

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO
CONSTITUTIVO PERUANO EN LA
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES 2019”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADA

Autor:

Nathali Yolanda Condor Achulla

Asesor:

Mg. Manuel Herminio Ibarra Trujillo
<https://orcid.org/0000-0002-9269-0971>

Lima - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	Emilio Jose Balarezo Reyes	40343109
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Michael Trujillo Pajuelo	44953968
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	William Fernandez Espinoza	70193394
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

DEDICATORIA

Dedico la presente investigación a mi querida madre, Natividad Achulla Peceros, por creer en mi y por darme el apoyo moral, afectuoso e incondicional, siempre. A mis hermanos por sus consejos, ánimos y apoyo en toda mi vida personal y universitaria.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme otorgado una familia maravillosa, quienes han confiado en mí, siempre, dándome ejemplo de superación, perseverancia y humildad.

A mi amigo Berto Arturo Menacho Ortega por darme las primeras pautas para empezar esta investigación.

Al Dr. Manuel Ibarra Trujillo por la guía, paciencia y apoyo para desarrollar la presente tesis.

Finalmente, a mis profesores por sus enseñanzas durante toda mi etapa (pregrado) y a mi amigo David Misari Torpoco por su orientación y comentarios para el presente trabajo.

A todos ellos me dirijo y agradezco con sumo respeto, estimación y aprecio académico.

Tabla de contenido

JURADO EVALUADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	6
RESUMEN	7
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	8
1.1. Realidad problemática	8
1.2. Formulación del problema	15
1.3. Objetivos	15
1.4. Hipótesis	16
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	17
CAPÍTULO III: RESULTADOS	22
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	27
REFERENCIAS	29
ANEXOS	31

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Perfil de entrevistados	24
Tabla 2: Objetivo General	24
Tabla 3: Objetivo Específico I	24
Tabla 3: Objetivo Específico I	25

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021, para fortalecer la seguridad jurídica de los adquirientes en este tipo de transacciones, para que de esta forma prevalezca el derecho de propiedad que se adquiere, sustentado en la publicidad formal que otorgan los registros públicos.

Para el desarrollo de este trabajo se recurrió al enfoque cualitativo, con tipo de investigación aplicada, teniendo como diseño no experimental. Con la finalidad de alcanzar los objetivos planteados, consideramos de manera pertinente aplicar la técnica de entrevistas a especialistas sobre el tema a tratar, análisis documental, los que fueron destinados a la comprobación de los supuestos jurídicos consignados con base en los problemas que se plantearon.

A consecuencia de lo mencionado se llegó a la conclusión de que la obligatoriedad del registro constitutivo peruano en la transferencia de bienes inmuebles, otorgarían certeza jurídica respecto de las titularidades de dichos bienes, cumpliendo así mismo una doble función, publicitar los actos o derechos adquiridos por las personas y, a su vez, otorgar la seguridad jurídica necesaria en este tipo de transacciones.

PALABRAS CLAVES: Propiedad, Registros Públicos, Obligatoriedad, Constitutivo, Transferencias, Derechos, Publicidad.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

La propiedad es el Derecho Constitucional que tenemos sobre un bien, por consiguiente, es el poder jurídico más amplio que existe; asimismo, es el derecho civil patrimonial más importante, el cual reviste una serie de garantías para su protección y transferencia, conteniendo cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos conferidos a su titular, los cuales son: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Es importante mencionar que la protección otorgada por Registros Públicos debe ser igualitaria y constante para todos los ciudadanos; sin embargo, en la actualidad, la falta de obligatoriedad de la inscripción de las transferencias celebradas sobre bienes inmuebles en el registro de predios, amenaza la seguridad jurídica de los usuarios, al ser muchas las personas que no tienen conocimiento del hecho de que celebrar transferencias de bienes inmuebles sin inscribirlas en los Registros Públicos es demasiado riesgoso, ya que en esos casos no existe una seguridad jurídica que ampare al usuario adquirente frente a terceros que también podrían haber adquirido la misma propiedad de buena fe, ni de cualquier otra situación que amenace de alguna manera el derecho que se adquiere al hacerse propietario de un bien inmueble.

El presente trabajo de investigación, como señala (Angulo Tuesta M. , 2020) se justifica por los continuos problemas que acarrear en la actualidad respecto a las transferencias de bienes inmuebles por el tráfico ilegal de estas, así como la incertumbre que produce el actual sistema declarativo. Es por ello que a través de las entrevistas que se realizarán y del análisis documental, se pretenderá esclarecer y brindar si el establecimiento de registro constitutivo brindaría seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el Perú.

1.1.1. Antecedentes

A. A nivel nacional:

(Angulo Tuesta, 2020) en su investigación evaluó como objetivo trabajar con personas para determinar una muestra de quienes fueron registradores públicos de la SUNARP y concluye que la aplicación del sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro sistema registral declarativo, el cual permita aminorar la carga procesal en los juzgados civiles.

En trabajo efectuado por (Rodríguez, 2020), determinó la manera que incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles. Concluye, que la inscripción registral facultativa incide significativamente en las compras ventas de bienes inmuebles según las sentencias de casación Perú 2009-2019, también se comprueba la hipótesis de que sí existe correlación de la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles.

(Morales, 2018) desarrolló una investigación cuyo objetivo fue demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad. Por lo que concluye que la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

En la presente investigación de (Alcantara Infantes, 2017), se relaciona con el trabajo en curso, puesto que el autor considera y termina concluyendo que, es relevante establecer formalidades en cuanto a los contratos relacionados a compraventa, poniendo como opción a que el adquirente pueda elegir entre la escritura pública o una ficha registral.

(Espejo Vines, 2021) en su presente trabajo tiene como objetivo determinar si en nuestro sistema predomina la formalidad en los contratos relacionados a las compraventa y termina concluyendo que en la práctica se genera una inseguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles por ser un sistema de carácter consensualista y que a pesar de que hay

inmóvil, nombre del tratadista mencionan que la consensualidad en los contratos de compra-venta permite de cierta forma la circulación inmobiliaria.

B. A nivel internacional:

(Cortés, 2019) desarrolló una investigación cuyo objetivo consistió en analizar la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en su sistema registral inmobiliario sobre los riesgos jurídicos asociados a la adquisición de un inmueble. Como conclusión, señala que el sistema registral inmobiliario chileno logró la eficacia y coherencia sin perjuicio de sus defectos.

En su investigación (Nevárez, 2018) trabajó como objetivo la pertinencia del nivel de autonomía de los Registros de la Propiedad por parte de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (Dinardap). Como conclusión, señala que la autonomía de los Registros de la propiedad favorecería a un mejor desempeño en el personal, en los suministros de oficina y contribuiría para la implementación de los sistemas recomendados por la Dinardap.

El artículo desarrollado por (Caldas, 2022) guarda relación con la investigación planteada, dado que el autor propone que se hagan cambios legislativos inspirados en el sistema alemán aplicando el principio de abstracción, es decir, que se inscriba la transmisión de la propiedad.

En la presente investigación, (Hernández, 2021) tuvo como objetivo explicar los vínculos existentes entre el aseguramiento de la propiedad y la figura de los terceros adquirentes de bienes inmuebles, aplicando métodos teóricos, históricos, analíticos y sistémicos. Para ello, empleó el enfoque cualitativo, para determinar la importancia del aseguramiento del derecho de propiedad y su incidencia en la efectiva protección a los terceros adquirentes. Por último, se concluye acerca de los argumentos que sustentan la efectividad de su protección.

De la revisión del trabajo de (Vargas, 2022) encontramos que este trabajo se relaciona con la problemática que abordo en la presente tesis, pues presenta como objetivo establecer la problemática relativa al sistema registral de tipo inmobiliario y termina concluyendo que la identificación de los otorgantes y la autenticidad del documento, no perjudicaría a terceros cuando involuntariamente han autorizado instrumentos públicos.

1.1.2 MARCO TEÓRICO

Para desarrollar el marco teórico referencial, se centra en dos naturalezas de derecho que se contraponen entre sí generando un conflicto del derecho real sobre el registral. Al desarrollar más a fondo estos conceptos se podrá comprender con mayor amplitud qué es la propiedad inmueble y, sobre todo, la importancia que significa el que la misma se encuentre debidamente inscrita en el registro correspondiente.

SISTEMA REGISTRAL

Para un mejor desarrollo del tema, definiremos al Derecho Registral, puesto que desarrolla la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del Sistema de Publicidad Jurídico Legal y produce determinados efectos jurídicos en el Derecho Privado (Gonzales, p. 127, 2014).

Características del Derecho Registral

- a) Es un Derecho autónomo
- b) Es un Derecho heterogéneo
- c) Es un Derecho limitativo
- d) Es un Derecho formalista

Función del registro

Al respecto, el Registro cumple una doble función, por un lado, da certeza a los terceros sobre aquellas situaciones publicadas y por otro, cuida que la realidad que obra en él sea inalterable por causas ajenas al normal tráfico jurídico.

Principios Registrales:

Principio de Rogación

También llamado de instancia, en virtud del cual toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida por una persona especialmente legitimada para ello.

Principio de titulación auténtica

Prescribe que las inscripciones se extienden en mérito a instrumentos públicos, y solo por excepción se pueden extender inscripciones en mérito a instrumentos privados, para lo cual debe existir una norma que lo autorice.

Principio de tracto sucesivo

Este principio nos informa que para inscribirse un título es necesario que el interesado, quien dispone del derecho a registrar, tenga inscrita su titularidad.

Principio de especialidad

Tiene por fin establecer la publicidad de los actos y derechos de manera ordenada, completa y clara, de tal modo que todos logren sus alcances y extensión.

Principio de legalidad

Aquí todo el accionar del registrador público y toda decisión de los tribunales registrales ha de ser el resultado de la aplicación de la Ley.

Principio de legitimación

Establece que el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido, por lo que faculta al titular registral, mientras no sea rectificado por la instancia registral o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Principio de publicidad

Es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, en un registro público y cuyo ingreso está bajo el control del registrador público.

Principio de fe pública registral

Tiene por objeto la protección de adquirir por parte del tercero registral, un título oneroso como ocurre como el Sistema Registral Peruano..

Principio de prioridad

También llamado prioridad de rango, es un principio registral en virtud del cual el acto inscribible que ingrese primero al registro se antepone con preferencia excluyente al posterior presentado.

Principio de impenetrabilidad



También llamado principio de prioridad excluyente, donde no se puede inscribir un título con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque fuera de fecha anterior, es decir la inscripción de un derecho impide la inscripción de otro derecho.

Principio de oponibilidad

El principio de oponibilidad registral es aquel principio en virtud del cual, que frente a una concurrencia de títulos o derechos, prima siempre el que primeramente inscribió, siempre y cuando dicha inscripción se haya realizado de buena fe.

SISTEMA DECLARATIVO Y CONSTITUTIVO

Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal).

En ese sentido, las inscripciones declarativas solo reconocen una situación de derecho preexistente, dado que en los casos de compraventa adoptan dicho sistema, puesto que la inscripción no es obligatoria ni constitutiva.

Caso contrario es el sistema de inscripción constitutiva, que sí exige la obligatoriedad de la transmisión de la propiedad inmueble. Países como Alemania, suiza y Grecia lo adoptan, pues estos la inscriben en los asientos registrales una vez que se haya transferido el bien inmueble.

PREDIO

La propiedad predial es el derecho real que otorga todos los poderes de usar, gozar, disponer material y jurídicamente, y reivindicar un predio, dentro de los límites de la ley y en armonía con el interés general. Frente a los poderes del propietario (función atributiva) están los derechos de terceros y el interés general.

Tipos de predios:

- Terreno rústico
- Terrenos eriazos
- Terreno urbano

TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

En relación con la transferencia de bienes inmuebles, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, tenemos dos grandes sistemas de transferencia, uno de ellos, es el sistema de unidad de contrato denominado también sistema espiritualista, consensual o francés, y el sistema de separación de contratos que es el alemán o del título o modo.

DOCTRINA

SISTEMA DE TÍTULO Y MODO

La teoría del título y modo de origen italiana, según Trujillo (2020) comenta lo siguiente:

Esta doctrina considera que la transferencia es posible solo si concurren imprescindiblemente el título que verifica la causa o el *animus* de los participantes y el modo que es la *traditio* que expresa el *corpus*, es decir, no hay transferencia de propiedad si falta alguno de esos elementos. (p. 179-180)

SISTEMA CONSENSUAL, ESPIRITUALISTA O SISTEMA FRANCÉS

Este sistema se manifiesta con el solo consentimiento de las partes contratantes para la adquisición de los derechos reales que les correspondan y puedan disponer de ellos libremente.

SISTEMA ALEMÁN O SISTEMA ABSTRACTO

En palabras de Trujillo (2020) este sistema se materializa de la siguiente forma:

La transferencia inmobiliaria se perfecciona con la inscripción del acuerdo real en la partida registral de la finca, conllevando a que la inscripción sea constitutiva y convalidante, toda vez que si se nulifica el negocio causal antecedente, el asiento no se cancela, garantizándose plenamente a los terceros. (p. 180)

JUSTIFICACIÓN

Los resultados de la presente investigación contribuirán a incrementar la seguridad del sistema registral en la transferencia de bienes inmuebles, en especial, también lo harán con el sistema jurídico peruano en general.

Esta investigación tiene una justificación teórica, puesto que es menester identificar y conocer si es factible el establecimiento del registro constitutivo respecto a la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, esto debido a que –a lo largo de estos últimos años–

observamos como se incrementaron los casos de usurpaciones y estafas en materia inmobiliaria en nuestro país. Además, presenta también una justificación práctica, porque servirá como aporte a las futuras investigaciones jurídicas, puesto que al desarrollar el presente trabajo traerá como beneficio determinar fehacientemente que la sola obligación de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles, incrementará eficazmente la seguridad jurídica en nuestro sistema registral inmobiliario. Por último, la justificación normativa recae sobre la base del Código Civil (art. 949), la jurisprudencia y la legislación comparada respecto al sistema de registro constitutivo sobre transferencia de bienes inmuebles.

1.2. Formulación del problema

PG: ¿De qué manera el registro constitutivo peruano incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021?

PE1: ¿De qué manera el registro constitutivo brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles y garantiza el tráfico inmobiliario que el sistema declarativo, en el Perú, 2021?

PE2: ¿En que caso los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021?

1.3. Objetivos

O.G.: Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

OE1: Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.

OE2: Determinar en que casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

H.G.: El registro constitutivo debe ser obligatorio en los supuestos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

HE1: El registro constitutivo brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles y garantiza el tráfico inmobiliario que el sistema declarativo que actualmente adopta el Perú.

HE2: Los predios carecen de registro constitutivo obligatorio en la transferencia de bienes inmuebles luego de la celebración del contrato de compra y venta, en el Perú, 2021, lo cual genera una afectación para el comprador al verse inmerso en una situación en la que un tercero registre el predio y adquiera la titularidad y los derechos reales sobre el mismo.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.2. Tipo de investigación

Corresponde a una investigación de tipo básica, pues según (Arias Gonzales & Covinos Gallardo, 2021) comentan que “(...) en este tipo de investigación no se resuelve ningún problema inmediato, más bien, sirven de base teórica para otros tipos de investigación. Se pueden plantear tesis con alcances exploratorios, descriptivos o hasta correlaciones” (p. 68). Partiendo de esa idea con la recaudación de información teórica acerca del registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles, se tendrá un alcance adecuado para el establecimiento de aquel sistema, puesto que beneficiaría el tráfico inmobiliario que permitió ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de investigación planteado, es decir, sobre el estudio dogmático de la Instauración de un Sistema Constitutivo de Inscripción ante Registros Públicos de las Transferencias Inmobiliarias en el Perú.

El enfoque es cualitativo puesto que (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018, pág. 49) señalan que se debe partir con el planteamiento del problema de investigación, empleando un razonamiento lógico e inductivo y, a través de la realidad que genera dicha problemática, se podrá analizar y recabar información mediante el análisis documental y las entrevistas que se obtengan.

2.3. Tipo de diseño

El presente trabajo muestra un diseño no experimental, debido a que (Arias Gonzales & Covinos Gallardo, 2021) afirman que “en este diseño no hay estímulos o condiciones experimentales a las que se sometan las variables de estudio, los sujetos del estudio son evaluados en su contexto natural sin alterar ninguna situación” (p. 86). En este sentido, la presente investigación carecerá de manipulación intencional de la variable independiente.

También presenta un diseño descriptivo-explicativo. Por este motivo, el fin de esta investigación consistió en estudiar el hecho jurídico identificado en el problema después de su ocurrencia. Por esta razón se estudió los factores que generan situaciones problemáticas dentro de un determinado contexto y con esto se explicará el comportamiento de las variables de estudio.

2.4. Población y muestra

Población:

Para (Bautista Cardenas, 2021) la población esta constituida por un conjunto total de individuos que pertenecen a un sector que se investigará; por lo que estará integrada por magistrados, abogados u otros operadores del derecho expertos o especialistas en derecho registral. Asimismo, se revisarán los procesos civiles en materia registral relacionados a los casos del mejor derecho de propiedad y tercería de propiedad tramitados en la Corte Superior de Justicia de Lima y provincias.

Muestra:

Según (Bautista Cardenas, 2021) es un subconjunto de la población, pues está conformada por personas que servirán como referentes para evaluar su conducta y la de los otros, pues, se tendrá dos opiniones de expertos o especialistas en derecho registral. La presente muestra es un tipo no probabilístico, debido a que antes de interesar la posibilidad de generalizar los resultados obtenidos, lo que importa es seleccionar aquellos casos u opiniones que ofrecen mejores datos respecto a las variables materia de la investigación.

Con relación a ello, las cantidades antes señaladas se consideraron suficientes para este fin; más aun considerando que en el caso de las sentencias, el criterio jurisdiccional suele ser uniforme, siendo innecesario obtener una mayor cantidad de resoluciones que pronuncien los mismos argumentos y la forma de análisis de las variables.

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Técnicas:

Entrevista: Se efectuará una entrevista con preguntas semiestructuradas, pues es menester contar con información amplia con base en la experiencia del entrevistado sobre la problemática en las transferencias de bienes inmuebles, puesto que, según (Trejo Sánchez, 2021) la información recabada de aquellas opiniones de los entrevistados son de suma importancia para la investigación.

Análisis documental: Se revisará la normativa, jurisprudencia, legislación comparada y artículos que servirán como información para elaborar un análisis de ellos determinar el objeto de estudio, puesto que son “útiles como fuente de información” (Trejo Sánchez, 2021, pág. 40).

Instrumentos:

Guía de entrevista: Mediante este instrumento se formularán preguntas relacionadas a nuestro tema a los especialistas de la materia quienes nos aportarán la información que requerimos para nuestra investigación. El tipo de preguntas que se utilizarán serán del tipo abiertas con el fin de conocer la tendencia de la opinión sobre nuestro tema de investigación. Esta herramienta resulta esencial para recabar y recolectar datos desde un enfoque cualitativo (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018).

Ficha de análisis documental: A efectos de revisar jurisprudencia, normativa, artículos científicos y legislación comparada, con el uso de este instrumento se conocerá el criterio desarrollado por los jueces supremos nacionales e internacionales y, asimismo, se adquirirá el conocimiento respecto a las principales semejanzas y diferencias que existen entre la normativa internacional en comparación con la peruana. Es por esto que permiten contar con los datos requeridos como resultado del presente trabajo de estudio (Arias Gonzales & Covinos Gallardo, 2021).

2.6. Procedimiento de recolección y análisis de datos

Este paso reside en la clasificación y ordenamiento de todos los datos que se obtuvieron a través de las técnicas y recolección de datos, puesto que resultaron importantes en la guía de entrevistas a los expertos, siguiendo el análisis documental ya mencionado. (Trejo Sánchez, 2021).

Procedimiento de recolección de datos

Mediante esta investigación se logró entrevistar a diferentes especialistas del derecho en materias de derecho civil, registral y notarial. Posteriormente, a través del correo electrónico remitimos a los entrevistados una guía de entrevista donde se fijan los objetivos establecidos en nuestra investigación. Con el fin de entrevistar a los especialistas se recurrió a la plataforma de Google Meet, debido a que es una herramienta digital por la cual los abogados emplean para efectuar sus audiencias y otras diligencias.

Para este fin, se consultó en la base de datos de Scopus, EBSCO, ProQuest, vLex y ALICIA-CONCYTEC, artículos científicos acerca de temas relacionadas a nuestra investigación que parten de los años 2017 al 2022; se elaboró una selección de literatura en español.

Por otra parte, se extrajo información relevante, puesto que participamos en un seminario acerca del tema de mejor derecho de propiedad, en el que nos otorgaron casaciones sobre el presente tema de investigación; asimismo, se efectuó una búsqueda en la página web de la jurisprudencia nacional sistematizada, optando específicamente a procesos sobre mejor derecho de propiedad y tercería de propiedad, de los cuales se consideró 5 casaciones. Además, se aplicó las reglas del derecho comparado por lo que se revisó legislación de otros países que actualmente aplican como inscripción registral el sistema de registro constitutivo solo en las transferencias de bienes inmuebles. Todo esto contribuye a la elaboración de esta investigación.

Procedimiento de análisis de datos

De acuerdo con la muestra de personas se eligieron (5) entrevistas (2 especialistas en derecho civil, 1 en derecho notarial y 2 en derecho registral e inmobiliario) por correo electrónico para analizar la información conseguida por nosotros, en la que evaluamos el análisis y experiencia de cada entrevistado. Debido a estas entrevistas se pudo contrastar diversas opiniones sobre la implicancia del sistema de registro constitutivo sobre transferencia de bienes inmuebles y la repercusión que produciría al ser establecida en nuestro sistema registral.

Es importante esclarecer que las preguntas fueron semiestructuradas y que se relacionan con los objetivos de la presente investigación, puesto que la finalidad es obtener resultados positivos que nos permitan reunir material bibliográfico para la tesis.

Por otro parte, procedimos a efectuar los análisis documentales normativas como el Código Civil, Jurisprudencia, legislación comparada, además de material virtual como artículos

y opiniones, todo esto referente a la problemática de la aplicación del registro constitutivo sobre las transferencias inmuebles desarrollada en la presente investigación. Así también la información y las opiniones que fueron vertidas en la matriz de triangulación que permiten organizar la información de acuerdo con las posturas vertidas por los autores, respecto a si estos están a favor o en contra de la postura adoptada en la presente tesis. Además, respaldan las hipótesis formuladas o en su defecto si adoptan una postura contraria, lo que a su vez complementará la información que obtuvimos de las entrevistas.

2.7 Aspectos éticos

En la presente tesis se emplearon fuentes confiables para la selección de la información recabada, el trabajo fue desarrollado de manera personal por la autora tanto en los antecedentes citados, bases teóricas, jurisprudencia, legislación y las entrevistas efectuadas a expertos a través del uso de las normas APA para su redacción. Además de haber dado cumplimiento de manera estricta con el formato de tesis UPN, sin realizar modificaciones o alteraciones que afecten su estructura, salvo las permitidas que en ningún caso puedan perjudicar el desarrollo de este trabajo de investigación.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

3.1. Análisis de los resultados de las entrevistas virtuales

En el presente trabajo de investigación desarrollamos la técnica de entrevista, los cuales se dirigieron a abogados especialistas en derecho civil, derecho registral e inmobiliario y derecho notarial. Estas se llevaron a cabo mediante correo electrónico y whatsapp, puesto que se realizaron de acuerdo a los objetivos propuestos en el presente trabajo, de la siguiente manera

Tabla 1

Presentación de los entrevistados

Entrevista	Experto
Entrevistado 1	Mag. Carlos Enrique Lázaro Reyna Abogado – Especialista en Derecho Civil
Entrevistado 2	Mag. Julio Santiago Solís Gózar Abogado - Especialista en Derecho Civil
Entrevistado 3	Edmundo Trujillo Blas Abogado – Especialista en Derecho Inmobiliario
Entrevistado 4	Lizbeth Urbina Gamero Abogado – Especialista en Derecho Notarial
Entrevistado 5	Alfredo Bercera Escobedo Abogado – Especialista en Derecho Inmobiliario

Fuente: Elaboración propia

Resultados de la entrevista

Objetivo General: Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

Tabla 2

Experto	Respuesta
Lázaro (2022)	Brinda seguridad jurídica a la celebración de los contratos sobre todo a los referentes a la compraventa de bienes.
Solís (2022)	No incide de ninguna manera porque para transferir los bienes inmuebles en el Perú no se requiere de un registro constitutivo, no se requiere que estén en los registros públicos

sino como toda compraventa tiene libertad de forma, puede ser de manera verbal, tacita, escrita o hasta mediante el silencio. Entonces no hay una incidencia directa.

Trujillo (2022)	Como idea primigenia, el sistema registral en el Perú declarativa, de manera que no tiene ninguna incidencia en la transferencia inmobiliaria en el territorio nacional.
Bercera (2022)	El Sistema Registral Constitutivo incidiría en nuestro país al otorgar una mayor seguridad y eficacia en las transacciones comerciales de bienes inmuebles, al permitir que exista una concordancia entre la realidad física de dichos bienes y la realidad documentaria registral.
Urbina (2022)	Incide en el sentido en que permite ofrecer una mayor garantía sobre el hecho de que el bien inmueble en transacción se está adquiriendo del verdadero propietario, ya que el actual sistema no logra aportar de manera sustancial a la seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración propia

Análisis interpretativo: Encontramos como resultado de la entrevista realizada a cada uno de los especialistas, que en la actualidad nuestro sistema es meramente declarativo, es decir, que hay libertad de formalizarla o no, pero a su vez hay una inseguridad jurídica ya que desproteje el bien inmueble y perjudica el derecho del propietario o la persona adquirente. Sin embargo, el establecimiento del sistema registral constitutivo o alguna formalidad en las transferencias inmueble generaría certidumbre jurídica en el tráfico inmobiliario.

Objetivo Específico 1: Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.

Tabla 3

Experto	Respuesta
Lázaro (2022)	Genera publicidad de los contratos y vuelve al propietario documental en propietario registral lo que hace oponible su

	derecho a cualquiera que pretenda ejercer actos de posesión o supuesta disposición.
Solís (2022)	El registro constitutivo otorga seguridad jurídica, en cambio el sistema declarativo no, tal como detallé en la pregunta precedente.
Trujillo (2022)	El sistema registral constitutivo es un sistema formalista, que requiere de ciertas condiciones para que pueda ser adapta a nuestro sistema.
Bercera (2022)	La beneficia sobremanera, ya que la inscripción constitutiva permite obtener una eficacia total en materia registral, ya que no solo garantiza a las partes contratantes, sino también a terceros.
Urbina (2022)	La inscripción constitutiva en materia de transferencia de propiedades inmuebles permite la obtención de diversos beneficios.

Fuente: Elaboración propia

Análisis interpretativo: Hallamos como resultado de las entrevistas efectuadas que la adopción o establecimiento de registro constitutivo beneficiaria en buena cuenta las transmisiones de bienes inmuebles, no obstante, esta tendría que tener condiones minimas para que haya un buen aseguramiento en los negocios juridicios relacionados a los contratos de compraventa.

Objetivo Específico 2: Determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

Tabla 4

Valoración de la implementación de las políticas públicas

Experto	Respuesta
Lázaro (2022)	Todo bien inmueble debe estar inscrito para poder ser fuente de riqueza para eso el registro constitutivo no solo genera seguridad sino confianza en los inversionistas.

	Finalmente, se deberían vincular directamente, sin embargo, no todos los bienes cuentan con esta posibilidad registral; en todo caso, se tendría que hacer un saneamiento de por medio.
Trujillo (2022)	En la actualidad no hay vinculación alguna de la transferencia inmobiliaria con el registro constitutivo, porque está vigente el sistema registral potestativo.
Bercera (2022)	En la actualidad, no se puede determinar fehacientemente quién es el propietario de un bien inmueble, ni las cargas que afectan al mismo.
Urbina (2022)	Considero que actualmente vivimos en un estado de zozobra en materia de seguridad jurídica en razón de lo que significa contar con el actual sistema de transferencia de la propiedad, ello debido a que siempre cabrá la posibilidad de que existan una diversidad de sujetos que adquieran un mismo bien inmueble.

Fuente: Elaboración propia

Análisis interpretativo: EL resultado de las entrevistas efectuadas a cada uno de los especialistas, trae como hallazgo que para haya una vinculación directa con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles es menester que los predios estén saneados e individualizados catastralemnte tal como el país Aleman adopta el sistema registral constitutivo convalidante

3.2. Resultados de las fichas de análisis documental de Publicaciones de índole Académico

(Espejo Víneces, 2021) De acuerdo a lo encontrado durante la revisión del artículo de investigación de dicha autora se podrá interpretar el resultado respecto a los objetivos propuestos en este estudio, puesto que concuerda —en parte— en el sentido de que el sistema consensual que se aplica en las transferencias (contratos de compraventa) de bienes inmuebles produce incertidumbre en la formalidad de estas. Por este motivo, se pretende establecer un sistema registral constitutivo A través de los objetivos analizados de este artículo, hemos hallado que los aportes guardan relación con nuestro trabajo, puesto que

considera que el documento privado de compraventa desprotege la transmisión de bienes inmuebles, por lo que es menester el establecimiento de la inscripción registral de los contratos de compraventa de los bienes inmuebles, o que beneficie el tráfico inmobiliario.

3.3. Resultados de Análisis de las Casaciones

Como se pudo observar en los casos de mejor derecho de propiedad y de nulidad de acto jurídico, se prefiere a quien inscribió el inmueble adquirido o adquirió la propiedad con documento de fecha cierta o de fecha anterior, por lo cual se observa, claramente, la necesidad de inscribir el inmueble adquirido para que el derecho sea oponible ante terceros; esto refuerza la teoría de que en el Perú se debe instaurar el sistema constitutivo, puesto que se contempla en la realidad. La jurisprudencia demuestra que se prefiere a aquel que inscribió su bien. No obstante, con el actual sistema de transferencia, a la larga se originan diversos problemas judiciales, conllevando estos a gastos y pérdida de tiempo que a las finales darán la razón a quien tiene su derecho inscrito. Es debido, a lo anteriormente descrito, que los legisladores deben tomar en cuenta los fallos de los magistrados con respecto al mejor derecho de propiedad, y por ende se otorgue la obligación de registrar todo inmueble adquirido.

3.4. Resultados de análisis de la legislación comparada

De toda la información recabada sobre los países mencionados, encontramos que en algunos códigos opera la consensualidad como sistema de transferencia de bienes inmuebles; sin embargo, exigen que minimamente las compraventas tenga escritura pública y otros exigen que estas sean inscritas en registros públicos, por lo que es la mejor forma de dar seguridad jurídica a los adquirentes y terceros de buena fe. Es un claro ejemplo de que en la legislación comparada se toman en cuenta sobre todo la realidad y; por ello, adoptan un sistema donde para ser considerado propietario, es exigible la debida inscripción ante los registros correspondientes. Además que, basados en la praxis, cada vez se están modernizando más en cuanto al tema registral, pues tienen como prioridad otorgar mayor seguridad jurídica a las persona que adquieren bienes. Por los datos recabados y el análisis de los mismos, consideramos que el Perú debe tomar como ejemplo a estos países e instaurar el sistema constitutivo con carácter de obligatoriedad o, en su defecto exigir una formalidad en las trsmisiones de bienes inmuebles, como ejmplo la escritura pública para brindar así publicidad y seguridad jurídica en el tráfico inmbiliario a través de su inscripción en el registro respectivo.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. Discusión

Respecto al objetivo general, de determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, en este sentido se puede sostener la postura en la que se “enfoca la presente investigación hacia el fenómeno problemático de inseguridad e ineficiencia que genera el vigente sistema de transferencia inmobiliario peruano, no solo respecto al intercambio, sino, inclusive de la resolución judicial que se ofrece sobre los conflictos que ella genera”, tal como lo sostuvo (Blas, 2022). Es por esta razón que al establecer la inscripción registral obligatoria de los contratos de compraventa, incidiría con el aseguramiento de los adquirentes al tener certidumbre en los casos relacionados a la transmisión de bienes inmuebles y, a su vez, generaría el buen circulador del tráfico inmobiliario.

Respecto al objetivo específico, determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, por este motivo se puede mencionar que el registro constitutivo traerá un beneficio con la que los ciudadanos no solamente obtendrán la seguridad jurídica, sino también podrán establecer cláusulas especiales en los contratos de compraventa, los cuales deberán estar debidamente esclarecidos y establecidos fuera de un sistema declarativo, por lo que, de darse esta figura, traería como consecuencias negativas problemas de las dobles ventas, estafa, suplantación de identidad y similares.

Respecto al segundo objetivo específico que consiste en determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú; no obstante, es menester precisar que actualmente no existe algún nexo propio de la transferencia inmobiliaria que rija debidamente con el registro constitutivo. Tal como hemos mencionado, actualmente el sistema registral potestativo se encuentra vigente y no así el registro constitutivo. En caso de establecerse este sistema registral, los predios lograrían obtener como requisito para que la transferencia del negocio jurídico quede establecido. Por otra parte, aquellos que buscan reclamar los derechos reales que recaen sobre los inmuebles no obtendrían más que simples ufanos resultados. Ahora bien, es preciso recordar que no

existe un vínculo solo en transferencia de bienes inmuebles, puesto que solo se acepta el consensualismo, esto es, el mero acuerdo de ambas partes.

4.2. Conclusión

Primero:

Concluimos que respecto a los resultados obtenidos en la presente tesis por la información de artículos, antecedentes y entrevistas efectuadas, el establecimiento o adaptación de este sistema como requisito u obligación en las transferencias de bienes inmuebles incidirán — de manera satisfactoria— por el solo hecho de otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Segundo:

Se concluye que, de acuerdo a la información doctrinaria y las entrevistas, el registro constitutivo lograría beneficiar la seguridad jurídica en los contratos de compraventa si y solo si se cuentan con ciertas formalidades y algunas condiciones posibles que contribuyan en los contratos relacionados a la compraventa de bienes inmuebles; siendo que, para la gran mayoría de doctrinarios y juristas, el sistema declarativo asegura la circulación del tráfico inmobiliario en el Perú.

Tercero:

Respecto con los resultados obtenidos llegamos a la conclusión que los predios en cuanto al vínculo con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú es indispensable que las condiciones mínimas logren estar establecidas con la finalidad de cambiar el actual sistema registral. Esto sería ineludible si varios artículos del Código sustantivo logran su modificación, o también esta incidencia afectaría a algunos artículos del Código mencionado. Posteriormente, ciertos artículos del libro que pertenecen al acto jurídico posean como objeto la regulación, modificación, regulación y extinción de varios derechos reales que estén relacionados con los bienes inmuebles.

Referencias

- Espejo Vincés, M. M. (2021). *Predominación en la práctica jurídica de la formalidad en los contratos de transferencias de bienes inmuebles en el Perú*. Universidad Tecnológica del Perú.
- Alcantara Infantes, M. I. (2017). LOS CONTRATOS CONSENSUALES Y SU FALTA DE OBLIGATORIEDAD PARA SU INSCRIPCIÓN. *REPOSITORIO DE REVISTAS DE LA UNIVERSIDAD PRIVADA DE PUCALLPA*. <https://doi.org/10.37292/riccva.v1i03.33>
- Angulo Tuesta, M. (2020). *El sistema constitutivo como garante de la*.
- Arias Gonzales, J. L., & Covinos Gallardo, M. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. <http://hdl.handle.net/20.500.12390/2260>
- Bautista Cardenas, N. P. (2021). *Proceso de la investigación cualitativa: epistemología, metodología y aplicaciones* ((2a. ed.) ed.). El manual moderno Colombia. <https://elibro.bibliotecaupn.elogim.com/es/ereader/upnorte/219449?page=239>
- Blas, E. T. (2022). (N. C. Achulla, Entrevistador)
- Caldas, F. (2022). El principio de concentración en el derecho sustantivo y procesal. *Investigación, Sociedad y Desarrollo*, 11(4), 1-9. <http://dx.doi.org/10.33448/rsd-v11i4.27526>
- Calle, G. (2019). *Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad privada en el Perú [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]*. Repositorio institucional. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3340>
- Chambi, A. (2017). NECESIDAD DE PROPONER EL CARÁCTER OBLIGACIONAL Y TRASLATIVO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES. Universidad Andina Néstor Cáceres Velasquez. <http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/2796>
- Cortés, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos [Tesis de licenciatura, Universidad de Chile]*. Repositorio institucional. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>
- (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos [Tesis de Licenciatura, Universidad de Chile]*. Repositorio institucional. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>
- Galvez, G. (2021). Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica. *Lumen*, 17(1), 113-125.
- Giler, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del conocimiento*, 5(9), 592-604. https://redib.org/Record/oai_articulo2833944-reflexiones-sobre-el-registro-de-propiedad-y-seguridad-jur%C3%ADdica-en-el-ecuador

- Hernández, S. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de derecho privado*(42), 147-177. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/7610>
- Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill. <https://ebooks724.bibliotecaupn.elogim.com:443/?il=6443>
- Lázaro, C. (2022).
- Morales, N. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]*. Repositorio institucional. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/614>
- Nevárez, J. (2018). *La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la Ley Orgánica de la SINARDAP del 2010 [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]*. Repositorio institucional. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10815>
- Rodriguez, M. (2020). *La inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles, según sentencias de casación Perú 2009 – 2019 [Tesis de doctorado, Universidad César Vallejo]*. Repositorio institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/47772>
- Torres, J. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de resolución a la duplicidad de partida en el registro de la propiedad. Universidad Femenina del Sagrado Corazón. <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2391>
- Trejo Sánchez, K. (2021). *Fundamentos de metodología para la realización de trabajos de investigación.. Editorial Parmenia, Universidad La Salle México*. Universidad La Salle México: Parmenia. <https://elibro.bibliotecaupn.elogim.com/es/ereader/upnorte/183470?page=40>
- Trujillo, E. (2020). El sistema de transferencia inmobiliaria peruano desde una perspectiva comparada, develando el círculo vicioso de la informalidad y la inseguridad jurídica. *Gaceta civil & procesal civil*(86), 173-184.
- Vargas, M. (2022). Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad. *Revista Académica CUNZAC*, 5(1), 63-69. <https://doi.org/10.46780/cunzac.v5i1.58>
- Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Revista de la facultad de derecho*(48), 117-130. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5084568>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

Registro Constitutivo y la Transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variables	Dimensiones	Indicadores
¿ De qué forma el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021?	Determinar de qué forma el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.	El registro constitutivo debe ser obligatorio en los supuestos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.	Variable Independiente Registro constitutivo	Constitutivo	Sistema Constitutivo Sistema Declarativo Sistema Registral
PE1: ¿De qué manera el registro constitutivo brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles y garantiza el tráfico inmobiliario que el sistema declarativo, en el Perú, 2021?	OE1: Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.	HE1: El registro constitutivo brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles y garantiza el tráfico inmobiliario que el sistema declarativo que actualmente adopta el Perú		Predios	Urbano Eriazo Agrícola Rústico
PE2: ¿Cómo los predios se relacionan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes	OE2: Analizar cómo los predios se relacionan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes	HE2: Los predios carecen de registro constitutivo obligatorio en la transferencia de bienes inmuebles luego de la celebración	Variable Dependiente	Sistemas transferencia de propiedad	Sistema de título y modo Sistema consensualista Sistema abstracto

inmuebles, en el Perú, 2021?	inmuebles, en el Perú, 2021.	del contrato de compra y venta, en el Perú, 2021, lo cual genera una afectación para el comprador al verse inmerso en una situación en la que un tercero registre el predio y adquiera la titularidad y los derechos reales sobre el mismo.	Transferencia de bienes inmuebles		
------------------------------	------------------------------	---	-----------------------------------	--	--

Anexo 2: Matriz de triangulación de respuestas de entrevistados

Entrevistado ----- Pregunta	Mag. Carlos Lázaro	Mag. Luis Solís	Abg. Edmundo Trujillo	Abg. Alfredo Bercera	Abg. Lizbeth Urbina	Divergencia	Convergencia	interpretación
1. ¿De qué manera incide el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú? Por favor detalle su opinión.	Brinda seguridad jurídica a la celebración de los contratos sobre todo a los referentes a la compraventa de bienes.	No incide de ninguna manera porque para transferir los bienes inmuebles en el Perú no se requiere de un registro constitutivo, no se requiere que estén en los registros públicos sino como toda compraventa tiene libertad de forma, puede ser de	Como idea primigenia, el sistema registral en el Perú declarativa, de manera que no tiene ninguna incidencia en la transferencia inmobiliaria en el territorio nacional.	El Sistema Registral Constitutivo incidiría en nuestro país al otorgar una mayor seguridad y eficacia en las transacciones comerciales de bienes inmuebles, al permitir que exista una concordancia	Incide en el sentido en que permite ofrecer una mayor garantía sobre el hecho de que el bien inmueble en transacción se está adquiriendo del verdadero propietario, ya que el actual sistema no	No hay contradicción en las respuestas, puesto que la mayoría de entrevistas coinciden en que no hay una incidencia del registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú.	Respecto al mayoría de entrevistados coinciden en que no hay una incidencia del registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú.	En razón a ello considero que es viable lo que sostiene la mayoría de entrevistados, debido a que no hay incidencia del registro constitutivo con las transferencias de bienes inmuebles.

		<p>manera verbal, tacita, escrita o hasta mediante el silencio. Entonces no hay una incidencia directa.</p>		<p>a entre la realidad física de dichos bienes y la realidad documentaria registral, ya que la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de Predios de toda transferencia, permitiría la consolidación del derecho de propiedad del</p>	<p>logra aportar de manera sustancial a la seguridad jurídica, esto debido concretamente a que la inscripción en registros públicos, en materia de propiedad inmueble, es opcional, lo cual no contribuye a otorgar la seguridad necesaria para saber quién ostenta realmente la</p>	<p>el sistema registral en lo que respecta a transferencia de inmuebles es declarativo.</p>		
--	--	---	--	---	--	---	--	--

				<p>adquiriente a través de la obtención de estos derechos reales de manera constitutiva al momento de perfeccionar dicha adquisición, logrando a su vez otorgar protección al tercero registral mediante la certeza que otorgarían estas</p>	<p>propiedad del predio.</p>			
--	--	--	--	--	------------------------------	--	--	--

				inscripciones				
2. Desde su experiencia ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles produce inseguridad jurídica, en el Perú?	No porque con la sola enajenación o manifestación de voluntad plasmada en un contrato no se puede pretender oponerse a los derechos de terceros de acuerdo con el art. 1220 del C.C. por otro lado aquella persona que solo cree que por el hecho	Sí. Considero que produce inseguridad porque como no se requiere la inscripción registral de las transferencias, una persona puede vender el día de hoy un inmueble sin necesidad de inscribir como requisito de validez la compraventa y pueda hacerlo mediante un contrato simple. Otra persona le	Sin duda, es que el sistema de transferencia nuestro es consensualista llevada al peor extremo, por cuanto la transferencia inmobiliaria opera por el mero consentimiento, de conformidad con el Art. 949 del Código Civil, con la agravante	Sí, debido a que el sistema declarativo permite una serie de incertidumbres jurídicas que han redundado en una serie de conflictos respecto a las transferencias realizadas, ya que en la actualidad para la transferencia de cualquier propiedad	Sí, sobre todo por las condiciones de inseguridad jurídica a la que deben enfrentarse las partes implicadas en una compraventa o transferencia de propiedades, puesto que nuestro ordenamiento jurídico actual no les otorga el	Con respecto a esta pregunta si hay divergencia puesto que uno de los entrevistados indica que la sola enajenación o manifestación de voluntad establecido en un documento no puede pretenderse oponer a derechos de	No, debido a que un entrevistado comenta que la consensualidad plasmada en un contrato no se puede pretender oponerse a los derechos de terceros de acuerdo con el art. 1220.	Del análisis del resultado de las entrevistas podemos indicar que nuestro sistema actual produce incertidumbre jurídica.

	<p>de firmar un contrato ya es propietario podría enfrentar la situación por la que el “vendedor” lo transfiera a otro o en todo caso lo ceda en garantía que si son actos registrables.</p>	<p>puede vender el día hoy mediante firma legalizada, minuta, escritura pública, por lo que en nuestro sistema hay libertad de forma en ese sentido. Por lo tanto hay inseguridad jurídica total.</p>	<p>que ni siquiera se exige que conste por escrito el negocio jurídico de transferencia inmobiliaria, salvo el caso de la donación</p>	<p>inmueble solo basta el acuerdo de las partes sin que exista la obligatoriedad de la inscripción, a diferencia del sistema constitutivo que logra ofrecer una mayor garantía respecto a la seguridad jurídica sobre dichas transacciones, tal como la oposición frente a terceros que</p>	<p>respaldo pertinente, ya que el artículo 949 del Código Civil no logra cumplir de manera fehaciente con esta función. En ese sentido, es justo por ello que la figura del notario se vuelve imprescindible para brindar seguridad jurídica en la</p>	<p>terceros y otros entrevistados señalan que si hay inseguridad debido a que no hay una formalidad imperativa para salvaguardar la estabilidad jurídica en las transmisiones de bienes inmuebles.</p>		
--	--	---	--	---	--	--	--	--

				<p>también ostenten (o pretendan ostentar) algún tipo de titularidad sobre la propiedad en cuestión.</p>	<p>compraventa de bienes inmuebles contribuyend o con su participación en la búsqueda de un registro que brinde mayor seguridad a la población. Por ello, para optimizar el funcionamiento del sistema nacional de los registros públicos se necesita del establecimie</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--	--

					nto de medidas normativas que contribuyan no solo a enfrentar, sino sobre todo a prevenir toda modalidad de fraude concerniente a materia registral de bienes inmobiliario s.			
--	--	--	--	--	---	--	--	--

<p>3. ¿De qué manera el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú?</p>	<p>Genera publicidad de los contratos y vuelve al propietario documental en propietario registral lo que hace oponible su derecho a cualquiera que pretenda ejercer actos de posesión o supuesta disposición.</p>	<p>El registro constitutivo otorga seguridad jurídica, en cambio el sistema declarativo no, tal como detallé en la pregunta precedente.</p>	<p>El sistema registral constitutivo es un sistema formalista, que requiere de ciertas condiciones, por un lado, que los agentes económicos involucrados en la transferencia inmobiliaria cuenten con cultura y vocación registral, por otro lado, tengan capacidad de</p>	<p>La beneficia sobremanera, ya que la inscripción constitutiva permite obtener una eficacia total en materia registral, ya que no solo garantiza a las partes contratantes, sino también a terceros, al ser que los asientos de inscripción son impugnables en aquellas situaciones de</p>	<p>La inscripción constitutiva en materia de transferencia de propiedades inmuebles permite la obtención de diversos beneficios, sin embargo, aquel que normalmente puede resaltar por sobre todos, es la seguridad jurídica que se obtiene a través de</p>	<p>En esta pregunta no se encuentra contradicción, debido a que el registro constitutivo otorga seguridad jurídica.</p>	<p>Sí, por mayoría todos los entrevistados indican que el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa.</p>	<p>Del análisis de esta pregunta encontramos que el establecimiento del registro constitutivo como requisito esencial para la transferencia de bienes inmuebles generaría certidumbre jurídicas, puesto que se acabaría con los casos actuales de doble venta, estafa y otros similares.</p>
--	---	---	--	---	---	---	--	--

			<p>asumir los costos de un tráfico jurídico formal (costos notariales, registrales, tributarios), y finalmente que haya una infraestructura registral adecuada (por ejemplo, un sistema unificado de catastro). Si se cumplen estas condiciones el sistema registral</p>	<p>inscripción fraudulenta que se puedan presentar o también en aquellos casos en que la nulidad surja de ella misma</p>	<p>este sistema, lo que se encuentra respaldado a través de la publicidad registral, extendiendo este beneficio ya no solo a los propietarios de algún bien inmueble, sino también a los terceros interesados en adquirir de alguna manera permitida por Ley</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>constitutivo otorgaría seguridad jurídica no solo a la compraventa, sino a cualquier negocio jurídico que incida en derechos reales inmobiliarios, es que se evitarían inexactitudes registrales que hay en la actualidad (por ejemplo, quien aparece</p>		<p>alguno de estos bienes.</p>			
--	--	--	--	--	--------------------------------	--	--	--

			<p>inscrito no es el verdadero propietario, ni ocupante del predio). Esto es una clara ventaja en relación al sistema registral declarativo que coexiste con los desfases entre la realidad registral y la realidad extraregistral</p>					
4. Desde su experiencia ¿Qué medidas	En primer lugar tendría que hacerse	Si se establece el sistema de registro	Antes de establecer el sistema	Deberían modificarse diferentes	Adoptar el sistema registral	Tampoco se encuentra respuestas	Sí, puesto que todos coinciden en	Del resultado obtenido de esta pregunta es

podrían adaptarse si se establece el sistema de registro constitutivo en los contratos de compraventa, en el Perú?	una capacitación gratuita sobre sus alcances legales y su impacto en los registros públicos. Además se debería fortalecer el sistema de alerta registral.	constitutivo se tendría que cambiar algunos artículos del Código Civil. Por ejemplo, el art. 1529 que habla acerca de la compraventa en general o, en principio, tendríamos que determinar mediante un artículo que la compraventa requiere de cumplir mediante una escritura y posterior	registral constitutivo, es importante tener un sistema catastral actualizado y unificado, el segundo paso deber ser instaurar el sistema registral constitutivo sobre los predios que ya saneados (con inscripción registral y sus características físicas	ítems, por ejemplo: actualizar los formatos pertinentes en materia de registro de predios, que se utilizan actualmente; cambiar algunos de los mecanismos registrales que utiliza hoy en día la SUNARP; prohibir a los Gobiernos Locales que entreguen	constitutivo, en definitiva va a servir para otorgar seguridad jurídica a la transmisión de bienes inmuebles, pero considero que antes se debe revisar y modificar el marco normativo civil en la parte de contratos de compraventa de bienes inmuebles, que estos sean	contradictorias, puesto que señalan de manera conjunta que si se deben establecer medidas mínimas o específicas.	que se debe imponer medidas específicas si es que se establece el registro constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles.	viabile adoptar medidas específicas para un buen funcionamiento jurídico en el tráfico inmobiliario.
--	---	---	--	--	---	--	--	--

		<p>inscripción a los registros públicos bajo sanción de nulidad, o sea que básicamente no sea válida esa transferencia. Considero que deberían adaptarse porque de acuerdo al art. 140 del Código Civil que habla de los requisitos de validez del acto jurídico, el inciso 4 refiere observancia de</p>	<p>debidamente delimitadas), y finalmente que se extienda progresivamente lo constitutivo a los bienes que no cuentan con inmatriculación, estableciéndose un determinado plazo</p>	<p>planos a los poseedores de predios o acepten Declaraciones Juradas sobre el impuesto predial, etc., ya que de esta manera podrían titularizar dichos bienes u obtener dominio sobre los mismos utilizando la figura de la usucapión.</p>	<p>protocolizados, para que, si se incorpora este sistema en el registro de bienes inmuebles, no ocurran contradicciones, como ocurren día a día en casos de tercería de propiedad, prescripción adquisitiva y otros”.</p>			
--	--	--	---	---	--	--	--	--

		la forma prescrita bajo sanción de nulidad y, con ello, ya estaríamos obligando a todos los que celebran compraventa de bienes inmuebles a poder desarrollar este tipo de acción registral a fin de que su compraventa sea válida.							
5.¿De qué modo los predios se vinculan con el	Todo bien inmueble debe estar inscrito para	En este momento los predios no se vinculan con	En la actualidad no hay vinculación	En la actualidad, no se puede	Considero que actualmente vivimos en	Respecto a esta pregunta no se	Sí, todos consideran que no hay vinculación de	Del resultado obtenido de esta entrevista coincidimos en	

registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú?	poder ser fuente de riqueza para eso el registro constitutivo no solo genera seguridad sino confianza en los inversionistas. La lógica es evidente en tanto los registros constitutivos y los inmuebles tienen plena correspondencia.	el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles. En la actualidad las compraventas, las personas se cuidan, ello, por usos, por costumbres aunque la ley no lo diga y la ley tampoco lo prohíbe, entonces las personas empiezan a celebrar sus minutas, escrituras públicas, e	alguna de la transferencia inmobiliaria con el registro constitutivo, porque está vigente el sistema registral potestativo, en cambio, si se establece registro constitutivo previo un catastro actualizado y ordenado, todos los predios pasarían a tener como	determinar fehacientemente quién es el propietario de un bien inmueble, ni las cargas que afectan al mismo. Respecto al primer punto (la propiedad), el potencial comprador podría optar por investigar y analizar los títulos que ostente el vendedor, así como los dueños	un estado de zozobra en materia de seguridad jurídica en razón de lo que significa contar con el actual sistema de transferencia de la propiedad, ello debido a que siempre habrá la posibilidad de que existan una diversidad de sujetos que adquieran un mismo bien	encuentran posturas contradictorias pues indican que no hay vinculación alguna de los predios con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú.	los predios con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú.	que en la actualidad no hay vínculo de los predios con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, debido a que nuestro sistema es declarativo.
--	---	---	---	---	---	---	---	---

		inscriben en Registros Públicos, esto se hace sin la ley lo establezca por un tema de seguridad jurídica, ya pues es un absurdo, sobre todo en las ciudades que uno compra o vende de palabra un bien inmueble. Generalmente siempre busca una documentación, pero acá también hay otro tema	condición para su transferencia la inscripción del negocio jurídico traslativo, de otro modo, todo aquél que reclame derechos reales sobre los inmuebles no tendrían más que meras expectativas, los ocupantes con título sin inscripción pasarían a	precedentes de los cuáles él hubiese adquirido y a su vez estos, sin embargo, esto haría que persista la dificultad de la llamada “prueba diabólica”.	inmueble; sin embargo, pese a ello, según lo normado por el artículo 1135 del Código Civil será “premiado con la titularidad de la propiedad” aquel adquirente que inscribió dicho bien en los registros públicos, sin que se tome en consideración			
--	--	--	--	---	---	--	--	--

		<p>porque no todos los bienes están saneados, no todos los bienes están inscrito en los Registros Públicos. Esta también el tema de saneamiento de la propiedad de los bienes para que pueda esto sea viable. Esto es una buena reflexión, puesto que no valdría de nada si es que se cambia la</p>	<p>ser meros poseedores.</p>		<p>n la posibilidad de que también exista un tercero que haya adquirido la misma propiedad mediante un contrato cierto (esto en base a lo estipulado por el artículo 949 del Código Civil), inclusive si dicho contrato hubiese sido celebrado</p>			
--	--	---	------------------------------	--	--	--	--	--

		<p>norma y pedimos que todas las compraventas de bienes inmuebles sean mediante el sistema de registro constitutivo cuando no se tiene las herramientas, cuando no se puede tener un sistema registral excelente, como el caso de Alemania, por ejemplo, donde todos los bienes, los patrimonios y</p>			<p>con anterioridad al contrato que sí llegó a ser inscrito ante la SUNARP</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>los predios están individualizad os, mapeados, zonificados, cosa que no ocurre en el Perú porque hay muchos bienes que no están identificados registrarmente. Finalmente, se deberían vincular directamente, sin embargo, no todos los bienes cuentan con esta posibilidad registrar; en todo caso, se</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		tendría que hacer un saneamiento de por medio.						
6. Desde su experiencia ¿considera usted que puede establecerse alguna normativa específica para que los predios se vinculen con el registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles?	Desde mi punto de vista no es que “se pueda” sino que se “debe” establecer una norma específica y para no colisionar con la naturaleza de la figura jurídica de la propiedad debe especificarse la razón de	Sí, tiene que establecerse normativa específica donde se determine que la transferencia de bienes inmuebles deben operar mediante el sistema constitutivo, mediante la inscripción en lo Registros Públicos.	Una vez que se establezcan las mínimas condiciones para mutar nuestro sistema registral, sería inexorable la modificación de varios artículos del código Civil peruano, comenzando por el Art. 949, luego varios	De manera específica, en todo lo pertinente al Registro de Predios, es de mi opinión que debería elaborarse un Catastro Nacional General, que sea el que unifique los que actualmente existen, por cuanto en la actualidad,	Será necesaria la aplicación de una reforma registral en el país, la misma que deberá contener como puntos primordiales : la implementación del sistema catastral en todo el territorio del país, sobre	No hay contradicción con las respuestas brindadas debido a que todos tienen la misma postura.	Sí, todas las posturas coinciden en que deben haber cambios, modificaciones o condiciones mínimas para que la inscripción constitutiva sea como requisito válido para la transmisión de bienes inmuebles en el Perú.	De acuerdo al hallazgo obtenido en las entrevistas consideramos viable en que se establezcan modificaciones o impongan medidas específicas en la norma con respecto a la transmisión de bienes inmuebles.

	<p>esta obligación sin afectar la misma esencia de la propiedad.</p>		<p>artículos del libro de acto jurídico, en la cual se establece que en los negocios jurídicos cuyo objeto sea la constitución, modificación, regulación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles no rige la libertad de forma, sino que rige formalidad</p>	<p>tanto el Registro de Predios (SUNARP), las municipalidades, así como el COFOPRI, manejan catastros diferentes, lo cual resulta ciertamente ineficaz cuando lo que se persigue obtener es uniformidad en las inscripciones, que sirvan para obtener</p>	<p>todo en sus dos planos esenciales, el físico y el jurídico. De esta manera se podrá determinar la ubicación correcta de los bienes inmuebles y, a su vez, establecer tanto sus dimensiones lineales como superficiales, su nomenclatura, naturaleza de la misma, además de</p>			
--	--	--	---	---	---	--	--	--

			solemnitaten que se inicia con la escritura pública y la inscripción registral de la misma	una seguridad jurídica plena para sus propietarios, además, que de lograrse ello, sería la base fundamental para conocer con certeza cuántas propiedades y, por ende, cuántos propietarios existen en nuestro país.	otras característica s necesarias para poder sanear de manera definitiva los títulos de propiedad correspondie ntes.			
--	--	--	---	--	--	--	--	--

	Respuesta 4							
--	-------------	--	--	--	--	--	--	--

ANEXO N.º 3: Validación de criterios

VALIDACIONES DEL INSTRUMENTO PARA LA ENTREVISTA

Validación de instrumentos

SOLICITO: Validación de instrumento de recojo de información

Nathali Yolanda Condor Achulla, identificada con DNI N.º 46498142, Código de estudiante N00069047, bachiller de la especialidad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada del Norte, a usted con el debido respeto me presento y manifiesto:

Que, siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que estoy elaborando titulada: “Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021”, solicito a Ud. se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Anexo 1. Instrumento-Guía de entrevista
- Anexo 2. Validación de Instrumento
- Anexo 3. Matriz de Consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

San Martín de Porres, 12 de octubre de 2022



Firma

Abg. Luis Solis Gózar

Magist er en Derecho Civil y Comercial

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: "Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021"

Autora: Nathali Yolanda Condor Achulla

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variables	Dimensiones	Indicadores
¿ De qué forma el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021?	Determinar de qué forma el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.	El registro constitutivo debe ser obligatorio en los supuestos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.	Variable Independiente Registro constitutivo	Constitutivo	Sistema Constitutivo Sistema Declarativo Sistema Registral

<p>PE₁: ¿De qué manera el registro constitutivo brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles y garantiza el tráfico inmobiliario que el sistema declarativo, en el Perú, 2021?</p>	<p>OE₁: Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.</p>	<p>HE₁: El registro constitutivo brinda mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles y garantiza el tráfico inmobiliario que el sistema declarativo que actualmente adopta el Perú</p>		<p>Predios de de Sistemas transferencia propiedad</p>	<p>Urbano Eriazo Agrícola Rústico</p>
<p>PE₂: ¿Cómo los predios se relacionan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021?</p>	<p>OE₂: Analizar cómo los predios se relacionan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.</p>	<p>HE₂: Los predios carecen de registro constitutivo obligatorio en la transferencia de bienes inmuebles luego de la celebración del contrato</p>	<p>Variable Dependiente Transferencia b de ienes inmuebles</p>		<p>Sistema de título y modo Sistema consensualista Sistema abstracto</p>

		de compra y venta, en el Perú, 2021,			
--	--	--------------------------------------	--	--	--

		lo cual genera una afectación para el			
		comprador al verse inmerso en una situación en la que un tercero registre el predio y adquiera la titularidad y los derechos reales sobre el mismo.			

Validación de instrumento – Guía de entrevista

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:
- 1.2. Cargo e institución donde labora:
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autora del instrumento:

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	EL lenguaje es comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y a las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica y secuencial.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las dimensiones de las categorías									X				
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos, científicos y legales.									X				
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos e indicadores.									X				

9. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- ¿Se puede aplicar esta entrevista?
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

Si	No
X	
X	
	X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

San Martín de Porres, 12 octubre de 2022.

Nombre: Mag. Julio Santiago Solís Gózar
 DNI N.º: 42535979
 Telf.: 940184586

90%

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “.....”

Entrevistado/a: _____

Cargo/profesión/grado académico: _____

Institución: _____

1. ¿.....? Por favor detalle su opinión.

2. ¿.....? Por favor detalle su opinión.

3. ¿.....? Por favor detalle su opinión.

4. ¿.....? Por favor detalle su opinión.

5. ¿.....? Por favor detalle su opinión.

ANEXO N.º 5: ENTREVISTAS

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021”.

Entrevistado/a: Mag. Carlos Enrique Lázaro Reyna

Cargo/profesión/grado académico: Abogado y docente universitario.

Institución: Universidad Privada del Norte

Objetivo general
Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

1. ¿De qué manera incide el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Brinda seguridad jurídica a la celebración de los contratos sobre todo a los referentes a la compraventa de bienes.

2. Desde su experiencia ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles produce inseguridad jurídica, en el Perú?

No porque con la sola enajenación o manifestación de voluntad plasmada en un contrato no se puede pretender oponerse a los derechos de terceros de acuerdo con el art. 1220 del C.C. por otro lado aquella persona que solo cree que por el hecho de firmar un contrato ya es propietario podría enfrentar la situación por la que el “vendedor” lo transfiera a otro o en todo caso lo ceda en garantía que si son actos registrables.

Objetivo específico 1
Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú, 2021.

3. ¿De qué manera el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú?

Genera publicidad de los contratos y vuelve al propietario documental en propietario registral lo que hace oponible su derecho a cualquiera que pretenda ejercer actos de posesión o supuesta disposición.

4. **Desde su experiencia ¿Qué medidas podrían adaptarse si se establece el sistema de registro constitutivo en los contratos de compraventa, en el Perú?**

En primer lugar tendría que hacerse una capacitación gratuita sobre sus alcances legales y su impacto en los registros públicos. Además se debería fortalecer el sistema de alerta registral.

Objetivo específico2

Determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

5. **¿De qué modo los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú?**

Todo bien inmueble debe estar inscrito para poder ser fuente de riqueza para eso el registro constitutivo no solo genera seguridad sino confianza en los inversionistas. La lógica es evidente en tanto los registros constitutivos y los inmuebles tienen plena correspondencia.

6. **Desde su experiencia ¿considera usted que puede establecerse alguna normativa específica para que los predios se vinculen con el registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles?**

Desde mi punto de vista no es que “se pueda” sino que se “debe” establecer una norma específica y para no colisionar con la naturaleza de la figura jurídica de la propiedad debe especificarse la razón de esta obligación sin afectar la misma esencia de la propiedad.

Agradezco su atención.



Mag. Carlos Enrique Lázaro Reyna

.....
Firma

TÍTULO: “Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021”.

Entrevistado/a: Mag. Luis Solís Gózar

Cargo/profesión/grado académico: Abogado y docente universitario.

Institución: Universidad Privada del Norte

Objetivo general

Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

- 1. ¿De qué manera incide el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú? Por favor detalle su opinión.**

No incide de ninguna manera porque para transferir los bienes inmuebles en el Perú no se requiere de un registro constitutivo, no se requiere que estén en los registros públicos sino como toda compraventa tiene libertad de forma, puede ser de manera verbal, tacita, escrita o hasta mediante el silencio. Entonces no hay una incidencia directa.

- 2. Desde su experiencia ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles produce inseguridad jurídica, en el Perú? Por favor detalle su opinión.**

Sí. Considero que produce inseguridad porque como no se requiere la inscripción registral de las transferencias, una persona puede vender el día de hoy un inmueble sin necesidad de inscribir como requisito de validez la compraventa y pueda hacerlo mediante un contrato simple. Otra persona le puede vender el día hoy mediante firma legalizada, minuta, escritura pública, por lo que en nuestro sistema hay libertad de forma en ese sentido. Por lo tanto hay inseguridad jurídica total.

Objetivo específico 1

Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.
--

- 3. ¿De qué manera el registro constitutivo beneficia a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú? Por favor detalle su opinión.**

El registro constitutivo otorga seguridad jurídica, en cambio el sistema declarativo no, tal como detallé en la pregunta precedente.

- 4. Desde su experiencia ¿Qué medidas podrían adaptarse si se establece el sistema de registro constitutivo en los contratos de compraventa, en el Perú? Por favor detalle su opinión.**

Establece el sistema de registro constitutivo se tendría que cambiar algunos artículos del Código Civil. Por ejemplo, el art. 1529 que habla acerca de la compraventa en general o, en principio, tendríamos que determinar mediante un artículo que la compraventa requiere de cumplir mediante una escritura y posterior inscripción a los registros públicos bajo sanción de nulidad, o sea que básicamente no sea válida esa transferencia.

Considero que deberían adaptarse porque de acuerdo al art. 140 del Código Civil que habla de los requisitos de validez del acto jurídico, el inciso 4 refiere observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad y, con ello, ya estaríamos obligando a todos los que celebran compraventa de bienes inmuebles a poder desarrollar este tipo de acción registral a fin de que su compraventa sea válida.

Objetivo específico2

Determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

5. ¿De qué modo los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

En este momento los predios no se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles. En la actualidad las compraventas, las personas se cuidan, ello, por usos, por costumbres aunque la ley no lo diga y la ley tampoco lo prohíbe, entonces las personas empiezan a celebrar sus minutas, escrituras públicas, e inscriben en Registros Públicos, esto se hace sin la ley lo establezca por un tema de seguridad jurídica, ya pues es un absurdo, sobre todo en las ciudades que uno compre o venda de palabra un bien inmueble. Generalmente siempre busca una documentación, pero acá también hay otro tema porque no todos los bienes están saneados, no todos los bienes están inscrito en los Registros Públicos.

Esta también el tema de saneamiento de la propiedad de los bienes para que pueda esto sea viable. Esto es una buena reflexión, puesto que no valdría de nada si es que se cambia la norma y pedimos que todas las compraventas de bienes inmuebles sean mediante el sistema de registro constitutivo cuando no se tiene las herramientas, cuando no se puede tener un sistema registral excelente, como el caso de Alemania, por ejemplo, donde todos los bienes, los patrimonios y los predios están individualizados, mapeados, zonificados, cosa que no ocurre en el Perú porque hay muchos bienes que no están identificados registralmente.

Finalmente, se deberían vincular directamente, sin embargo, no todos los bienes cuentan con esta posibilidad registral; en todo caso, se tendría que hacer un saneamiento de por medio.

6. Desde su experiencia ¿considera usted que puede establecerse alguna normativa específica para que los predios se vinculen con el registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles? Por favor detalle su opinión.

Sí, tiene que establecerse normativa específica donde se determine que la transferencia de bienes inmuebles deben operar mediante el sistema constitutivo, mediante la inscripción en lo Registros Públicos.

Agradezco su atención.



.....
Firma

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021”.

Entrevistado: Yoel Edmundo Trujillo Blas

Cargo/profesión/grado académico: Abogado y catedrático, experto en Derecho Inmobiliario.

Objetivo general

Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

1. ¿De qué manera incide el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Como idea primigenia, el sistema registral en el Perú declarativa, de manera que no tiene ninguna incidencia en la transferencia inmobiliaria en el territorio nacional.

2. Desde su experiencia ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles produce inseguridad jurídica, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Sin duda, es que el sistema de transferencia nuestro es consensualista llevada al peor extremo, por cuanto la transferencia inmobiliaria opera por el mero consentimiento, de conformidad con el Art. 949 del Código Civil, con la agravante que ni siquiera se exige que conste por escrito el negocio jurídico de transferencia inmobiliaria, salvo el caso de la donación.

Objetivo específico 1

Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.

3. ¿De qué manera el registro constitutivo beneficia a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

El sistema registral constitutivo es un sistema formalista, que requiere de ciertas condiciones, por un lado, que los agentes económicos involucrados en la transferencia inmobiliaria cuenten con cultura y vocación registral, por otro lado, tengan capacidad de asumir los costos de un tráfico jurídico formal (costos notariales, registrales, tributarios), y finalmente que haya una infraestructura registral adecuada (por ejemplo, un sistema unificado de catastro). Si se cumplen estas condiciones el sistema registral constitutivo otorgaría seguridad jurídica no solo a la compraventa, sino a cualquier negocio jurídico que incida en derechos reales inmobiliarios, es que se evitarían inexactitudes registrales que hay en la actualidad (por ejemplo, quien aparece inscrito no es el verdadero propietario, ni ocupante del predio). Esto es una clara ventaja en

relación al sistema registral declarativo que coexiste con los desfases entre la realidad registral y la realidad extraregistral.

4. Desde su experiencia ¿Qué medidas podrían adaptarse si se establece el sistema de registro constitutivo en los contratos de compraventa, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Antes de establecer el sistema registral constitutivo, es importante tener un sistema catastral actualizado y unificado, el segundo paso deber ser instaurar el sistema registral constitutivo sobre los predios que ya saneados (con inscripción registral y sus características físicas debidamente delimitadas), y finalmente que se extienda progresivamente lo constitutivo a los bienes que no cuentan con inmatriculación, estableciéndose un determinado plazo.

Objetivo específico2

Determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

5. ¿De qué modo los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

En la actualidad no hay vinculación alguna de la transferencia inmobiliaria con el registro constitutivo, porque está vigente el sistema registral potestativo, en cambio, si se establece registro constitutivo previo un catastro actualizado y ordenado, todos los predios pasarían a tener como condición para su transferencia la inscripción del negocio jurídico traslativo, de otro modo, todo aquél que reclame derechos reales sobre los inmuebles no tendrían más que meras expectativas, los ocupantes con título sin inscripción pasarían a ser meros poseedores.

6. Desde su experiencia ¿considera usted que puede establecerse alguna normativa específica para que los predios se vinculen con el registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles? Por favor detalle su opinión.

Una vez que se establezcan las mínimas condiciones para mutar nuestro sistema registral, sería inexorable la modificación de varios artículos del código Civil peruano, comenzando por el Art. 949, luego varios artículos del libro de acto jurídico, en la cual se establezca que en los negocios jurídicos cuyo objeto sea la constitución, modificación, regulación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles no rige la libertad de forma, sino que rige formalidad ad solemnitaten que se inicia con la escritura pública y la inscripción registral de la misma.

Agradezco su atención.



EDMUNDO TRUJILLO BLAS
ABOGADO
C.A.A. 2303

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021”.

Entrevistado/a: Alfredo Bercera Escobedo

Cargo/profesión/grado académico: Abogado especialista en Derecho Inmobiliario y Registral.

Objetivo general

Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

1. ¿De qué manera incide el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú? Por favor detalle su opinión.

El Sistema Registral Constitutivo incidiría en nuestro país al otorgar una mayor seguridad y eficacia en las transacciones comerciales de bienes inmuebles, al permitir que exista una concordancia entre la realidad física de dichos bienes y la realidad documentaria registral, ya que la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de Predios de toda transferencia, permitiría la consolidación del derecho de propiedad del adquirente a través de la obtención de estos derechos reales de manera constitutiva al momento de perfeccionar dicha adquisición, logrando a su vez otorgar protección al tercero registral mediante la certeza que otorgarían estas inscripciones.

2. Desde su experiencia ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles produce inseguridad jurídica, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Sí, debido a que el sistema declarativo permite una serie de incertidumbres jurídicas que han redundado en una serie de conflictos respecto a las transferencias realizadas, ya que en la actualidad para la transferencia de cualquier propiedad inmueble solo basta el acuerdo de las partes sin que exista la obligatoriedad de la inscripción, a diferencia del sistema constitutivo que logra ofrecer una mayor garantía respecto a la seguridad jurídica sobre dichas transacciones, tal como la oposición frente a terceros que también ostenten (o pretendan ostentar) algún tipo de titularidad sobre la propiedad en cuestión.

Objetivo específico 1

Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.

3. ¿De qué manera el registro constitutivo beneficia a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

La beneficia sobremanera, ya que la inscripción constitutiva permite obtener una eficacia total en materia registral, ya que no solo garantiza a las partes contratantes, sino también a terceros, al ser

los asientos de inscripción son impugnables en aquellas situaciones de inscripción fraudulenta que se puedan presentar o también en aquellos casos en que la nulidad surja de ella misma.

4. Desde su experiencia ¿Qué medidas podrían adaptarse si se establece el sistema de registro constitutivo en los contratos de compraventa, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Deberían modificarse diferentes ítems, por ejemplo: actualizar los formatos pertinentes en materia de registro de predios, que se utilizan actualmente; cambiar algunos de los mecanismos registrales que utiliza hoy en día la SUNARP; prohibir a los Gobiernos Locales que entreguen planos a los poseedores de predios o acepten Declaraciones Juradas sobre el impuesto predial, etc., ya que de esta manera podrían titularizar dichos bienes u obtener dominio sobre los mismos utilizando la figura de la usucapión.

Objetivo específico2

Determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

5. ¿De qué modo los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

En la actualidad, no se puede determinar fehacientemente quién es el propietario de un bien inmueble, ni las cargas que afectan al mismo. Respecto al primer punto (la propiedad), el potencial comprador podría optar por investigar y analizar los títulos que ostente el vendedor, así como los dueños precedentes de los cuáles él hubiese adquirido y a su vez estos, sin embargo, esto haría que persista la dificultad de la llamada “prueba diabólica”.

6. Desde su experiencia ¿considera usted que puede establecerse alguna normativa específica para que los predios se vinculen con el registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles? Por favor detalle su opinión.

De manera específica, en todo lo pertinente al Registro de Predios, es de mi opinión que debería elaborarse un Catastro Nacional General, que sea el que unifique los que actualmente existen, por cuanto en la actualidad, tanto el Registro de Predios (SUNARP), las municipalidades, así como el COFOPRI, manejan catastros diferentes, lo cual resulta ciertamente ineficaz cuando lo que se persigue obtener es uniformidad en las inscripciones, que sirvan para obtener una seguridad jurídica plena para sus propietarios, además, que de lograrse ello, sería la base fundamental para conocer con certeza cuántas propiedades y, por ende, cuántos propietarios existen en nuestro país.

Agradezco su atención.



ALFREDO BERGERA ESOBEDO
ABOGADO
REG GAL 18813

GUIA DE ENTREVISTA

TÍTULO: “Registro Constitutivo y la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú, 2021”.

Entrevistado/a: Lizbeth Giuliana Urbina Gamero

Cargo/profesión/grado académico: Abogada especialista en Derecho Notarial

Institución: Notaría Dannon

Objetivo general

Determinar de qué manera el registro constitutivo incide con la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, 2021.

1. ¿De qué manera incide el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Incide en el sentido en que permite ofrecer una mayor garantía sobre el hecho de que el bien inmueble en transacción se está adquiriendo del verdadero propietario, ya que el actual sistema no logra aportar de manera sustancial a la seguridad jurídica, esto debido concretamente a que la inscripción en registros públicos, en materia de propiedad inmueble, es opcional, lo cual no contribuye a otorgar la seguridad necesaria para saber quién ostenta realmente la propiedad del predio.

2. Desde su experiencia ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles produce inseguridad jurídica, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Sí, sobre todo por las condiciones de inseguridad jurídica a la que deben enfrentarse las partes implicadas en una compraventa o transferencia de propiedades, puesto que nuestro ordenamiento jurídico actual no les otorga el respaldo pertinente, ya que el artículo 949 del Código Civil no logra cumplir de manera fehaciente con esta función.

En ese sentido, es justo por ello que la figura del notario se vuelve imprescindible para brindar seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles contribuyendo con su participación en la búsqueda de un registro que brinde mayor seguridad a la población. Por ello, para optimizar el funcionamiento del sistema nacional de los registros públicos se necesita del establecimiento de medidas normativas que contribuyan no solo a enfrentar, sino sobre todo a prevenir toda modalidad de fraude concerniente a materia registral de bienes inmobiliarios.

Objetivo específico 1

Determinar si el registro constitutivo beneficia la seguridad jurídica en los contratos de compraventa que el sistema declarativo, en el Perú, 2021.

3. ¿De qué manera el registro constitutivo beneficia a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de manera distinta al sistema declarativo, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

La inscripción constitutiva en materia de transferencia de propiedades inmuebles permite la obtención de diversos beneficios, sin embargo, aquel que normalmente puede resaltar por sobre todos, es la seguridad jurídica que se obtiene a través de este sistema, lo que se encuentra

es otorgado a través de la publicidad registral, extendiendo este beneficio ya no solo a los propietarios de algún bien inmueble, sino también a los terceros interesados en adquirir de alguna manera permitida por Ley alguno de estos bienes.

4. Desde su experiencia ¿Qué medidas podrían adaptarse si se establece el sistema de registro constitutivo en los contratos de compraventa, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Adoptar el sistema registral constitutivo, en definitiva va a servir para otorgar seguridad jurídica a la transmisión de bienes inmuebles, pero considero que antes se debe revisar y modificar el marco normativo civil en la parte de contratos de compraventa de bienes inmuebles, que estos sean protocolizados, para que, si se incorpora este sistema en el registro de bienes inmuebles, no ocurran contradicciones, como ocurren día a día en casos de tercería de propiedad, prescripción adquisitiva y otros”.

Objetivo específico2

Determinar en qué casos los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú, 2021.

5. ¿De qué modo los predios se vinculan con el registro constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, en el Perú? Por favor detalle su opinión.

Considero que actualmente vivimos en un estado de zozobra en materia de seguridad jurídica en razón de lo que significa contar con el actual sistema de transferencia de la propiedad, ello debido a que siempre cabrá la posibilidad de que existan una diversidad de sujetos que adquieran un mismo bien inmueble; sin embargo, pese a ello, según lo normado por el artículo 1135 del Código Civil será “premiado con la titularidad de la propiedad” aquel adquirente que inscribió dicho bien en los registros públicos, sin que se tome en consideración la posibilidad de que también exista un tercero que haya adquirido la misma propiedad mediante un contrato cierto (esto en base a lo estipulado por el artículo 949 del Código Civil), inclusive si dicho contrato hubiese sido celebrado con anterioridad al contrato que sí llegó a ser inscrito ante la SUNARP.

6. Desde su experiencia ¿considera usted que puede establecerse alguna normativa específica para que los predios se vinculen con el registro constitutivo sobre la transferencia de bienes inmuebles? Por favor detalle su opinión.

Será necesaria la aplicación de una reforma registral en el país, la misma que deberá contener como puntos primordiales: la implementación del sistema catastral en todo el territorio del país, sobre todo en sus dos planos esenciales, el físico y el jurídico. De esta manera se podrá determinar la ubicación correcta de los bienes inmuebles y, a su vez, establecer tanto sus dimensiones lineales como superficiales, su nomenclatura, naturaleza de la misma, además de otras características necesarias para poder sanear de manera definitiva los títulos de propiedad correspondientes.

Agradezco su atención.

ANEXO N.º 6: Fichas de análisis documental

1. Ficha de análisis de artículos científicos

Ficha de artículos científicos nacionales N.º 1		
Título:	Predominación en la práctica jurídica de la formalidad en los contratos de transferencias de bienes inmuebles en el Perú.	
Autor:	Milagros Marguet Espejo Vines	
Año:	2021	
Ubicación de la fuente:		
Objetivo General	Objetivo Específico I	Objetivo Específico II
Determinar si en la práctica predomina la formalidad en los contratos de compraventa donde se transfiere el derecho de propiedad de un bien inmueble.	Analizar el sistema consensualista respecto al vacío del cual adolece respecto a la formalidad de la transferencia de bienes inmuebles.	Analizar los cuadros estadísticos publicados por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) del año 2021 respecto a la Inscripción de transferencia de bienes inmuebles.
Interpretación		
De acuerdo a lo encontrado durante la revisión del presente artículo de investigación, se podrá interpretar el resultado respecto a los objetivos propuestos en este estudio, puesto que concuerda —en parte— en el sentido de que el sistema consensual que se aplica en las transferencias (contratos de compraventa) de bienes inmuebles produce incertidumbre en la formalidad de estas. Por este motivo, se pretende establecer un sistema registral constitutivo que beneficie el tráfico inmobiliario.		
Ficha de artículos científicos nacionales N.º 2		
Título:	Los contratos consensuales y su falta de obligatoriedad para su inscripción.	
Autor:	María Inés Alcantara Infantes	
Año:	2017	
Ubicación de la fuente:	https://revistas.upp.edu.pe/index.php/RICCVVA/article/view/33	
Objetivo General	Objetivo Específico I	Objetivo Específico II
En este contexto, nuestro objetivo principal fue determinar en qué medida las normas jurídicas obligan a las partes contratantes de la compraventa de inmuebles a formalizar su voluntad consensual ante los registros públicos.	De qué manera la costumbre de solo otorgar documento privado de la compraventa de bienes inmuebles desprotege los derechos y las obligaciones de las partes contratantes.	
Interpretación		



A través de los objetivos analizados de este artículo, hemos hallado que los aportes guardan relación con nuestro trabajo, puesto que también se considera que el documento privado de compraventa desprotege la transmisión de bienes inmuebles, por lo que es menester el establecimiento de la inscripción registral de los contratos de compraventa de los bienes inmuebles.

Ficha de artículos científicos internacionales N.º 1

Título:	El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles.	
Autor:	Suset Hernández Guzmán	
Año:	2022	
Ubicación de la fuente:	https://doi.org/10.18601/01234366.42.07 .	
Objetivo General	Objetivo Específico I	Objetivo Específico II
El objetivo general es explicar los vínculos existentes entre el aseguramiento de la propiedad y la figura de los terceros adquirentes de bienes inmuebles, con énfasis en los registros de derechos.	Precisar la esencia y razón del aseguramiento de este derecho subjetivo en el presente trabajo.	Determinar el modelo más eficiente para dilucidar cuál es el modelo orgánico registral a través de sus funciones que ofrezcan mayores garantías jurídicas a estos sujetos.

Interpretación

Según el objetivo general de esta investigación al referirse que existe un vínculo entre el aseguramiento de la propiedad y la figura de los terceros adquirentes, no guarda una relación directa con nuestro trabajo, debido a que nosotros centramos nuestro estudio en establecer un sistema registral constitutivo para la seguridad jurídica en la transmisión de bienes inmuebles.

Ficha de artículos científicos internacionales N.º 2

Título:	Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad.	
Autor:	Mercedes Analucia Vargas Gálvez	
Año:	2022	
Ubicación de la fuente:	http://dx.doi.org/10.46780/cunzac.v5i1.58	
Objetivo General	Objetivo Específico I	Objetivo Específico II
Establecer la problemática relativa al sistema registral de tipo inmobiliario aplicado en Guatemala.	Establecer la debilidad de la legislación vigente que permite utilizar o presentar documentos de identificación personal falsos ante Notario en la realización de negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos.	Determinar que la propiedad debe reputarse como el único derecho real estable y perdurable, dotado de auténtica autonomía o independencia

Interpretación

Encontramos en el presente artículo de investigación que los objetivos de esta, guarda en parte relación con los objetivos propuestos en la presente tesis, puesto que a raíz de las problemáticas acontecidas por temas de falsificación de identidad y otros afines, trae consigo la inseguridad jurídica dentro del tráfico inmobiliario.

2. Fichas de análisis documental de jurisprudencias

Ficha N.º 1		
Casación:	3565-2012	
Partes:	Municipalidad Distrital de La Punta contra dos instituciones estatales Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Procurador Público del Ministerio del Interior.	
Materia:	Mejor derecho de propiedad	
Fecha:	6 de marzo de 2012	
Asunto	Descripción del Caso	Conclusión
La codemandada Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha seis de marzo de dos mil doce que confirma la apelada que declara fundada la demanda.	<p>La presente casación refiere que una municipalidad interpone una demanda contra dos instituciones estatales, con el fin que se le declare su mejor derecho de propiedad respecto de un inmueble inscrito a su favor. Así mismo, solicita la anulación de la inscripción posterior de ese mismo bien a favor de uno de los codemandados, que la obtuvo como resultado de un procedimiento administrativo. Lo que se observa es que existe una dualidad de inscripción en los registros públicos del callao, respecto al inmueble en litigio, por un lado, con la municipalidad; y por el otro con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Ante ello en primera instancia, el juez resuelve esa dualidad de inscripción registral a favor de la parte demandante, más no ampara la pretensión de anulación de la inscripción posterior. En el caso de los demandados han logrado su título al inscribirlo mediante un procedimiento administrativo; es así que los magistrados consideran que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario del derecho propiedad de ese predio, quien lo tiene inscrito con anterioridad a la inscripción del derecho del codemandado.</p> <p>Por ello, declaran infundada la casación planteada por la parte demandada, debido a que se ha declarado su inoponibilidad, respecto de la titularidad de los títulos de la demandante. Lo que se pretende es hacer prevalecer el principio del “primero en el hecho mejor en el derecho”, por lo que en aplicación del artículo VII del título preliminar del Código Civil y el artículo 1135 concluyen</p>	En este caso, es la demandante Municipalidad Distrital de La Punta, quien tiene su derecho reconocido por inscripción de su título con anterioridad al de los demandados. Por esta razón, se basan en el artículo 1135 del Código Civil en el cual señala que ante la concurrencia por determinar quién es el verdadero propietario de un bien inmueble, se prefiere a quien inscribió primero el bien inmueble. Así que, en la casación en referencia, prevalece la inscripción ante los Registros Públicos.

	que no se puede dejar sin protección jurídica al titular originario del derecho de propiedad del bien en litigio.	
Ficha N.º 2		
Casación:	4148-2015	
Partes:	Pablo Mestas Añari, en contra de la sentencia expedida por la Sala Civil Descentralizada de San Román de la Corte Superior de Justicia de Puno	
Materia:	Rosa Tula Batallarlos Bocangel, contra el auto de vista de la Sala Superior de Justicia.	
Fecha:	Mejor derecho de propiedad	
Fecha:	17 de julio de 2015	
Asunto	Descripción del Caso	Conclusión
Recurso de casación interpuesto por la demandante, Rosa Tula Batallarlos Bocangel, contra el auto de vista de fecha diecisiete de julio de dos mil quince que confirma el auto de primera instancia del trece de abril de dos mil quince.	<p>La Sala Suprema mediante resolución declara procedente el recurso de casación interpuesto por Rosa Tula Batallanos Bocangel, por la infracción normativa de los artículos 923, 927 y 2001, inciso 1, del Código Civil. La casación refiere que la demandante solicita que se le declare el mejor derecho de propiedad y la restitución del bien inmueble. El título de propiedad del predio en litigio en mayor extensión, consiste en un contrato de compraventa por escritura pública que está debidamente inscrito con el título que cuenta la demandante.</p> <p>Por ello, con ese medio de prueba plantea la demandante que se le reconozca como propietaria del inmueble en litigio. Ante lo planteado por los demandados, la Sala Superior al confirmar dicha resolución expresa, que la excepción de mejor derecho de propiedad se viabiliza para la prevalencia de un título de propiedad; en cambio en la acción reivindicatoria el propietario no poseedor solicita la restitución del inmueble, contra aquel que ocupa un bien sin tener derecho o un título para poseerlo. En ese sentido, dicha pretensión tiene doble efecto, porque declara que el accionante es propietario del bien, y a su vez condena al demandado a su restitución; es decir, son dos acciones totalmente diferentes.</p>	Es así que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que; también, alega este mismo derecho sobre el bien. Por lo tanto, es que consideran fundado el recurso de casación de la demandante, debido a tener su título debidamente inscrito. Además, en dicha casación prevalece lo que señala el artículo 1135 del Código Civil que se prefiere a quien inscribió el inmueble, ahí se ve la importancia de un sistema constitutivo en el Perú.
Ficha N.º 3		
Casación:	3805-2015	
Partes:	Yuri Joel Ccora Chacón contra la sentencia de vista contenida en la resolución número doce mitida por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este	
Materia:	Mejor derecho de propiedad	

Asunto	Descripción del Caso	Conclusión
Recurso de casación interpuesto por el demandado Yuri Joel Ccora Chacón contra la sentencia de vista contenida en la resolución número doce, de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, emitida por la Sala Mixta de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este. Esta confirma la resolución que fue apelada (número treinta y dos de fecha veintidós de mayo de dos mil doce); que declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad.	La sala suprema declara infundada la casación interpuesta por Yuri Joel Ccora Chacón de acuerdo a los siguientes pronunciamientos: “1. Los recurrentes señalan que el documento de fecha cierta exhibido por el demandante es del dieciséis de marzo de dos mil seis y la presentada por el recurrente es del veintitrés de mayo de dos mil, por lo que ostenta mejor derecho de propiedad.” “3. Como se ha señalado en el párrafo anterior, el título exhibido por la parte demandada solo adquiere fecha cierta con fecha veintiuno de setiembre de dos mil doce, mientras que el de los demandantes (asunto que no es cuestionado por el recurrente) lo tiene desde dieciséis de marzo de dos mil seis”.	De esta casación se desprenden los casos de doble venta de una propiedad, sobre la cual corresponde aplicar el art. 1135 del Código Civil que optó por preferir a quien inscribió o adquirió el bien inmueble con documento de fecha cierta o fecha anterior, y como en esta se prefirió a quien tuvo el documento de fecha anterior, se resolvió con el mejor derecho de propiedad; puesto que al final se decidió no casar un pedido que no tuvo asidero legal conforme las pruebas.
Ficha N.º 4		
Casación:	2270-2019	
Partes:	Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque y Yeni Coila Pilco	
Materia:	Mejor derecho de propiedad	
Fecha:		
Asunto	Descripción Del Caso	Conclusión
Recurso de casación interpuesto por los demandados Justino Romero Mamani y Rufina Onofre Chachaque de fecha 10 de abril de 2019, contra la sentencia de vista de fecha 26 de marzo de 2019, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha 5 de marzo de 20183, que declaró fundada la demanda; en los seguidos por Yeni Coila Pilco.	En el antecedente, los demandantes Marcelino Mendoza Apaza e Isidoro Angélica Chávez Zevallos interponen demanda de mejor derecho de propiedad sobre un predio ubicado en la Asociación de Vivienda San Hildebrando – Ate Vitarte; y, accesoriamente, solicita el desalojo del referido inmueble. Estos sostienen que con fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete, celebró un contrato de compraventa del predio en litigio, vía acta de adjudicación N° 00038, otorgada por el Presidente de la Asociación de Vivienda San Hildebrando – Ate Vitarte. Indican que los emplazados se encuentran en posesión del predio al haberlo adquirido por la referida Asociación mediante Acta de Adjudicación N° 150 de fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, habiendo, por tanto, la Asociación efectuado una doble venta, con la diferencia que los accionantes lo han adquirido con anterioridad.	En el caso, en cuestión, se indicó que se prefirió el documento de fecha cierta anterior, puesto que fue adjudicada por la asociación con fecha 9 de agosto de 2006 por ser certificada, notarialmente, mientras que la recurrente no tenía dicha certificación notarial, así haya declarado ante la municipalidad antes que la demandante. En razón a esto, la Sala Suprema no casó el recurso interpuesto por el recurrente.
Ficha N.º 5		
Casación:	5495-2018	
Partes:	Eusebio Julián Eustaquio Ceferino en los seguidos con Simón Luis Atanacio Flores y otros.	
Materia:	Nulidad de acto jurídico	
Fecha:		
Asunto	Descripción Del Caso	Conclusión



En el presente proceso sobre la nulidad de acto jurídico, el demandante, Eusebio Julián Eustaquio Ceferino interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista, de fecha 8 de agosto de 20182 que revocó la sentencia apelada, de fecha 8 de agosto de 2017, que declaró fundada la demanda y reformándola, la declaró infundada; en los seguidos con Simón Luis Atanacio Flores y otros.

En el presente caso se encuentran dos cadenas de transmisión de la propiedad: i) por un lado aquella a favor Eusebio Julián Eustaquio Ceferino, que tiene como origen la venta efectuada por Simón Atanacio Medrano y su cónyuge Jobita Flores Asencio de Atanacio, a Teofenes Melesio Eustaquio Ceferino y Justa Flores Salinas; y, ii) por otro lado, aquella a favor de la Beatriz Vargas de Ramírez y su cónyuge Seferino Ramírez Manrique, que tiene como origen la venta efectuada a su favor por Simón Luis Atanacio Flores, sucesor legal de Simón Atanacio Medrano y Jobita Flores Asencio, siendo que esta última traslación de propiedad sí se halla inscrita en el Registro.

Mediante hechos y pruebas presentados por el demandante, la Sala Suprema declaró fundada el recurso de casación debido a que no hubo un óptimo razonamiento de la aplicación del art. 2014 del Código Civil sobre el principio de buena fe pública registral, toda vez que los codemandados conocieron la posesión de hecho del demandante y de la inexactitud de los datos en los Registros Públicos.

3. Ficha de análisis documental de la legislación comparada

FICHA N.º 1				
Concepto:	Normativa			
Tema:	Legislación comparada			
Perú	Bolivia	Uruguay	Chile	Brasil
Art. 949 La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.	ARTÍCULO 521. (CONTRATOS CON EFECTOS REALES).- En los contratos que tienen por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada o de cualquier derecho real, o la constitución de un derecho real, la transferencia o la constitución tiene lugar por efecto del consentimiento, salvo el requisito de forma en los casos exigibles.	705. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. 761. Si se trata de un fundo, la tradición se verifica cuando el adquirente se transporta a él por sí mismo o por otro que le represente, para tomar la posesión, consintiéndolo el tradente. 1664. La compraventa queda perfecta desde que las partes convienen en la cosa y en el precio; salvas las excepciones siguientes: 1º. La venta de bienes inmuebles, servidumbres, censos y la de una sucesión hereditaria no se consideran perfectas ante	Art. 670. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. Art. 686. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la	Art. 1227. Los derechos reales sobre bienes inmuebles constituidos, o transmitidos por actos entre vivos, sólo se adquieren con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los referidos títulos. Art. 1245 La propiedad se transmite entre vivos mediante la inscripción del título transferible en el Registro de la Propiedad Inmueble.



<p>artículo 1538, (PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES “1. Ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este código. 2. La publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el registro de los derechos reales (...). El inciso 3 es concluyente en que los contratos enajenatorios sin publicidad “surten sus efectos solo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados”.</p>	<p>la ley mientras no se haya otorgado escritura pública. Será, además, necesaria su inscripción en el Registro respectivo para que surta efecto.</p>	<p>inscripción del título en el Registro del Conservador.</p>	
---	---	---	--

para clazaro ▾

Estimado Dr. Carlos Lázaro
Buenas noches:

El motivo de este correo es solicitarle encarecidamente si pudiese ser validar las preguntas de mi tesis y, a su vez, sea participe de mi Tesis como uno de los especialistas en Derechos Reales (o Registral / Civil, etc.) que debo entrevistar para poder cumplir con los objetivos que me he planteado para la fase final de la misma.


Quedo a la espera de su respuesta.

Sin otro particular me despido, no sin antes agradecer anticipadamente su colaboración.

Atte
Archivo adjunto:
- Validación de tesis
- Guia de entrevista

Bach.
Nathali Yolanda Condor Achulla

2 archivos adjuntos • Escaneado por Gmail ⌵



para lizbethurbina1979 ▾

Estimada Dra. Lisbeth
Buenos tardes:

El motivo de este correo es solicitarle encarecidamente si pudiese ser participe de mi Tesis como uno de los especialistas en Derecho Notarial que debo entrevistar para cumplir con los objetivos que me he planteado para la fase final de mi investigación.

Para ello, necesitaría enviarle las preguntas que forman parte de mi entrevista (cuyo contenido ya ha sido validado por mi asesor) para que usted, por favor, pueda responderlas según su disponibilidad de tiempo y enviármela resuelta por este mismo medio.

Sin otro particular, me despido, no sin antes agradecer anticipadamente su valiosa colaboración.

Bach.
Nathali Córdor Achulla

Un archivo adjunto • Escaneado por Gmail ⌵



Estimado, Dr. Trujillo, buenas tardes:

Previo cordial saludo, y a su vez remitirle por este medio la validación de mi tesis con el fin de que pueda revisarlo y validarlo.
Quedo a la espera de su pronta respuesta. Agradezco la atención prestada.

Atte.,
Bach. Nathali Condor Achulla

Un archivo adjunto • Escaneado por Gmail ⌵

