económica. Es por ello que, es importante la publicidad del acto de transferencia de la propiedad a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.
Enlace o link	<a href="file:///C:/Users/Lety/Downloads/DER_141.pdf">file:///C:/Users/Lety/Downloads/DER_141.pdf</a>

*Elaboración propia*

## **Anexo N° 9**

### *Ficha documental*

Tabla N° 9	
Título	Derechos Reales
País, Institución, Universidad	Universidad Católica del Perú
Autor (es)	Jorge Avedaño V. / Francisco Avedaño A.
Año de publicación	1964
Palabras claves	Derechos Reales
	Propiedad
Objetivo	Guía para comprender las relaciones jurídicas que se presentan como consecuencia de la existencia y circulación de los bienes.
Variables analizadas por el autor	Derechos Reales
	Propiedad
Resultados obtenidos por el autor	La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes corporales o incorporeales - derechos- quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes corporales o incorporeales - derechos- quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona.
Enlace o link	<a href="http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y3">http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y3</a>

*Elaboración propia*

## Anexo N° 10

### Ficha documental

Tabla N° 10	
Titulo	Análisis Económico del Derecho
País, Institución, Universidad	Universidad Católica del Perú
Autor (es)	Alfredo Bullard.
Año de publicación	1993
Palabras claves	Análisis económico.
	Propiedad.
Objetivo	El análisis económico del derecho pretende mostrar algunas de las numerosas preguntas que se pueden responder si miramos lo tradicional desde una perspectiva no tan tradicional.
Variables analizadas por el autor	Análisis económico del Derecho
	Análisis económico de la Propiedad
Resultados obtenidos por el autor	El sistema ideal de propiedad es aquel que permite el máximo grado de exclusión al menor costo posible
Enlace o link	<a href="http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170692/35%20An%C3%A1lisis%20econ%C3%B3mico%20del%20derecho%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR3ia6VTiSeTy3zKW1VbbIGByh-wuYktZdPa3vwLsiKGQD_UsZLz3erg0dE">http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170692/35%20An%C3%A1lisis%20econ%C3%B3mico%20del%20derecho%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR3ia6VTiSeTy3zKW1VbbIGByh-wuYktZdPa3vwLsiKGQD_UsZLz3erg0dE</a>

*Elaboración Propia*

**Anexo N° 11**

**Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental**

<b>Apellido y Nombre del Experto:</b>	<b>Cargo o institución donde labora:</b>	<b>Nombre del Instrumento:</b>		<b>Autor del Instrumento:</b>
Dr. Carranza León Manuel Joannes	Defensor Público del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos - Cajamarca	Fichas de revisión documental		Bazán Roncal Shirley Carolina
<b>Firma del evaluador:</b>	 <b>MANUEL JOANNES CARRANZA LEÓN</b>	<b>Fecha de evaluación:</b>		17/05/2021
<b>Criterios:</b>		<b>Valoración:</b>		<b>Observaciones:</b>
		Si	No	
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
4. Organización	Existe una organización lógica.	✓		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	✓		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	✓		

*Nota:* Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

## Anexo N° 12

### Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental

<i>Apellido y Nombre del Experto:</i>	<i>Cargo o institución donde labora:</i>	<i>Nombre del Instrumento:</i>	<i>Autor del Instrumento:</i>	
Dr. Guevara Acuña Andy William	Director Distrital del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos - Cajamarca	Fichas de revisión documental	Bazán Roncal Shirley Carolina	
<i>Firma del evaluador:</i>	 <small>DR. ANDY WILLIAM GUEVARA ACUÑA DIRECTOR DISTRITAL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS VICERRECTORÍA DE ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DOCUMENTAL</small>	<i>Fecha de evaluación:</i>	30/05/2021	
<i>Criterios:</i>		<i>Valoración:</i>		<i>Observación es:</i>
		<i>Si</i>	<i>No</i>	
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
4. Organización	Existe una organización lógica.	✓		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	✓		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
9. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	✓		

*Nota:* Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

Anexo N° 13

Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental

**Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental**

Apellido y Nombre del Experto:	Cargo o institución donde labora:	Nombre del Instrumento:	Autor del Instrumento:	
Dr. Ramón Muñoz	Docente de la Universidad Privada del Norte	Fichas de revisión documental	Bazán Roncal Shirley Carolina	
Firma del experto:		Fecha de revisión:	11/06/2021	
Criterios		Valoración		Observaciones
		Sí	No	
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	x		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	x		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	x		
4. Organización	Existe una organización lógica.	x		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	x		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	x		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	x		
8. Coherencia	Entre las definiciones,	x		

	dimensiones e indicadores.			
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	x		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	x		

*Nota:* Adaptado de "Validez de instrumentos de investigación", por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

**Anexo N° 14**

Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental

<i>Apellido y Nombre del Experto:</i>	<i>Cargo o institución donde labora:</i>	<i>Nombre del Instrumento:</i>	<i>Autor del Instrumento:</i>	
Dr. Gorki Núñez Muñoz	Consultorio Privado	Fichas de revisión documental	Bazán Roncal Shirley Carolina	
<i>Firma del experto:</i>		<i>Fecha de la firma:</i>	14/06/2021	
<i>Criterios:</i>		<i>Valoración:</i>		<i>Observaciones:</i>
		<i>Si</i>	<i>No</i>	
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
4. Organización	Existe una organización lógica.	✓		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	✓		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	✓		

*Nota:* Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

**Anexo N° 15**

**Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental**

<b>Apellido y Nombre del Experto:</b>	<b>Cargo o institución donde labora:</b>	<b>Nombre del Instrumento:</b>	<b>Autor del Instrumento:</b>	
Mgtr. Chávez Suárez Giancarlo Renán	Docente especialista de tesis UCV	Fichas de revisión documental	Bazán Roncal Shirley Carolina	
<b>Firma del experto:</b>		<b>Fecha de la firma:</b>	14/06/2021	
<b>Criterios:</b>		<b>Valoración:</b>		<b>Observaciones:</b>
		<b>Si</b>	<b>No</b>	
1. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
4. Organización	Existe una organización lógica.	✓		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	✓		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	✓		

*Nota:* Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

**Anexo N° 16**

**Matriz de Validez del Instrumento de Investigación – Ficha de Revisión Documental**

<b>Apellido y Nombre del Experto:</b>	<b>Cargo o institución donde labora:</b>	<b>Nombre del Instrumento:</b>	<b>Autor del Instrumento:</b>	
Mgtr. Morales Vital Hassen	Docente y abogado civilista	Fichas de revisión documental	Bazán Roncal Shirley Carolina	
<b>Firma del experto:</b>		<b>Fecha de la firma:</b>	17/06/2021	
<b>Criterios:</b>		<b>Valoración:</b>		<b>Observaciones:</b>
		<b>Si</b>	<b>No</b>	
11. Claridad	Está formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
12. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
13. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
14. Organización	Existe una organización lógica.	✓		
15. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
16. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
17. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
18. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	✓		
19. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
20. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación.	✓		

*Nota:* Adaptado de “Validez de instrumentos de investigación”, por Solís, C., 2020, Material académico del curso Estadística aplicada a la investigación, Universidad Continental, Huancayo.

**Anexo N° 17**

**Matriz de Validación de un Instrumento de Investigación**

Criterios	Descripción	Expertos				Suma de Acuerdos Total	V. Aiken	Descripción
		1	2	3	4			
<b>1. Claridad</b>	Está formado con el lenguaje claro y apropiado	1	1	1	1	4	$6/6(2-1) = 1$	Fuerte
<b>2. Objetividad</b>	Está expresado en conductas observables	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>3. Pertinencia</b>	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>4. Organización</b>	Existe una organización lógica	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>5. Suficiencia</b>	Comprende los aspectos en calidad y cantidad	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>6. Adecuación</b>	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>7. Consistencia</b>	Basado en aspectos teórico - científicos	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>8. Coherencia</b>	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>9. Metodología</b>	La estrategia responde al propósito de la medición.	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
<b>10. Significatividad</b>	Es útil y adecuado para la investigación.	1	1	1	1	4	$4/4(2-1) = 1$	Fuerte
x. Número de expertos = 4						<b>Medida</b>	10/10 = 1	Fuerte