

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE **DERECHO**

“RELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL
REGISTRO DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE
TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS, LIMA 2024”

Tesis para optar al título profesional de:

Abogada

Autor:

Yahaira Betzabeth Rodriguez Martinez

Asesor:

Dr. Luis Felipe Loayza León

CODIGO ORCID: 0000-0001-9603-6339

Lima - Perú

2024

JURADO EVALUADOR

Jurado 1	DILMER ADILIO ECHEVARRIA AGUIRRE	N00314061
Presidente(a)	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	EMILIO AUGUSTO ROSARIO PACHUALA	N00011577
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	LUIS FELIPE LOAYZA LEON	N00340465
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

INFORME DE SIMILITUD

Página 2 of 118 - Descripción general de Integridad Identificador de la entrega tm:oid:1:3168501874

11% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Trabajos entregados

Fuentes principales

11%		Fuentes de Internet
1%		Publicaciones
0%		Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitan distinguir de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Página 2 of 118 - Descripción general de Integridad Identificador de la entrega tm:oid:1:3168501874

DEDICATORIA

Esta tesis es dedicada en primer lugar a mi dios por haber permitido que llegue a esta etapa final de mi carrera teniendo presente el versículo (Proverbios 16:3 "Encomienda a Jehová tus obras, Y tus pensamientos serán afirmados) de igual forma agradecer y dedicarles a mis padres, hermanas y abuelos por todo el apoyo incondicional, y por último y no menos importante a mí ángel, mi abuela Juanita ya que sé que desde el cielo estará orgullosa por este primer logro es por ello que esto es por ustedes, gracias

AGRADECIMIENTO

Agradezco principalmente a Dios por brindarme fuerza y salud para poder culminar este proceso significativo para mí persona. De igual forma expresar mi agradecimiento con mi casa de estudios Universidad Privada del Norte, y la excelente plana de docentes que brindar su conocimiento durante estos ciclos de la carrera de derecho y de igual forma agradecer a mi asesor de tesis el Dr. Luis Felipe Loayza por su entrega, dedicación y compromiso al momento de guiarme en cuanto a la realización de mi tesis ya que fue de muchísima ayuda en base a sus aportes con la amplia trayectoria y conocimiento que posee.

Y por último y no menos importante agradecer a las personas que fueron de mucha ayuda brindándome sus conocimientos y apoyo para la elaboración de esta tesis la cual fue realizada con mucho cariño y dedicación.

Tabla de contenido

Jurado calificador	2
Informe de similitud	3
DEDICATORIA	4
TABLA DE CONTENIDO	6
ÍNDICE DE TABLAS	7
RESUMEN	8
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	9
1.1. Realidad problemática	9
1.2. Formulación del problema	27
1.3. Objetivos	28
1.4. Hipótesis / Supuestos Jurídicos	29
1.5. Justificación	30
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	31
CAPÍTULO III: RESULTADOS	35
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	57
REFERENCIAS	71
ANEXOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

Índice de tablas

Tabla 1	28
Tabla 2	31
Tabla 3	32
Tabla 4	34
Tabla 5	36
Tabla 6	38
Tabla 7	40
Tabla 8	42
Tabla 9	43
Tabla 10	45
Tabla 11	47

RESUMEN

El objetivo general de esta investigación fue determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima durante 2024. Para ello, se empleó un enfoque cualitativo con un diseño etnometodológico y un alcance descriptivo. A través de entrevistas a 10 abogados especializados en derecho civil y registral, se recopilaron datos que permitieron analizar cómo estas anotaciones contribuyen a la transparencia y protección de los derechos en el ámbito inmobiliario. El hallazgo principal revela que las anotaciones preventivas fortalecen la seguridad jurídica al actuar como un mecanismo de advertencia, alertando a terceros interesados sobre posibles conflictos legales o restricciones vinculadas a los inmuebles. Este mecanismo reduce el riesgo de litigios y fomenta la confianza en el sistema registral, consolidando un entorno de mayor transparencia y previsibilidad en las transacciones inmobiliarias. Por ello, se concluyó que es necesario implementar reformas orientadas a la digitalización completa del sistema registral, mejorar la coordinación entre las instituciones involucradas y capacitar al personal, con el fin de optimizar la eficacia de las anotaciones preventivas en la protección de los derechos y la promoción de un mercado inmobiliario más seguro.

PALABRAS CLAVES: seguridad jurídica, anotación preventiva, SUNARP, bien mueble

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

En el contexto de las transacciones inmobiliarias, la seguridad jurídica es un pilar fundamental para garantizar la protección de los derechos de propiedad y la certeza en las transferencias de bienes inmuebles. Dentro de este marco, las anotaciones preventivas en los registros de propiedad se presentan como un mecanismo diseñado para brindar una protección temporal frente a posibles conflictos legales que puedan surgir antes de la formalización de un derecho. Tal como lo menciona Merino (2013) el uso indiscriminado de la facultad de los jueces para conceder anotaciones preventivas puede generar un ambiente de vacilación y causar perjuicios indudables para la contratación y, en general, para el crédito territorial. Esto se debe a que las anotaciones de demanda pueden desincentivar a potenciales compradores o acreedores, quienes podrían ver afectada su confianza en la seguridad jurídica de las transacciones relacionadas con inmuebles que tienen anotaciones preventivas, ya que estas pueden implicar la existencia de litigios o derechos en disputa sobre la propiedad. Ello se puede examinar en el Tribunal Registral. (2021) mediante el Acta de la sesión extraordinaria virtual del Tribunal Registral, refleja la dificultad que enfrentan muchas personas para inscribir sus derechos de propiedad debido a obstáculos administrativos y la falta de documentación necesaria, exacerbada por la pandemia. Esta situación crea un entorno en el que las anotaciones preventivas se convierten en una herramienta potencialmente riesgosa, ya que pueden dar una falsa sensación de seguridad jurídica a los compradores. Además, la resistencia a cambiar el precedente registral, a pesar de las nuevas realidades económicas y sociales, puede perpetuar la exclusión de muchos ciudadanos del acceso a la propiedad formal. La falta de adaptación a la coyuntura actual

podría resultar en un aumento de la informalidad y en la perpetuación de situaciones de vulnerabilidad para los ciudadanos que buscan adquirir propiedades de manera legítima. En resumen, la problemática radica en encontrar un equilibrio entre la seguridad jurídica y la necesidad de adaptarse a las realidades cambiantes del contexto social y económico.

Por otro lado, la Resolución N° 2719 -2021-SUNARP-TR (2021) del Tribunal Registral desarrolla que, para solicitar una anotación preventiva según el Reglamento General de los Registros Públicos, es fundamental cumplir con ciertos requisitos establecidos en la normativa. En primer lugar, es necesario contar con un pronunciamiento previo del registrador público sobre la procedencia de la inscripción del acto definitivo. Sin este pronunciamiento, la solicitud de anotación preventiva no puede ser evaluada adecuadamente, teniendo como la anotación preventiva tiene una vigencia de un año, contada a partir de la fecha del asiento de presentación, y su vencimiento acarrea la caducidad de pleno derecho del asiento respectivo. Pero la problemática se presenta, cuando pasado el año, el litigio o la medida no suele ser resuelta, ya que, como se tiene conocimiento, los procesos de litigios de inmuebles, suelen tardar más de un año, y si estas anotaciones no se actualizan de manera constante, o más aún, no se vincula de manera automática se corre en riesgo el resguardo de la seguridad jurídica dentro del inmueble y en el caso de aquellos inmuebles con más de dos propietarios.

Razón por la cual corresponde analizar, la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias, toda vez que al comprender cómo las anotaciones preventivas impactan la seguridad jurídica, se pueden identificar áreas de mejora en el sistema registral que contribuyan a una mayor confianza en el mercado inmobiliario, no solo beneficiando a los actores involucrados en las

transacciones, sino fortaleciendo la estabilidad del sector, promoviendo un entorno más seguro y transparente para la inversión y el desarrollo urbano.

Antecedentes internacionales

Como primer antecedente internacional, se tiene el trabajo de Rachmah & Sudirman (2023) mediante el cual, tiene como uno de los principales aportes la forma en que los certificados electrónicos buscan proporcionar una mayor certeza legal en la propiedad de la tierra. A través de la digitalización de los registros de propiedad, se espera reducir la incidencia de fraudes, como la falsificación de certificados y la existencia de múltiples certificados para la misma parcela de tierra. Esto es crucial en un contexto donde las disputas de tierras son comunes y pueden tener consecuencias devastadoras para los propietarios legítimos y la comunidad en general, sin embargo, se destaca la importancia de la capacitación de los recursos humanos en la Agencia Nacional de Tierras para asegurar la correcta implementación de esta regulación. Se sugiere que la formación y la mejora de la infraestructura son esenciales para optimizar los servicios públicos y alcanzar los objetivos de certificación de tierras de manera más eficiente. Este enfoque integral, que combina el desarrollo de capacidades humanas con la modernización de la infraestructura, se considera fundamental para el éxito de la regulación y para garantizar la protección legal de los derechos de propiedad en un entorno en constante evolución concluyendo que, si bien los certificados electrónicos mejoran la seguridad jurídica y protegen los derechos sobre la tierra, persisten desafíos como la seguridad de los datos y la preparación del público.

De la misma manera, Darwin (2020) señala que la creciente complejidad de los conflictos por la tierra se debe en parte a imprecisiones en las funciones de los los oficiales de escritura de tierras (PPAT) , quienes desempeñan un papel vital en la creación de

seguridad jurídica a través de la correcta elaboración y registro de escrituras de propiedad. Su responsabilidad incluye la verificación de documentos, asegurándose de que todos los papeles necesarios estén en orden y que las partes involucradas en la transacción de tierras estén debidamente identificadas y presentes. Además, los PPAT son responsables de redactar escrituras que reflejen con precisión los acuerdos entre las partes, lo que ayuda a prevenir malentendidos y disputas futuras. También facilitan el registro de las transacciones de tierras en el sistema oficial, lo que proporciona un reconocimiento legal de la propiedad y ayuda a evitar conflictos sobre la titularidad. Este rol se puede delimitar como los responsables de registros públicos, por lo que se extiende la necesidad del fortalecimiento del rol de los PPAT, aumentando su capacitación y los requisitos académicos, de modo que estén bien equipados para manejar las complejidades de las transacciones de tierras. Además, se propone la implementación de un sistema de publicación positiva que garantice la transparencia y la accesibilidad de la información sobre la propiedad de la tierra, facilitando así la verificación de derechos y reduciendo las disputas.

Prasetyo et al. (2024) examinaron la aplicación del principio de seguridad en el registro electrónico de la propiedad para garantizar la seguridad jurídica de la comunidad. El estudio, enfocado en el principio de seguridad en el registro electrónico de tierras en Indonesia, encuentra que a pesar de la implementación de un sistema electrónico, la aplicación de este principio no ha sido óptima, lo que se evidencia en la persistencia de disputas y casos de tierras. Esto se debe a varios factores, como errores de entrada de datos, burocracia en la corrección de errores, superposición en las solicitudes de registro y la falta de socialización a la comunidad sobre el nuevo sistema. Si bien el registro electrónico busca agilizar los procesos y brindar certeza legal, el estudio destaca la necesidad de mejorar la gestión del servidor, la capacitación de los funcionarios y la concienciación pública para

garantizar una aplicación efectiva del principio de seguridad y, por ende, la protección de los derechos de los propietarios de tierras.

Por otro lado, el trabajo de Suyanto et al (2024) evaluó cómo los procesos efectivos de registro de tierras pueden mejorar la seguridad jurídica y proteger los derechos de los propietarios de tierras. El estudio sostiene que un sistema de registro de tierras transparente, responsable y basado en tecnología puede disminuir las disputas sobre la tierra y aumentar la certeza legal. Esto se debe a que la información sobre la propiedad de la tierra se vuelve más accesible para las partes interesadas. A su vez, el estudio también encontró que la capacitación de funcionarios, la participación activa de la comunidad y la simplificación de procedimientos son cruciales para la efectividad del sistema. Además, la investigación subraya que la efectividad del registro de tierras depende no solo de los procedimientos administrativos, sino también del compromiso con la transparencia y la equidad. Por último, el autor concluye que el registro de tierras, al proporcionar certeza legal, facilita el acceso a financiamiento e inversiones, lo que a su vez impulsa el desarrollo económico sostenible; y, al mismo tiempo, brinda protección legal a los titulares de derechos sobre la tierra a través de pruebas legales de propiedad, que pueden utilizarse para protegerlos de violaciones de derechos

Antecedentes nacionales

Respecto a los antecedentes nacionales, en primer lugar, el trabajo de Buendía (2019) señala que las anotaciones preventivas, desempeñan un papel crucial en el ámbito del derecho registral, buscando proporcionar una forma de publicidad registral y asegurar derechos en situaciones jurídicas que aún no están completamente consolidadas. Sin embargo, el documento concluye que la anotación preventiva del Certificado de

Zonificación y Vías no logra ofrecer la seguridad jurídica esperada en el "derecho a edificar". Esto se debe a que el Certificado en sí mismo es un compendio de normas urbanísticas y no un título habilitante para la edificación, que solo se concreta con la obtención de una licencia de edificación. Por lo que, el autor señala que, aunque las anotaciones preventivas pueden servir para advertir sobre la existencia de ciertas condiciones urbanísticas y ofrecer una reserva de prioridad, su eficacia se ve limitada en el contexto de la zonificación. Esto plantea un desafío para los propietarios que buscan estabilidad jurídica en sus derechos de edificación, ya que dependen de un acto administrativo adicional (la licencia de edificación) para ejercer plenamente su derecho de propiedad.

Como segundo antecedente, la Resolución N° 0661-2020/SBN-DGPE-SDDI (2020) establece que, en virtud de la solicitud presentada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia del predio identificado en la partida registral N° P07093373. Esta anotación preventiva es un mecanismo crucial que permite registrar un aviso sobre la existencia de un procedimiento administrativo que puede afectar la situación jurídica del inmueble. Al realizar esta anotación, se asegura que cualquier interés sobre el predio sea conocido por terceros, lo que protege los derechos del Estado y garantiza la transparencia en el proceso de transferencia. La resolución concluye que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) está obligada a registrar esta anotación, lo que formaliza el inicio del procedimiento de transferencia y permite que el proceso se lleve a cabo de acuerdo con el marco normativo aplicable. Finalmente, se destaca que la anotación preventiva no solo es un requisito administrativo, sino que también refuerza la seguridad jurídica en la gestión de bienes estatales, asegurando que todas las partes involucradas estén debidamente informadas sobre el estado del inmueble.

El tercer antecedente es el trabajo de Zuluaga (2023) quien indica que la anotación preventiva del contrato de compromiso de contratar juega un papel crucial en la garantía de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, fortaleciéndose a través de la publicidad jurídica que proporciona la anotación preventiva. Al estar registrada, se convierte en un aviso para terceros sobre la existencia de un derecho o relación negocial sobre el inmueble, evitando que puedan ser sorprendidos por transacciones que ignoren el compromiso previamente establecido. Esto es fundamental para proteger a los futuros adquirentes, ya que la anotación otorga preferencia al beneficiario del contrato frente a otros derechos que puedan surgir posteriormente. Además, la posibilidad de anotar preventivamente el compromiso de contratar fomenta un ambiente de confianza en el tráfico comercial. Los interesados pueden realizar transacciones con la certeza de que sus derechos están protegidos y reconocidos legalmente. En este sentido, la anotación preventiva no solo actúa como una herramienta de protección para los derechos de los contratantes, sino que también contribuye a la estabilidad y confianza en el mercado inmobiliario, lo que es esencial para el desarrollo económico. En resumen, la anotación preventiva es un mecanismo que brinda seguridad y transparencia, beneficiando tanto a los contratantes como al sistema comercial en su conjunto.

Como siguiente antecedente, la Resolución del Tribunal Registral N° 1743 -2022-SUNARP-TR (2022) define las características de la anotación preventiva como mecanismo fundamental en el ámbito registral, diseñado para advertir sobre un hecho que aún no ha sido formalizado de manera definitiva en el registro. Su inscripción tiene efectos inmediatos desde el momento en que se registra, lo que significa que protege la prioridad de un derecho o acto que se va a formalizar posteriormente. Sin embargo, es importante destacar que la anotación preventiva tiene un carácter transitorio, con una vigencia definida por la ley. Este

antecedente, enfocado en el contexto del saneamiento de predios estatales, la anotación preventiva se realiza a solicitud de la entidad encargada de llevar a cabo el saneamiento. Este proceso se desarrolla en dos etapas: primero, se efectúa la anotación preventiva y, posteriormente, se busca la inscripción registral definitiva. La anotación preventiva se relaciona con el principio de prioridad, que establece que los efectos de los asientos registrales retroceden a la fecha y hora del asiento de presentación de la anotación, salvo que se disponga lo contrario. Una vez que se inscribe el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, esta deja de ser provisional y se convierte en un asiento definitivo. Esto implica que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva, asegurando así la protección de los derechos involucrados. Sin embargo, si la anotación preventiva no se convierte en un asiento definitivo dentro del plazo establecido, caduca automáticamente, lo que significa que pierde su validez y no puede ser utilizada para reclamar derechos sobre el bien.

El siguiente antecedente, es la Resolución N°4728 -2023-SUNARP-TR del Tribunal Registral (2023) donde señala que una anotación preventiva de duración indefinida en el registro de predios implica que se ha registrado un derecho o situación jurídica que tiene efectos temporales, pero que no está sujeta a un plazo específico de caducidad. Esto significa que la anotación permanecerá vigente hasta que se realice la inscripción definitiva del derecho o contrato que la originó. Estas anotaciones preventivas son asientos que tienen como finalidad publicar derechos, acciones y situaciones jurídicas provisionales, y su duración puede ser indeterminada en ciertos casos, como en los contratos de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda única, cuando el dominio del terreno no está inscrito. En este contexto, la anotación preventiva se mantendrá hasta que se complete la inscripción definitiva del dominio, la declaración de fábrica o la hipoteca correspondiente.

Además, la existencia de una anotación preventiva de duración indefinida puede representar un obstáculo insalvable para la cancelación de dicha anotación, ya que no está sujeta a los plazos de caducidad que aplican a otras anotaciones preventivas. Esto implica que, mientras no se realice la inscripción definitiva, la anotación seguirá vigente y afectará la situación jurídica del predio en cuestión.

El siguiente antecedente, es la Resolución N°1917-2023-SUNARP-TR del Tribunal Registral (2023) destacando que, desde el punto de vista jurídico, la anotación preventiva debe estar vigente para que se pueda realizar. Si el plazo para ejercer la opción ha vencido, la anotación solo puede llevarse a cabo si se presenta junto con su renovación. Este aspecto es vital, ya que garantiza que el derecho que se protege sea oponible a terceros. Esto significa que cualquier persona que consulte el registro estará informada sobre la existencia de ese derecho, lo que contribuye a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. El principal fundamento de la anotación preventiva radica en el principio de publicidad material, que busca garantizar la transparencia y la seguridad jurídica en las relaciones jurídicas. Este principio establece que los actos jurídicos deben ser conocidos por terceros para que puedan ser oponibles, evitando así conflictos y garantizando la protección de los derechos de los involucrados. Siendo esencial para asegurar que el optante, es decir, la persona que tiene el derecho de decidir si celebra o no el contrato definitivo, pueda ejercer su derecho sin que este sea afectado por actos de disposición que realicen los propietarios del bien durante la vigencia de la opción.

Marco teórico

Anotación preventiva del registro de propiedades

Registro de propiedades

Poniendo en contexto en la presente investigación, es importante definir qué es el registro de propiedades. Gonzales Barron (2015) define el registro de propiedades en el derecho registral peruano como un instrumento que garantiza la seguridad jurídica en las transacciones sobre bienes inmuebles, y que su función principal es proporcionar publicidad jurídica, permitiendo que los derechos inscritos sean oponibles frente a terceros y que su titularidad esté protegida frente a interferencias o riesgos de cargas ocultas. Así mismo, la inscripción registral asegura la validez y la prioridad de los derechos sobre los bienes inmuebles, facilitando tanto su conservación como su circulación en el tráfico jurídico. En este contexto, el registro no solo refuerza la certeza en las transacciones, sino que también constituye un mecanismo de prueba formal que otorga seguridad a los adquirentes y prestamistas, quienes confían en la veracidad de los derechos publicados. Además, principios fundamentales como la fe pública registral y la prioridad establecen que los derechos inscritos prevalecen y protegen a los terceros de buena fe que actúan confiando en la información del registro, lo que a su vez fomenta la estabilidad y fluidez del mercado inmobiliario

Anotación preventiva

Teniendo en cuenta lo anterior, delimitamos el concepto de anotación preventiva al contexto del registro de propiedad. De acuerdo con el artículo 64 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas en el registro de propiedades son asientos provisionales que tienen como objetivo preservar la prioridad de un acto o derecho y advertir la posibilidad de su modificación. Estas anotaciones, de carácter transitorio, se aplican a una serie de actos jurídicos, como demandas judiciales, medidas cautelares, o títulos con defectos subsanables, y permiten reservar derechos pendientes de

formalización definitiva en el registro. Su principal finalidad es brindar seguridad jurídica al titular y proteger sus derechos frente a terceros hasta que se resuelva la situación jurídica de manera definitiva. En cuanto a su vigencia, las anotaciones preventivas se extienden por un plazo de un año, después del cual caducan de pleno derecho, salvo que se inscriba de manera definitiva el acto o derecho en cuestión. Además, tienen efectos retroactivos, lo que implica que, una vez inscrito el acto, se reconoce su prioridad desde la fecha de la anotación inicial. Este mecanismo permite salvaguardar la transparencia y seguridad en el tráfico inmobiliario, evitando que terceros se vean sorprendidos por situaciones jurídicas no advertidas.

Por otro lado, según Rica (1977) la anotación preventiva, al igual que la inscripción, es una forma de reflejar las relaciones jurídicas inmobiliarias en el registro, aunque de manera imperfecta o provisional. A diferencia de las inscripciones, que tienen efectos definitivos, las anotaciones preventivas son asientos temporales con una finalidad protectora, como asegurar los resultados de un juicio, garantizar derechos que aún no son definitivos o que tienen una cuantía indeterminada, o preparar una inscripción cuando el título presenta defectos subsanables. Estas anotaciones permiten advertir situaciones jurídicas en formación, sin llegar a producir efectos plenos hasta que se subsanen los problemas que impiden la inscripción definitiva. Así, las anotaciones preventivas protegen tanto derechos que dependen de litigios en curso como aquellos que se encuentran pendientes de formalización o corrección, proporcionando una medida temporal de seguridad jurídica para el titular de los derechos anotados.

Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es un principio esencial en los sistemas legales, cuyo propósito es asegurar estabilidad y previsibilidad en la aplicación de las leyes. Hart (1961) destaca que

la seguridad jurídica se fundamenta en una regla de reconocimiento, la cual es aceptada y aplicada de forma consistente por las instituciones jurídicas, lo que permite identificar qué normas son válidas y brinda a los ciudadanos un marco seguro para orientar sus acciones. Esta certeza es crucial para que las personas puedan adecuar su conducta conforme a la ley, evitando la arbitrariedad en su aplicación. De este modo, la seguridad jurídica no solo protege los derechos individuales, sino que también refuerza la confianza en las instituciones que hacen cumplir las leyes.

Por otro lado, Bobbio (1992) amplía esta idea al señalar que la seguridad jurídica garantiza que los ciudadanos conozcan de antemano las reglas que rigen su comportamiento, lo cual les permite prever las consecuencias de sus actos, siendo esto fundamental para mantener la justicia y evitar la incertidumbre jurídica. Asimismo, Bobbio resalta que la seguridad jurídica está vinculada al respeto de principios como la proporcionalidad y el debido proceso, los cuales son esenciales para asegurar que las normas se apliquen de manera justa y respeten los derechos fundamentales, evitando abusos. En resumen, tanto Hart como Bobbio coinciden en que la falta de seguridad jurídica en un sistema legal genera incertidumbre y disminuye la confianza en el derecho como herramienta de regulación social.

Tribunal Constitucional y la Seguridad Jurídica

La Sentencia del Exp. N.º 03727-2023-PA/TC (2024) señala que la seguridad jurídica es un pilar del Estado de derecho, ya que asegura que todos los ciudadanos, incluidos los funcionarios públicos, estén sujetos a la ley. Esto es fundamental para la protección de los derechos humanos y para la promoción de la justicia en la sociedad. La doctrina jurisprudencial, que establece criterios y precedentes que deben ser respetados por los

órganos judiciales, también juega un papel importante en la manifestación de la seguridad jurídica, asegurando que las decisiones sean consistentes y que los ciudadanos puedan confiar en la aplicación del derecho. La coherencia en las decisiones judiciales también es esencial para la seguridad jurídica. Las resoluciones deben seguir una línea interpretativa que respete la jurisprudencia establecida, a menos que existan razones justificadas para apartarse de ella. Esto no solo contribuye a la confianza en el sistema, sino que también protege derechos fundamentales como el derecho a la defensa, el derecho a un juicio justo y el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales. Por otro lado, la falta de seguridad jurídica puede tener consecuencias graves. Puede llevar a la arbitrariedad en la aplicación de la ley, a la desconfianza en las instituciones y a la inestabilidad social y económica. Esto, a su vez, puede afectar negativamente la inversión, el desarrollo y el bienestar general de la sociedad.

Por otro lado, la sentencia del Tribunal Constitucional del Expediente N° 04501-2022-PA/TC (2023) La sentencia sobre la seguridad jurídica destaca su papel fundamental en el Estado de Derecho. En esencia, la seguridad jurídica garantiza que las acciones de los poderes públicos sean predecibles, lo que permite a los ciudadanos anticipar las consecuencias legales de sus decisiones. Esto es crucial, ya que protege a las personas de decisiones arbitrarias, asegurando que las autoridades actúen de acuerdo con normas claras y establecidas, en lugar de basarse en caprichos. Un aspecto clave de la seguridad jurídica es el respeto a la cosa juzgada. Esto significa que una vez que una resolución judicial ha sido emitida y se ha vuelto definitiva, no puede ser modificada o ignorada por otras autoridades. Este principio fomenta la confianza en el sistema judicial, ya que los ciudadanos saben que las decisiones finales serán respetadas. Además, la seguridad jurídica implica que el Estado no solo debe evitar actuar de manera arbitraria, sino que también tiene la responsabilidad de

intervenir para proteger los derechos de los ciudadanos cuando estos son amenazados. En este sentido, la seguridad jurídica se convierte en un pilar esencial que sostiene la confianza en el sistema legal y en la convivencia social, asegurando que todos sean tratados de manera justa y equitativa.

Marco conceptual

Características de la anotación preventiva

Provisionalidad: en el ámbito registral se refiere a la naturaleza temporal de ciertas inscripciones o anotaciones en el registro de propiedad, que no otorgan seguridad plena sobre el derecho inscrito, y que pueden ser objeto de modificación o cancelación hasta que se produzca un acto definitivo que consolide ese derecho.

Transitoriedad: implica que ciertas situaciones o derechos registrados son de naturaleza efímera y están sujetos a cambios en el tiempo. Esto significa que la validez o el efecto de las inscripciones puede ser temporal, dependiendo de las condiciones establecidas por la ley o el acto jurídico correspondiente.

Publicidad jurídica: principio según el cual los actos y derechos inscritos en el registro de propiedad son de conocimiento público. Esto garantiza que cualquier persona pueda acceder a la información sobre la titularidad de derechos y la situación jurídica de los bienes, promoviendo la transparencia y la seguridad en las transacciones.

Prioridad registral: principio que establece que, en caso de conflictos entre derechos sobre un mismo bien, prevalece el derecho que primero fue inscrito en el registro. Este principio es fundamental para asegurar la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias.

Causalidad jurídica: se relaciona con el fundamento o causa que justifica la existencia de un derecho. En el contexto registral, implica que la inscripción debe basarse en un acto jurídico válido que produzca efectos en la esfera del derecho real sobre la propiedad.

Certeza en la titularidad de derechos: principio que asegura que la persona que aparece como titular en el registro de propiedad es efectivamente la propietaria del bien. Este principio busca evitar disputas sobre la propiedad y fomentar la confianza en las transacciones inmobiliarias.

Previsibilidad jurídica: capacidad de los ciudadanos para anticipar las consecuencias legales de sus actos en función de la información disponible en el registro. Una buena regulación registral permite que las partes conozcan las implicancias de sus decisiones, fomentando la seguridad en las relaciones jurídicas.

Traslación de bienes inmuebles: En palabras de Gunther (2021) el contrato traslativo de propiedad se sustenta en la regla del consenso, según la cual basta el acuerdo de las partes para que opere la transmisión del dominio, sin necesidad de cumplir formalidades específicas como la tradición o el pago del precio, según lo planteado en el Derecho francés. Sin embargo, el artículo 949 del Código Civil de nuestro ordenamiento jurídico establece que la "obligación de enajenar" constituye un requisito para la transferencia de propiedad, lo cual genera debate respecto a su efectividad. Se argumenta que esta obligación es innecesaria porque la transferencia debería ocurrir con el solo contrato. No obstante, su incorporación se justifica como una forma de garantizar que el transmitente sea propietario del bien. Así, se destacan diferencias entre la constitución de la

obligación de enajenar y el cumplimiento efectivo del contrato, reflejando un enfoque práctico que busca salvaguardar los intereses de las partes en el ámbito inmobiliario.

Efectos del contrato traslativo: El contrato de transferencia de propiedad, en palabras de Gunther (2021) de un bien inmueble tiene efectos inmediatos. La existencia de esta obligación tiene consecuencias significativas en el funcionamiento del sistema jurídico. Por un lado, reduce la función del contrato a generar obligaciones, en lugar de producir directamente la transferencia de la propiedad. Esto significa que, aunque las partes hayan acordado la venta, la propiedad no pasa automáticamente al comprador hasta que el vendedor cumpla con su obligación de enajenar. Por otro lado, esta figura, a pesar de estar prevista en el Código Civil peruano, genera ciertas tensiones con otras disposiciones legales. La razón es que, en principio, el contrato de compraventa debería ser suficiente para transferir la propiedad, sin necesidad de recurrir a obligaciones posteriores. Esta aparente contradicción plantea interrogantes sobre la coherencia del sistema jurídico y sus posibles efectos prácticos.

Propiedad: Según Torres (1998) el Código Civil, en su Título II sobre la Propiedad, Capítulo Primero, establece en su artículo 923° que la propiedad es un derecho jurídico que otorga al titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y reclamar un bien. Este derecho debe ejercerse respetando el interés social y dentro de los límites establecidos por la ley. En este marco, la propiedad se presenta como una de las instituciones más relevantes dentro de los derechos reales. Sin embargo, la definición de propiedad no es absoluta, sino relativa, ya que este derecho se entiende como la autoridad más amplia que se puede ejercer sobre un bien. Dentro de sus facultades, se encuentra la posibilidad de administrarlo o transferirlo, lo que implica desprenderse del bien, ya sea de forma física o jurídica. Entre las características

distintivas de la propiedad está la capacidad de disposición, que se manifiesta a través de actos como la transferencia o enajenación del bien.

Publicidad Registral: Domínguez & Pérez (2018) señalan que el propósito principal del registro inmobiliario es garantizar la publicidad de los derechos reales sobre los inmuebles, así como informar sobre la existencia de gravámenes que puedan afectar su dominio. Este mecanismo busca brindar seguridad al tráfico inmobiliario, ya que dicha publicidad protege tanto a los adquirentes como a terceros, otorgándoles seguridad jurídica mediante la certeza y veracidad necesarias para las transacciones legales y económicas relacionadas con la propiedad. En este sentido, juega un papel clave al proporcionar seguridad jurídica, ya que permite a los terceros, no involucrados directamente en una relación contractual, acceder a información sobre la existencia de esa relación. De este modo, pueden identificar quién es el legítimo propietario de un inmueble y verificar si esta persona es quien les transfiere el derecho en caso de una compra-venta. Además, también pueden conocer los gravámenes que pudieran recaer sobre el bien, lo que resulta especialmente útil y beneficioso para posibles compradores de propiedades inmobiliarias.

Marco legal

Nacional

Código Civil Peruano :

Artículo 949: si se tiene la obligación de enajenar un inmueble, el acreedor se convierte en propietario de él, a menos que se disponga lo contrario en un pacto o en una disposición legal. En cuanto a las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, el artículo 949 del Código Civil establece que el título se configura con el contrato traslativo de dominio, mientras que el modo se subsume en el mismo

Artículo 2022: Señala que las anotaciones preventivas son formas de publicidad que tienen un carácter temporal, permitiendo reservar derechos mientras se cumplen requisitos o se resuelven disputas.

Artículo 2026: Establece que las anotaciones preventivas pueden transformarse en inscripciones definitivas si las condiciones que las motivaron se cumplen.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo 55: Define que las anotaciones preventivas son inscripciones provisionales que pueden inscribirse en el registro como medio para asegurar derechos en litigio o en proceso de formalización.

Artículo 56: Establece que las anotaciones preventivas tienen carácter temporal y, dependiendo del origen (judicial o administrativo), pueden ser convertidas en inscripciones definitivas.

Internacional

España: Ley Hipotecaria (Artículos 42 y 86) y Reglamento Hipotecario.

En España, la anotación preventiva está regulada principalmente por la Ley Hipotecaria y su Reglamento Hipotecario. Estas normas establecen que la anotación preventiva puede usarse en casos como embargos, demandas judiciales o quiebras, entre otros. La ley dispone que estas anotaciones caducan a los cuatro años, salvo que se renueven o se conviertan en inscripciones definitivas, asegurando así la protección temporal de los derechos. En el artículo 42 de la Ley Hipotecaria se menciona que la anotación preventiva es un mecanismo de publicidad registral que otorga visibilidad a las situaciones jurídicas pendientes, y su función es asegurar el derecho del solicitante mientras se resuelve el proceso judicial.

México: Código Civil Federal (Artículos 3003 y 3005) y Ley del Registro Público de la Propiedad.

En México, el Código Civil Federal y la Ley del Registro Público de la Propiedad son las normas que rigen esta figura jurídica. El artículo 3003 del Código Civil establece que la anotación preventiva puede solicitarse como medida precautoria para garantizar la efectividad de una demanda judicial o de un acto jurídico sujeto a condiciones. Además, el plazo máximo de vigencia de la anotación preventiva es de tres años, según el artículo 3005, con la posibilidad de renovarse en caso de que la situación que la motivó aún no se resuelva. La Ley del Registro Público regula los requisitos y procedimientos formales, asegurando que la anotación tenga efectos frente a terceros mientras dure su vigencia.

Argentina: Código Civil y Comercial de la Nación (Artículos 2222 y 2223) y Ley 17.801 (Artículos 24 y 28).

En Argentina, la Ley 17801 y el Código Civil y Comercial de la Nación establecen el marco legal para las anotaciones preventivas. El artículo 2222 del Código Civil señala que esta medida tiene carácter temporal y su propósito es garantizar el resultado de un proceso judicial o administrativo que afecte derechos reales sobre bienes inmuebles. La anotación preventiva en Argentina tiene una vigencia de tres años, según la Ley 17.801, y puede convertirse en inscripción definitiva si se cumplen los requisitos establecidos o caducará si no se renueva dentro del plazo señalado. El artículo 24 de esta ley establece que la anotación cumple un rol fundamental al dar publicidad a una situación jurídica en conflicto, asegurando que terceros sean informados de los derechos que están en juego.

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Pregunta General.

¿Cuál es la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024?

1.2.2 Preguntas específicas

¿Cuáles son los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas?

¿Cuál es el rol de las anotaciones preventivas respecto a la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias?

¿Cuál es el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles?

1.3. Objetivos

Objetivo General

Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

Objetivos Específicos

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

1.4. Hipótesis / Supuestos Jurídicos

Hipótesis General

No existe una relación significativa entre la anotación preventiva en el registro de propiedad y la seguridad jurídica de las transferencias inmobiliarias en Lima en 2024, lo que sugiere que la implementación de dicha medida no influye de manera directa en la reducción de riesgos legales ni en la certeza de las transacciones

Hipótesis Específicas

HE1: Los mecanismos existentes en el sistema registral peruano, como la publicidad registral, la fe pública registral y el principio de prioridad, no garantizan de manera efectiva la eficacia de las anotaciones preventivas, debido a problemas estructurales, como la falta de actualización oportuna de la información, la insuficiente capacidad de control sobre los registros y la limitada accesibilidad para terceros interesados generando incertidumbre sobre la situación jurídica de los inmuebles y permiten que transacciones potencialmente viciadas o fraudulentas se realicen sin el conocimiento adecuado de las anotaciones preventivas, lo que compromete la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

HE2: Las anotaciones preventivas, aunque son herramientas esenciales para la protección de derechos en las transacciones inmobiliarias, pueden limitar la seguridad jurídica cuando se aplican en exceso, al generar incertidumbre sobre el estado legal del bien y afectar la estabilidad en los derechos de las partes involucradas.

HE3: Las anotaciones preventivas, al reflejar situaciones jurídicas que afectan a los inmuebles, pueden restringir significativamente la seguridad jurídica para los propietarios, al imponer limitaciones en la ejecución de actos de disposición, lo que se traduce en demoras y posibles obstáculos legales en las transacciones inmobiliarias.

1.5. Justificación

La presente investigación se justifica en la necesidad de abordar las deficiencias actuales en la inscripción y actualización de estas anotaciones, que pueden poner en riesgo la protección de los derechos de los copropietarios. Sin embargo, la forma en que se inscriben y actualizan estas anotaciones actualmente puede presentar deficiencias que ponen en riesgo la seguridad jurídica. Esto se traduce en una falta de claridad y transparencia que puede llevar a conflictos legales, fraudes o a la vulneración de derechos de los copropietarios. Por lo tanto, es vital abordar estas debilidades para fortalecer la confianza de los ciudadanos en el sistema registral, ya que esta investigación se alinea con las tendencias globales de modernización del sistema registral y la necesidad de adaptación a un contexto donde la tecnología juega un papel cada vez más importante. La incorporación de herramientas tecnológicas y la capacitación de los funcionarios encargados del registro contribuirá a un sistema más eficiente y accesible, que responda a las necesidades de los ciudadanos y del mercado.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1 Tipo de investigación: El presente trabajo de investigación es de tipo cualitativa, para ello Mejia, citado por Nizama & Nizama(2020), definen este tipo de investigación como aquella metodología utilizada en palabras y textos con la finalidad de comprender la vida social; por ello cabe resaltar que esta investigación, busca determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias

Asimismo, este trabajo es una investigación de tipo básica, Muntané, J(2010) indica que la investigación básica se caracteriza por tener su origen en un marco teórico con la finalidad de incrementar el conocimiento científico, pero no cuenta con un aspecto práctico medible a corto plazo; por lo que aplicando este concepto a la presente investigación, la misma, no puede ser medida a corto plazo pues, el objetivo de la misma es ampliar el conocimiento del tema, entendiendo e identificando la relación entre la anotación preventiva, mecanismo utilizado por Registros Públicos enfocados en el registro de propiedad y como afecta la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias

Podemos delimitar que este trabajo tuvo un diseño etnometodología; este tipo de diseño se define según Esquivel(2007), como aquel diseño que se enfoca en la experiencia subjetiva de las personas, buscando entender la esencia de sus vivencias y cómo perciben y comprenden su realidad. Este proceso implica considerar el contexto social y cultural en el que ocurren las experiencias, reconociendo que las interpretaciones de los individuos están influenciadas por su entorno, historia y relaciones sociales

Del mismo modo, esta investigación es de alcance descriptivo, Hernández Sampieri (2014), definen este alcance como detallar y comprender las características de un fenómeno,

grupo o situación específica. Este tipo de investigación busca ofrecer un retrato claro y comprensible de la realidad estudiada, sin necesariamente involucrar análisis causales o relaciones entre variables. en este caso la relación entre la anotación preventiva y la seguridad jurídica en los registros de propiedad.

Mientras que el método de esta investigación es inductivo, Jimenez (2017) lo define como el razonamiento que se da en el conocimiento de casos que son particulares y pasan a un campo más general, de esta manera refleja características en común entre las variables de forma individual; con la finalidad de llegar a un número de conclusiones de aspectos que son características de cada variable; de lo que menciona el autor, esta investigación si bien ha tomado variables distintas entre sí, con problemáticas propias y pronunciamientos específicos..

2.2 Población y muestra del estudio. Por otro lado, respecto a la **población**, Tamayo (2012) indica que la población en una investigación es un conjunto del fenómeno en estudio, incluye un conjunto de unidades de análisis que componen dicho fenómeno, y un determinado estudio debe cuantificarse integrando un conjunto de N unidades que participan de una determinada característica, se llama población porque conforma un conjunto de fenómenos en estudio. Por lo que, de lo explicado, la muestra fueron 10 abogados especializados en derecho civil y registral.

Tabla 1

Especialistas entrevistados

Nombre	Codigo	Especialidad	Tiempo de servicio
Susana Velasquez Zavala	E1	Abogada especialista en Derecho Civil	14 años
Javier Ledesma	E2	Abogado especialista	13 años

Ledesma		en Derecho Civil	
Concepción Mejía Coral	E3	Abogado especialista en derecho Civil	14 años
Melissa Fuentes Tenorio	E4	Abogada especialista en derecho procesal	10 años
Edgardo Mires Buquez	E5	Abogado especialista en derecho civil	22 años
Fernando Chirinos Bojorquez	E6	Abogado especialista en derecho Civil	25 años
Danny Michelle Martínez Trujillano	E7	Abogado especialista en derecho civil	19 años
Abel Contreras Montoya	E8	Abogado especialista en derecho Civil	20 años
David Alejandro Barreda Ponce	E9	Abogado especialista en Derecho Registral	23 años
Sandra Smith Diaz	E10	Abogada especialista en derecho Civil	4 años

2.3 Técnicas e instrumentos de recolección datos:

En la presente investigación se emplea el **instrumento** de la guía de entrevista, por lo que la aplicación de esta se realizará en forma virtual y solo el investigador tendrá acceso para la edición y revisión del contenido junto con los resúmenes. Por otro lado, se empleó la **técnica** de la entrevista. Para ello, Bravo (2013) define la entrevista cualitativa como aquella herramienta que, a través de una conversación busca un fin determinado, distinto a solo conversar, ello adopta un diálogo de forma coloquial, así como parte de la comunicación interpersonal dado entre el investigador y el sujeto de estudio, cuya finalidad es obtener respuestas a las interrogantes planteadas dentro de la investigación.

2.4 Procedimiento de Recolección de datos. Con respecto al desarrollo de las entrevistas, se buscó reforzar la posición planteada en el presente trabajo de investigación con los 10 entrevistados en la lista anteriormente planteada. Para la realización de las entrevistas se realizará el documento denominado “Guía de entrevistas”, siendo su contenido de 10 preguntas en total; El llenado de esta ficha fue a través de correo electrónico, dejando constancia de que el llenado de la ficha fue únicamente con fines académicos.

2.4.2. Procedimiento de análisis de datos: De las respuestas obtenidas al realizar la aplicación de las entrevistas, las respuestas obtenidas fueron llenadas en un cuadro de Excel. Este cuadro de Excel dividió las preguntas por objetivo, entrevistado y aporte, para que la misma brinde facilidades para el vaceado de respuestas

2.5 Aspectos éticos

Para el desarrollo de la presente investigación se emplearán diferentes criterios éticos dentro del desarrollo de este, siendo necesario precisarlos uno a uno, empezando por el que va a prevalecer en las entrevistas desarrolladas a los abogados, el consentimiento informado; definido por Troncoso & Amaya(2016) este documento de preferencia es presentado previa realización de la entrevista a fin de que la realidad de su participación sea con el conocimiento de riesgos, beneficios y el derecho a, encaso lo requiera, retirar su participación del estudio; firmado este consentimiento y realizada la entrevista, se procede a recepcionar la firma de cada entrevistado dentro de las guías de entrevista. Dentro de esta misma línea, los fundamentos se respeta las ideas de otros autores, así como el respeto de los lineamientos de la Universidad Privada del Norte.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

A continuación, se procedió a presentar los resultados por objetivo, comenzando con el objetivo general, los específicos esquematizarlos de manera que pueda brindarse una respuesta a los objetivos planteados en el capítulo precedente

Objetivo Específico 1

Tabla 2

Fortalecimiento de la seguridad jurídica

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

Código de entrevistado	Respuesta
E1	La anotación preventiva actúa como un mecanismo de advertencia, permitiendo que cualquier interesado conozca situaciones que puedan afectar el dominio o libre disposición del inmueble. Al informar de posibles reclamaciones o limitaciones futuras sobre el bien, brinda seguridad tanto a compradores como a propietarios, reduciendo los riesgos de conflictos posteriores en el ámbito civil.
E2	Desde un enfoque civil, la anotación preventiva tiene un efecto protector que resguarda tanto al propietario original como a los posibles adquirentes frente a futuros reclamos. Sirve como una garantía que impide operaciones con posibles irregularidades y, por ende, es fundamental para reducir riesgos y litigios en transacciones complejas.
E3	La anotación preventiva actúa como una medida de advertencia que preserva el interés de las partes frente a cualquier situación legal en proceso. Es decir, impide que se realicen transferencias del bien sin antes considerar las posibles afectaciones, lo que garantiza que los derechos de los posibles compradores y de los titulares previos sean respetados hasta que la situación quede esclarecida.
E4	La anotación preventiva es un mecanismo que permite registrar temporalmente una situación jurídica sobre un bien inmueble, avisando a terceros interesados sobre posibles limitaciones o reclamaciones. Fortalece la seguridad jurídica al proporcionar transparencia y evitar conflictos futuros en las transferencias
E5	La anotación preventiva fortalece la seguridad jurídica al hacer pública cualquier situación jurídica pendiente que afecte un bien inmueble. Al brindar un aviso anticipado, reduce la posibilidad de adquirir bienes con cargas ocultas y facilita una transferencia más segura.
E6	La anotación preventiva actúa como un aviso formal que protege tanto al vendedor como al comprador. Al registrar una situación jurídica pendiente, se establece un marco de

	referencia claro que limita el riesgo de transacciones fraudulentas. Esto no solo otorga mayor tranquilidad a las partes involucradas, sino que también permite que los futuros compradores investiguen el estado legal del inmueble antes de proceder con la adquisición.
E7	La anotación preventiva sirve como un mecanismo preventivo que permite a las partes conocer cualquier situación legal pendiente sobre un inmueble. Esto no solo protege a los futuros adquirentes, sino que también asegura que los derechos en conflicto sean considerados antes de cualquier transferencia, reduciendo así el riesgo de litigios posteriores.
E8	La anotación preventiva fortalece la seguridad jurídica al alertar a terceros interesados sobre derechos o conflictos latentes sobre un bien inmueble, reduciendo el riesgo de litigios y controversias posteriores. Esta función preventiva permite a los adquirentes tomar decisiones con pleno conocimiento de las posibles afectaciones o limitaciones, protegiendo así su inversión y favoreciendo la integridad del tráfico inmobiliario.
E9	La anotación preventiva contribuye significativamente a la seguridad jurídica en las transferencias al otorgar un aviso público de posibles conflictos o derechos sobre la propiedad. Esto permite que cualquier persona interesada en adquirir el bien inmueble tenga una visión clara de las circunstancias que podrían afectar su derecho, desalentando compras con riesgos no calculados y consolidando la confianza en el sistema registral.
E10	La anotación preventiva actúa como una señal de alerta en el sistema registral. Cuando alguien consulta un inmueble, esta anotación informa que hay un derecho o situación pendiente de resolver. Esto disuade acciones legales imprevistas o ventas ilegítimas, reforzando así la seguridad jurídica de los compradores y promoviendo transacciones transparentes.

De las respuestas brindadas en la Tabla 2, se observa que los entrevistados tienen una postura marcada respecto a la a anotación preventiva ya que la misma contribuye significativamente a la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias al servir como un mecanismo de advertencia que informa a terceros interesados sobre cualquier situación jurídica pendiente que pudiera afectar el bien inmueble. Este aviso formal permite a posibles compradores conocer reclamos o limitaciones antes de proceder con la adquisición, lo que reduce los riesgos de conflictos posteriores y desincentiva las transacciones con potenciales irregularidades. Además, la anotación preventiva establece un marco de transparencia que

refuerza la confianza en el sistema registral, protegiendo tanto a propietarios como a compradores de litigios futuros, al tiempo que garantiza una transferencia más segura y confiable. En la misma línea, esta función preventiva de esta herramienta es clave para preservar el interés de todas las partes y consolidar la integridad en el tráfico inmobiliario en Lima.

Tabla 3

Mecanismos eficaces para la validez de anotaciones preventivas

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?	
Código de entrevistado	Respuesta
E1	En el sistema registral peruano, la publicidad registral y el principio de fe pública registral son mecanismos clave que respaldan la validez de las anotaciones preventivas. Estos principios garantizan que la información disponible en el registro sea confiable para cualquier persona que consulte
E2	Los mecanismos que permiten la colaboración interinstitucional entre el Poder Judicial y los registros públicos son esenciales para la validez de las anotaciones preventivas. Esta coordinación permite un registro de mayor precisión y evita que los inmuebles sean objeto de transacciones contradictorias, protegiendo así los derechos de todas las partes involucradas.
E3	El uso de sistemas de verificación continua y la coordinación entre registros públicos y notarías representan mecanismos esenciales en el sistema registral peruano. Además, la actualización periódica de las bases de datos y la implementación de sistemas digitales son clave para evitar duplicaciones y mantener la confiabilidad en la información registrada.
E4	Entre los mecanismos destacados están la "Calificación Registral" que asegura la verificación formal y material de documentos, y el "Principio de Prioridad Registral" que protege los derechos inscritos en orden temporal. Además, el uso del Índice de Titularidad permite rastrear las cargas o gravámenes previos, lo que proporciona protección adicional a los titulares.
E5	Los mecanismos más eficaces incluyen la calificación registral, que asegura la legalidad de los

E6	<p>actos presentados, y el principio de prioridad, que otorga preferencia a los derechos inscritos con anterioridad. Estos principios trabajan en conjunto para que las anotaciones preventivas tengan un efecto vinculante en el sistema, protegiendo tanto al propietario como a los terceros interesados.</p>
E7	<p>Entre los mecanismos más eficaces están los procedimientos de verificación de identidad y el deber de diligencia de los notarios y registradores. Estos actores deben asegurarse de que toda la información proporcionada sea veraz y precisa antes de realizar una anotación. Este control riguroso ayuda a prevenir errores y a mantener la integridad del registro, lo cual es esencial para la validez de las anotaciones preventivas.</p>
E8	<p>Los principios de especialidad y publicidad en el sistema registral peruano son fundamentales para la eficacia de las anotaciones preventivas. El principio de especialidad asegura que cada anotación esté claramente asociada a un inmueble específico, lo que evita confusiones. La publicidad permite que esta información sea accesible para cualquier persona interesada, fortaleciendo la seguridad y transparencia.</p>
E9	<p>Entre los mecanismos más eficaces destacan la publicidad registral, que permite a cualquier interesado acceder a la información sobre las anotaciones, y el principio de fe pública registral, el cual brinda a los terceros adquirentes la confianza en que el contenido del registro es veraz.</p>
E10	<p>El mecanismo de prioridad registral es uno de los más efectivos, ya que establece que los derechos registrados antes tienen preferencia frente a aquellos inscritos posteriormente. Esto, junto con la posibilidad de solicitar información actualizada en las oficinas registrales, permite una mayor precisión sobre el estado de los inmuebles.</p>
	<p>En Perú, los mecanismos clave incluyen el principio de publicidad registral y el control de legalidad. La publicidad asegura que las anotaciones estén accesibles a cualquier interesado, mientras que el control de legalidad garantiza que solo se registren actos válidos y conformes a la ley. Ambos mecanismos consolidan la seguridad de las anotaciones preventivas y su confiabilidad en el mercado.</p>

Respecto al contenido de la Tabla 3, los entrevistados llegaron a un consenso general en el cual se resalta que, en el sistema registral peruano, los mecanismos más eficaces para

respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas incluyen **la publicidad registral y el principio de fe pública registral**, los cuales aseguran que la información del registro sea accesible y confiable para cualquier interesado, consolidando así la transparencia y seguridad jurídica. Asimismo, la calificación registral y el principio de prioridad resultan esenciales: la calificación registral verifica la legalidad de los documentos, y el principio de prioridad garantiza que los derechos inscritos primero prevalezcan sobre posteriores. De la misma manera, otros mecanismos incluyen la colaboración interinstitucional entre el Poder Judicial y los registros públicos, la verificación de identidad por parte de notarios y registradores, y el uso de sistemas digitales que aseguran la actualización y precisión de la información. Estos mecanismos, en conjunto, reducen la posibilidad de errores y conflictos, manteniendo la integridad del registro y protegiendo los derechos tanto de propietarios como de terceros interesados en las transacciones inmobiliarias.

Tabla 4

Limitaciones de mecanismos

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Codigo de entrevistado	Respuesta
E1	Entre las limitaciones, destaca el tiempo limitado de vigencia de algunas anotaciones preventivas, lo que puede dejar al bien sin protección en caso de litigios prolongados. Además, la falta de una actualización inmediata en el sistema registral a veces genera diferencias entre el estado real y el estado registrado, especialmente en contextos de alta demanda inmobiliaria o disputas complejas.
E2	La falta de uniformidad en la normativa de anotaciones preventivas a nivel nacional puede representar una limitación importante. Además, en situaciones de conflicto, puede resultar difícil lograr que el sistema registral actúe de manera expedita y transparente, lo cual reduce su efectividad como mecanismo de protección.
E3	La limitada interconectividad entre los sistemas de justicia y los registros públicos puede ser un desafío significativo. La falta de

un sistema centralizado y eficiente para resolver conflictos de intereses en tiempo real puede derivar en demoras o fallos en la inscripción de anotaciones, afectando su efectividad como herramienta preventiva.

- E4 Existen limitaciones cuando la anotación preventiva se utiliza de manera indebida para bloquear transacciones, causando retrasos y afectando la disponibilidad del bien. Además, en conflictos judiciales, la ineficacia de la coordinación entre el sistema judicial y el sistema registral puede demorar la resolución final, prolongando la incertidumbre para las partes interesadas.
- E5 Las principales limitaciones incluyen el tiempo limitado de vigencia de las anotaciones preventivas, que puede ser insuficiente en conflictos judiciales prolongados. Además, la falta de comunicación eficaz entre el sistema registral y los tribunales dificulta la actualización de las anotaciones en casos de disputas legales complejas, lo que puede dejar sin protección adecuada a ciertos derechos o generar incertidumbre en los terceros.
- E6 Las limitaciones incluyen la posibilidad de que surjan disputas legales que no se resuelvan de inmediato, lo que puede dejar a las partes en una situación de incertidumbre. Además, si bien los mecanismos de verificación son importantes, su efectividad puede verse afectada por la falta de recursos o capacitación adecuada del personal registral, lo que puede resultar en anotaciones incorrectas o mal gestionadas.
- E7 A veces, el proceso de inscripción y actualización de anotaciones preventivas puede ser lento, lo que retrasa su efectividad en casos urgentes. Además, las limitaciones presupuestales y tecnológicas del sistema registral peruano pueden afectar la capacidad de garantizar que todas las anotaciones se mantengan actualizadas y visibles para los terceros interesados.
- E8 Una limitación importante es la vigencia temporal de las anotaciones preventivas, la cual puede resultar insuficiente en conflictos de larga duración. Asimismo, el hecho de que el sistema registral no siempre esté actualizado en tiempo real puede dar lugar a que terceros actúen sobre información desfasada, lo cual debilita la eficacia de la protección que busca ofrecer la anotación preventiva.
- E9 Entre las limitaciones, la falta de automatización y actualización inmediata del sistema registral puede llevar a que ciertos derechos o conflictos no sean visibles de inmediato, especialmente en casos de transferencias urgentes. Además, los plazos limitados de la anotación preventiva en ciertos casos pueden resultar insuficientes cuando se presentan procesos judiciales extensos, dejando al bien sin protección y creando incertidumbre.
- E10 Una limitación es la carga de procedimientos para verificar la legalidad de cada anotación, lo cual puede ser lento y costoso. Además, cuando hay conflictos, la efectividad de la anotación depende de la rapidez del proceso judicial, lo cual en ocasiones retrasa la protección o resolución de disputas sobre el bien.
-

En lo expuesto de la tabla 4, se destaca que Las limitaciones de los mecanismos del sistema registral peruano en la protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios incluyen, en primer lugar, la **vigencia temporal de las anotaciones preventivas**, que puede ser insuficiente para conflictos judiciales prolongados, dejando a los bienes sin protección adecuada. Además, la **falta de actualización en tiempo real** y la **limitada interconectividad** entre el sistema judicial y el registral dificultan que los interesados accedan a información precisa y oportuna, generando incertidumbre y posibles decisiones basadas en datos desfasados.

Tabla 5

Reformas para el incremento de la eficacia de las anotaciones preventivas

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Codigo de entrevistado	Respuesta
E1	Sería beneficioso implementar reformas que permitan una mayor duración para las anotaciones preventivas en casos donde el conflicto legal se prolongue, así como promover la digitalización del registro, lo cual facilitaría una actualización constante de las anotaciones. Además, mejorar el acceso a esta información para todas las partes involucradas permitiría optimizar la toma de decisiones en los procesos de compra y venta de bienes inmuebles.
E2	Se podría mejorar el marco legal de las anotaciones preventivas para clarificar mejor su aplicación y reducir interpretaciones ambiguas en el sistema judicial. Asimismo, la capacitación continua del personal en los registros públicos en cuanto a nuevas disposiciones y tecnologías podría contribuir significativamente a la precisión y rapidez de las anotaciones preventivas en el país.
E3	Sería beneficioso establecer un sistema de monitoreo en tiempo real que permita la intervención ágil de las autoridades registrales cuando surjan conflictos de propiedad. Además, implementar una legislación que agilice el tratamiento de casos donde haya varias anotaciones preventivas simultáneas sobre un mismo bien

	podría reducir considerablemente los tiempos de gestión.
E4	reformular los plazos de duración de las anotaciones preventivas para evitar abusos, así como implementar mecanismos de comunicación directa entre el sistema judicial y registral para resolver disputas más rápidamente. La digitalización completa del sistema registral y una mayor accesibilidad a la información pública también reforzarían la transparencia y seguridad en las transacciones.
E5	Sería beneficioso extender la vigencia de las anotaciones preventivas en casos de procesos judiciales prolongados y mejorar la coordinación entre el sistema registral y el judicial para que las anotaciones se actualicen automáticamente al tener resoluciones definitivas. La digitalización completa del sistema registral y el establecimiento de criterios unificados también contribuirían a una mayor transparencia y eficiencia.
E6	Es fundamental implementar un sistema de gestión más integrado que utilice tecnologías avanzadas para facilitar la actualización en tiempo real de las anotaciones. La formación continua de los registradores y notarios en el manejo de estas tecnologías también sería clave para mejorar la calidad del servicio y la precisión de las anotaciones.
E7	Sería beneficioso digitalizar completamente el sistema de anotaciones para facilitar la accesibilidad y consulta en tiempo real. También sería recomendable implementar una normativa que permita a las partes interesadas solicitar la anotación preventiva en línea, reduciendo tiempos de espera y aumentando la transparencia en el proceso.
E8	Sería fundamental establecer un sistema de renovación automática de las anotaciones preventivas en procesos judiciales complejos y fomentar la digitalización completa del registro. También, se podrían implementar alertas automáticas para los usuarios que tengan derechos inscritos sobre el inmueble, de manera que se actualicen con rapidez sobre cualquier cambio en el estatus de la anotación.
E9	Se requiere una reforma integral que facilite la digitalización del sistema registral, permitiendo que la información sobre anotaciones preventivas se actualice de manera inmediata y automatizada. También podría evaluarse la posibilidad de ampliar la duración de las anotaciones en procesos judiciales, evitando así que se dejen sin protección en caso de litigios prolongados
E10	Sería ideal simplificar y agilizar los procesos registrales y judiciales vinculados a la anotación preventiva. Esto incluye la digitalización de los registros y el fortalecimiento de mecanismos de resolución rápida de

conflictos, para que los terceros interesados tengan mayor certeza sobre los derechos pendientes de un bien inmueble.

De la síntesis de la información encontrada en la Tabla 5, se destaca que los entrevistados proponen varias reformas clave. Primero, sugieren extender la vigencia de las anotaciones en casos de conflictos judiciales prolongados, asegurando así que los bienes inmuebles mantengan su protección durante todo el proceso legal. Asimismo, consideran fundamental avanzar hacia una digitalización completa del sistema registral, permitiendo actualizaciones en tiempo real y facilitando el acceso en línea para consultas y solicitudes. Esta medida reduciría los tiempos de espera y mejoraría la transparencia. Así como el fortalecimiento de la coordinación entre los sistemas judicial y registral mediante una comunicación directa y automatizada que permita que las anotaciones se actualicen inmediatamente ante resoluciones judiciales, optimizando la gestión de conflictos. Complementario a dicha información, un aspecto esencial a resaltar es la capacitación continua del personal registral y notarial, especialmente en el uso de nuevas tecnologías y en el manejo de disposiciones legales actualizadas, lo cual favorecería una gestión más precisa y ágil de las anotaciones preventivas.

Objetivo Específico 2

Tabla 6

Desafíos legales del sistema registral

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Código de entrevistado	Respuesta
E1	Uno de los desafíos legales consiste en garantizar que las anotaciones preventivas reflejen de manera precisa la situación jurídica del inmueble. Otro desafío es asegurar que estas anotaciones se mantengan actualizadas y se eliminen de forma

oportuna una vez que el conflicto se resuelve, de forma que no impidan innecesariamente futuras transacciones ni generen desconfianza en el mercado inmobiliario.

- E2 Existen desafíos en la definición jurídica clara del alcance de las anotaciones preventivas. Al no estar estandarizado su efecto en todos los casos, el sistema puede ser percibido como arbitrario, lo cual resta credibilidad a su aplicación en disputas. Esto afecta directamente la percepción de seguridad jurídica de las anotaciones preventivas.
- E3 Uno de los mayores desafíos legales es la falta de actualización constante en los procesos de inscripción y verificación. Aunque las anotaciones preventivas son una herramienta valiosa, su efectividad se ve comprometida cuando no se cuenta con mecanismos ágiles para su ingreso y actualización en tiempo real. Esto genera riesgos de inseguridad jurídica debido a posibles solapamientos de derechos.
- E4 Un desafío clave es la congestión y falta de modernización del sistema registral, lo que ralentiza las actualizaciones de información. Además, la falta de una normativa uniforme para las anotaciones preventivas puede causar discrepancias en su interpretación y aplicación en casos de disputa.
- E5 Uno de los mayores desafíos es garantizar la vigencia y precisión de las anotaciones preventivas en tiempo real, especialmente en casos de demandas o medidas cautelares. La falta de actualización rápida puede provocar que terceros actúen sobre información desfasada, lo cual afecta la seguridad jurídica.
- E6 Uno de los mayores desafíos es la percepción de ineficiencia y lentitud en el sistema registral. Los retrasos en la tramitación de anotaciones preventivas pueden afectar la confianza de los usuarios y la percepción de seguridad jurídica. Además, las complejidades en la normativa registral pueden dificultar la comprensión y el acceso a estos mecanismos por parte del público general.
- E7 Uno de los principales desafíos es la falta de automatización en los procesos de verificación, lo cual podría evitar demoras en la inscripción. Además, la dispersión normativa en cuanto a los requisitos para anotar diferentes situaciones jurídicas genera incertidumbre en cuanto a la correcta interpretación y aplicación de estas anotaciones, afectando la seguridad jurídica.
- E8 Los desafíos incluyen la necesidad de una mayor interoperabilidad entre el sistema registral y otros sistemas legales, como el judicial, para reflejar en tiempo real los cambios en la situación del inmueble. Asimismo, el sistema enfrenta el reto de adaptarse a las nuevas tecnologías para hacer la información más accesible y evitar demoras en la actualización de los registros.
- E9 Uno de los principales desafíos es la necesidad de garantizar que toda anotación preventiva sea reflejada en tiempo real y que los adquirentes cuenten con información fidedigna al momento de la compra. Además, la legislación debe ofrecer soluciones claras y uniformes para los casos en los que haya varios derechos en conflicto sobre un mismo inmueble

E10 Uno de los mayores desafíos es la sobrecarga administrativa del sistema registral y la limitada digitalización. Esto hace que los procesos sean lentos, generando riesgos de incertidumbre y retrasos. Además, es clave fortalecer la capacitación del personal registral para aplicar correctamente los principios de publicidad y legalidad.

En base a la Tabla 6, se aprecia que los entrevistados señalan varios desafíos legales que enfrenta el sistema registral peruano. En primer lugar, subrayan la importancia de que las anotaciones preventivas reflejen con precisión y en tiempo real la situación jurídica de los inmuebles. La falta de actualización constante puede llevar a que terceros actúen basados en información desfasada, generando incertidumbre y afectando la seguridad jurídica. Otro desafío es la ausencia de una normativa estandarizada para las anotaciones preventivas, lo que produce discrepancias en su interpretación y aplicación en casos de conflicto. Esta dispersión normativa puede llevar a una percepción de arbitrariedad en su uso, lo cual reduce la confianza en el sistema registral y afecta la credibilidad del mecanismo. Además, la sobrecarga administrativa y la limitada digitalización del sistema contribuyen a la lentitud en la inscripción y verificación de las anotaciones. La falta de automatización y la ineficiencia en los procesos dificultan la actualización oportuna de la información, lo que repercute en la seguridad jurídica. A esto se suma la necesidad de una mayor interoperabilidad con el sistema judicial, de forma que los cambios en la situación legal de un inmueble puedan reflejarse de manera inmediata en el registro.

Tabla 7

Anotaciones preventivas en las transacciones inmobiliarias

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Codigo de entrevistado	Respuesta
E1	Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al advertir sobre derechos o reclamos que puedan afectar la propiedad, permitiendo que las partes interesadas evalúen riesgos potenciales antes de tomar decisiones de compra. Al conocer esta información anticipadamente, tanto compradores como vendedores pueden actuar con mayor claridad y transparencia en el proceso.

- E2 Desde el derecho civil, las anotaciones preventivas son cruciales porque ofrecen una capa adicional de seguridad al evitar que el inmueble esté sujeto a ventas u otras acciones mientras existan conflictos o situaciones jurídicas pendientes. Esta medida preventiva evita posibles disputas y protege la inversión de terceros.
- E3 Las anotaciones preventivas permiten establecer un entorno de información confiable y accesible para todos los interesados en una transacción inmobiliaria. Al reflejar situaciones legales aún en trámite o posibles reclamos, otorgan a los futuros adquirentes un marco de referencia sobre el estado del inmueble, reduciendo así las sorpresas jurídicas posteriores a la compra.
- E4 Las anotaciones preventivas informan a los compradores sobre posibles restricciones legales, lo que evita sorpresas legales que afecten sus derechos. Esta transparencia reduce la incertidumbre, ya que las partes involucradas tienen una visión clara de la situación jurídica del bien antes de proceder con la compra.
- E5 Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al registrar posibles controversias o limitaciones que afectan el bien. De esta manera, los futuros adquirentes pueden tomar decisiones informadas y evaluar si desean proceder con la transacción, conociendo los riesgos legales.
- E6 Al proporcionar una representación clara de cualquier limitación o derecho adicional sobre un inmueble, las anotaciones preventivas permiten que las partes involucradas en la transacción evalúen mejor los riesgos. Esta transparencia es esencial para que los compradores se sientan seguros en su inversión y puedan tomar decisiones informadas, lo que, a su vez, disminuye la incertidumbre en el mercado.
- E7 Las anotaciones preventivas actúan como una advertencia que permite a las partes conocer los riesgos potenciales antes de completar la transacción. Este conocimiento previo ayuda a tomar decisiones informadas y reduce la probabilidad de conflictos legales futuros, ofreciendo una mayor certeza a quienes participan en una transferencia inmobiliaria.
- E8 Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al ofrecer una "alerta temprana" de posibles cargas o disputas legales que afecten la propiedad. Esto permite que los terceros adquieran los bienes con una visión clara de cualquier contingencia jurídica, favoreciendo transacciones

	<p>más transparentes y minimizando el riesgo de futuros conflictos.</p>
E9	<p>Al otorgar conocimiento previo sobre posibles problemas legales, las anotaciones preventivas permiten a los compradores evaluar y mitigar riesgos, ya sea optando por suspender la transacción o negociando medidas de seguridad adicionales. Esto reduce la incertidumbre, pues quienes intervienen en la compra tienen claridad sobre los posibles resultados y pueden actuar con una previsión fundamentada.</p>
E10	<p>Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al transparentar cualquier proceso pendiente o posible conflicto que afecte al inmueble. Al estar registradas, las partes involucradas en la transacción pueden actuar con mayor seguridad, evitando sorpresas que invaliden el acuerdo o generen problemas legales.</p>

De la Tabla 7, se aprecia que, los entrevistados coinciden en que las anotaciones preventivas son esenciales para reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias, al proporcionar transparencia y advertencias sobre posibles riesgos legales asociados al inmueble. Estas anotaciones alertan sobre derechos pendientes, restricciones legales o conflictos en curso, lo que permite a los interesados evaluar de forma anticipada la situación jurídica del bien antes de proceder con la compra, ya que, a través de esta “alerta temprana”, las anotaciones preventivas ofrecen un marco de información confiable y accesible que ayuda a los compradores y vendedores a tomar decisiones informadas, con plena conciencia de las posibles limitaciones o controversias que puedan afectar la propiedad.

Tabla 8

Anotaciones preventivas y protección a terceros

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Codigo de entrevistado	Respuesta
E1	<p>Las anotaciones preventivas protegen a los terceros al notificarles de situaciones que pudieran comprometer su derecho de propiedad. Al ser</p>

- informados de reclamos o limitaciones existentes, los adquirentes pueden tomar decisiones fundamentadas y solicitar aclaraciones o garantías adicionales al vendedor, de manera que su inversión esté mejor protegida
- E2 Al notificar a los terceros adquirentes sobre cualquier interés o derecho pendiente que pese sobre el bien, las anotaciones preventivas los protegen de reclamos futuros que puedan afectar su propiedad. Esto asegura que los compradores no estén expuestos a sorpresas legales y proporciona un respaldo jurídico al momento de la compra.
- E3 Protegen a los terceros, pues advierten sobre cualquier derecho o limitación que pueda afectar su posesión o uso del inmueble en el futuro. Esto les permite tomar decisiones informadas, evaluando si es conveniente seguir adelante con la compra o investigar más sobre el estatus jurídico antes de cerrar la transacción.
- E4 Las anotaciones preventivas protegen a terceros adquirentes al advertir sobre derechos de otros individuos o posibles litigios. Esto permite que los terceros tomen decisiones informadas y los protege frente a futuras reclamaciones de terceros, dado que han sido informados del estatus jurídico del inmueble.
- E5 Las anotaciones preventivas protegen a los terceros al notificarles cualquier situación jurídica que pueda afectar su adquisición, tales como demandas pendientes o derechos de otros interesados. Así, estos terceros tienen la posibilidad de evitar la adquisición de un bien en disputa o de un bien con restricciones, protegiéndose de futuros conflictos legales y asegurando su derecho a la información.
- E6 Las anotaciones preventivas actúan como una advertencia para los terceros sobre cualquier situación legal que pueda afectar al inmueble. Esto les da la oportunidad de investigar y evaluar los riesgos antes de completar la compra, asegurándose de que están adquiriendo un bien que no esté gravado por reclamos no resueltos.
- E7 Proporcionan una capa adicional de protección a los terceros, ya que les permite identificar cualquier derecho o reclamo pendiente que pueda afectar la propiedad. Esto significa que los terceros tienen la oportunidad de considerar esta información antes de decidir si avanzan con la compra, evitando posibles daños financieros o legales.
- E8 La anotación preventiva es clave para la transparencia, ya que otorga a los agentes del

E9	<p>mercado inmobiliario información completa y oportuna sobre la situación jurídica de los bienes. Esta transparencia incrementa la confianza de los inversionistas y compradores al saber que el registro no oculta ninguna contingencia, lo que estabiliza y fomenta el mercado.</p>
E10	<p>Las anotaciones preventivas brindan protección en el sentido de que advierten a los terceros sobre cualquier derecho que pudiera afectar la propiedad. En caso de disputas futuras, un tercero adquirente que haya comprado un bien con una anotación preventiva inscrita estará protegido en su buena fe y tendrá argumentos para reclamar ante el conflicto</p> <p>Al advertir a los terceros adquirentes de posibles conflictos o derechos sobre el inmueble, la anotación preventiva los protege de comprar una propiedad con cargas ocultas. Así, actúa como un respaldo para que estos puedan evitar transacciones con bienes que luego les puedan ocasionar pérdidas económicas o problemas judiciales.</p>

Respecto a las respuestas descritas en la Tabla 8, se obtiene que Las anotaciones preventivas son fundamentales para proteger a los terceros adquirentes en el mercado inmobiliario, ya que les notifican sobre posibles conflictos, derechos pendientes o limitaciones legales que pudieran afectar la propiedad. Esta transparencia permite a los compradores tomar decisiones informadas, solicitando aclaraciones o garantías adicionales antes de proceder con la adquisición, y les da la oportunidad de investigar el estatus jurídico del inmueble para evitar sorpresas legales futuras.

Al actuar como una advertencia temprana sobre el estado legal de la propiedad, estas anotaciones brindan a los adquirentes una capa de seguridad adicional, previniendo potenciales pérdidas financieras o problemas judiciales. Esto aumenta la confianza en el mercado, ya que los inversionistas pueden asegurarse de que la propiedad que desean adquirir no esté gravada por conflictos no resueltos, lo cual estabiliza y fomenta un entorno de mayor transparencia y protección.

Tabla 9

Anotaciones preventivas como herramienta de transparencia

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

Codigo de entrevistado	Respuesta
E1	La anotación preventiva fortalece la transparencia al visibilizar posibles conflictos o derechos sobre la propiedad, lo que aumenta la confianza en el sistema registral y en el mercado inmobiliario en general. La transparencia en el estado del inmueble asegura a los adquirentes que su inversión será segura y que no enfrentarán problemas legales ocultos.
E2	La anotación preventiva es fundamental para la transparencia del sistema, ya que mantiene informados a todos los actores sobre posibles complicaciones legales. Esta transparencia fomenta un mercado inmobiliario más estable, donde los compradores confían en que los registros reflejan fielmente el estatus jurídico de los bienes, lo cual fortalece el valor de la seguridad jurídica en el mercado.
E3	La transparencia generada por las anotaciones preventivas permite a los actores del mercado inmobiliario operar en un entorno de mayor certidumbre. Al ofrecer información precisa y accesible, contribuyen a consolidar la confianza en el sistema registral, promoviendo transacciones seguras y sostenibles en el tiempo.
E4	Las anotaciones preventivas promueven la transparencia, lo cual es crucial para construir un mercado inmobiliario confiable. Al dar certeza sobre la situación legal de los inmuebles, los compradores y vendedores tienen mayor seguridad y están más dispuestos a participar en el mercado, incrementando así la confianza y dinamismo en el sector.
E5	La anotación preventiva es esencial para la transparencia, ya que permite a los actores del mercado inmobiliario conocer la situación jurídica exacta de los bienes. Esta transparencia fomenta la confianza en las transacciones y otorga seguridad tanto a compradores como a inversores, quienes pueden confiar en el registro como una fuente de información fiable.
E6	La anotación preventiva es fundamental para construir un ambiente de confianza en el mercado inmobiliario. Cuando los compradores saben que tienen acceso a información completa y transparente

	sobre los bienes, se sienten más seguros al realizar transacciones. Esto fomenta un mercado más dinámico y reduce la probabilidad de disputas post-transacción.
E7	La anotación preventiva es crucial para promover la transparencia, ya que permite a los compradores ver el estado jurídico completo del inmueble. Esta transparencia es un factor que genera confianza en el mercado, ya que los participantes pueden tener la certeza de que los bienes que están comprando están libres de conflictos o, en caso contrario, de que conocen estos conflictos de antemano.
E8	Las anotaciones preventivas, aunque no impiden la disposición, pueden limitarla al disminuir el interés de potenciales compradores, quienes podrían verlas como un riesgo. Además, en situaciones donde la anotación está relacionada con un litigio pendiente, los propietarios suelen verse restringidos en la venta del bien hasta que la situación se resuelva, lo que afecta su libertad de disposición.
E9	La anotación preventiva representa una herramienta crucial para la transparencia en el sistema registral, pues permite que cualquier persona interesada conozca los posibles problemas o derechos sobre una propiedad antes de adquirirla. Esto fortalece la confianza en el mercado inmobiliario, ya que los compradores saben que el sistema ofrece una capa adicional de protección y transparencia.
E10	La transparencia es crucial para la confianza en el mercado. Las anotaciones preventivas brindan una visión clara del estado legal de los inmuebles, permitiendo a los compradores tomar decisiones informadas y generando confianza entre los actores del mercado. Esto contribuye a un entorno más seguro y transparente para todas las partes.

La Tabla 9, sintetiza que la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral radica en su capacidad para informar a los actores del mercado inmobiliario sobre posibles derechos, conflictos o restricciones que afecten a una propiedad, generando un ambiente de mayor certidumbre y seguridad en las transacciones. Al visibilizar el estado jurídico de los bienes, las anotaciones preventivas refuerzan la confianza en el sistema registral, permitiendo que compradores y vendedores realicen operaciones informadas, lo cual dinamiza el mercado. La transparencia que ofrecen estas

anotaciones se percibe como un respaldo de seguridad jurídica, al asegurar que las inversiones están protegidas y que no existen riesgos ocultos. Además, al fomentar la confianza y la credibilidad en el sistema, se construye un entorno de transacciones seguras y sostenibles, donde los inversores se sienten respaldados al conocer toda la información relevante antes de adquirir un inmueble.

Objetivo Específico 3

Tabla 10

Anotaciones preventivas como limitaciones a la libre disposición de bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Codigo de entrevistado	Respuesta
E1	La anotación preventiva limita la libre disposición del inmueble porque muchas personas interesadas en adquirirlo prefieren evitar transacciones con propiedades que presentan algún tipo de riesgo legal. Esta situación obliga a los propietarios a resolver cualquier conflicto pendiente para poder disponer libremente de su bien y concretar una transacción sin mayores obstáculos
E2	Las anotaciones preventivas, si bien protegen los derechos de los terceros, pueden limitar temporalmente las transacciones de los propietarios. Este tipo de restricción es necesario para la protección del sistema y para prevenir conflictos posteriores, pero puede ser visto como una limitación para aquellos propietarios que necesitan realizar transferencias inmediatas.
E3	El proceso de anotación preventiva puede alargar los tiempos de gestión, ya que implica pasos adicionales de verificación y revisión de derechos sobre la propiedad. Estos tiempos son necesarios para garantizar la seguridad de la transacción, aunque pueden retrasar la ejecución de la compraventa.
E4	La anotación preventiva puede prolongar los tiempos de gestión, ya que implica procesos de verificación y actualización en el registro. Esto puede requerir verificaciones adicionales o la resolución de la anotación antes de completar la transferencia, lo que ralentiza el proceso en transacciones complejas.

E5	Las anotaciones preventivas pueden limitar la libre disposición del inmueble al hacer visible cualquier conflicto o restricción pendiente. Aunque no impiden per se la venta, suelen desincentivar a los compradores potenciales y reducir el valor de mercado del inmueble
E6	Las anotaciones preventivas pueden ser vistas como una carga para los propietarios, ya que pueden impedir la venta o el uso del bien hasta que se resuelva la situación que origina la anotación. Esto puede complicar los planes de venta o financiación, generando frustración en los propietarios que desean disponer de sus bienes sin restricciones.
E7	Las anotaciones preventivas pueden limitar la capacidad de disposición de los propietarios, ya que algunas transacciones pueden verse condicionadas hasta que se resuelva la situación jurídica anotada. Esto representa una restricción temporal que asegura que se resuelvan previamente ciertos conflictos antes de permitir la venta o transferencia.
E8	Las anotaciones preventivas, aunque no impiden la disposición, pueden limitarla al disminuir el interés de potenciales compradores, quienes podrían verlas como un riesgo. Además, en situaciones donde la anotación está relacionada con un litigio pendiente, los propietarios suelen verse restringidos en la venta del bien hasta que la situación se resuelva, lo que afecta su libertad de disposición.
E9	Las anotaciones preventivas pueden actuar como un freno en la libre disposición, ya que muchos compradores podrían dudar en adquirir una propiedad que muestra una anotación que podría implicar un litigio o conflicto.
E10	Las anotaciones preventivas pueden limitar la capacidad de un propietario de vender o transferir su propiedad mientras se resuelve la situación anotada. Esta restricción, aunque temporal, es una medida de protección que asegura que los derechos y reclamos de terceros sean considerados antes de realizar una transacción.

En lo que respecta a la síntesis de la Tabla 10, los entrevistados señalan que el proceso de anotación preventiva afecta los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria al introducir una serie de restricciones y pasos adicionales que deben cumplirse antes de que se pueda completar la transacción. Las anotaciones preventivas, al alertar sobre posibles conflictos o derechos pendientes sobre la propiedad, pueden retrasar la venta al requerir que

se resuelvan estas situaciones legales antes de proceder. Esto puede prolongar el tiempo necesario para verificar y actualizar el registro, lo que ralentiza el proceso de compraventa, especialmente en casos complejos. Aunque no impiden directamente la disposición del inmueble, pueden desincentivar a los compradores potenciales, quienes prefieren evitar propiedades con riesgos legales. En consecuencia, los propietarios pueden enfrentar dificultades para completar la venta de manera rápida, lo que genera frustración y limita la libre disposición de sus bienes hasta que se resuelvan las disputas o restricciones relacionadas.

Tabla 11

Anotaciones preventivas y tiempos de gestión de transferencia

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

Código de entrevistado	Respuesta
E1	El proceso de anotación preventiva puede alargar los tiempos de gestión en la transferencia de propiedad, ya que obliga a realizar una revisión detallada de la situación jurídica del inmueble y, en algunos casos, a esperar la resolución de litigios antes de que se pueda concretar la transacción. Esta espera puede incrementar los plazos de la compraventa, especialmente en casos donde la anotación esté vinculada a procesos judiciales de resolución prolongada.
E2	El proceso de anotación preventiva puede alargar los tiempos de gestión, ya que implica pasos adicionales de verificación y revisión de derechos sobre la propiedad. Estos tiempos son necesarios para garantizar la seguridad de la transacción, aunque pueden retrasar la ejecución de la compraventa.
E3	El proceso de anotación preventiva introduce un paso adicional que requiere la revisión cuidadosa por parte de las autoridades registrales, lo que puede dilatar los tiempos de gestión. No obstante, esta etapa es crucial para la seguridad jurídica de la transacción, pues evita problemas legales en el futuro.
E4	Cuando la anotación preventiva está relacionada con algún litigio o posible conflicto de derechos, el comprador podría exigir que se resuelva o se aclare previamente, lo cual implica trámites adicionales. Esto es particularmente relevante si la anotación se refiere a un proceso judicial en curso, ya que la resolución del conflicto podría demorar la transacción y generar incertidumbre en el adquirente.
E5	La anotación preventiva agrega un paso en la revisión de la situación del inmueble, ya que implica la calificación y posible actualización en el registro. En caso de litigios o

conflictos asociados a la anotación, el proceso puede extenderse considerablemente mientras se resuelven las disputas. Este tiempo adicional afecta la rapidez de la transacción, ya que la anotación debe ser aclarada o cancelada para evitar riesgos al adquirente

- E6 El proceso de anotación preventiva puede provocar demoras significativas en las transferencias inmobiliarias. Dependiendo de la naturaleza de la situación anotada, puede requerir tiempo adicional para la resolución de conflictos, lo que puede llevar a postergar la firma de contratos y el cierre de operaciones. Esto podría desincentivar a los compradores potenciales si perciben que el proceso es engorroso o incierto.
- E7 La anotación preventiva puede alargar el proceso de gestión, ya que, en algunos casos, es necesario resolver la situación anotada antes de concluir la transferencia. Esto puede suponer demoras en las negociaciones y en la formalización de la venta, dependiendo de la complejidad del caso y del tiempo que tome resolver cualquier cuestión pendiente.
- E8 La anotación preventiva añade una etapa de revisión en el proceso de transferencia, dado que los interesados deben investigar y analizar las causas y posibles efectos de la anotación. Si la anotación se vincula a un proceso judicial en curso, puede ser necesario esperar una resolución, lo que puede retrasar significativamente la transacción y afectar la celeridad de las gestiones registrales.
- E9 El proceso de anotación preventiva puede ralentizar la transferencia inmobiliaria, ya que introduce una etapa de revisión adicional para los interesados en adquirir el bien. Los tiempos se extienden aún más cuando la anotación está vinculada a un proceso judicial pendiente, ya que los compradores suelen esperar hasta tener claridad sobre el resultado de dicho proceso
- E10 Si bien la anotación preventiva fortalece la seguridad en la transferencia, puede extender el proceso de venta o disposición hasta que el asunto anotado sea resuelto. Este proceso puede ser lento, especialmente si requiere intervención judicial, lo que implica que el comprador y el vendedor deben esperar hasta que se esclarezca cualquier reclamo o derecho pendiente.

Finalmente, respecto a la Tabla 11, los entrevistados señalan que la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias al garantizar que los compradores estén informados sobre posibles conflictos o derechos pendientes sobre un inmueble antes de concretar la transacción. Aunque puede alargar los tiempos de gestión al introducir pasos adicionales de verificación y revisión de la situación jurídica de la propiedad, este proceso es esencial para evitar problemas legales en el futuro. Al identificar y resolver posibles litigios o disputas antes de la transferencia, la anotación preventiva proporciona un marco de seguridad que previene riesgos legales y asegura que los derechos de los terceros sean respetados. Este fortalecimiento de la seguridad jurídica

fomenta la confianza en el mercado, ya que los compradores tienen la certeza de que están adquiriendo una propiedad libre de conflictos legales no resueltos. Sin embargo, la necesidad de resolver las anotaciones antes de proceder con la transacción puede generar retrasos, especialmente cuando estas están vinculadas a procesos judiciales en curso, lo que puede desincentivar a los compradores debido a la incertidumbre y a la duración del proceso.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1 Discusión:

4.1.1 Limitaciones:

Como primera limitación, se presentó el tiempo restringido para el desarrollo de la investigación, lo cual impactó en la recolección de información, el análisis de datos y la revisión del marco normativo. Además, este tiempo limitado dificultó la programación de entrevistas con abogados especializados que laboran en la SUNARP, quienes, debido a sus agendas laborales, no pudieron participar de manera presencial en las sesiones programadas. Para superar este inconveniente, se recurrió a abogados con experiencia en Derecho Civil y Derecho Procesal Civil como una alternativa especializada y viable, además de implementar entrevistas de manera virtual. Este cambio no solo permitió optimizar el tiempo disponible, sino también facilitó la participación de expertos en horarios más flexibles, garantizando la calidad y pertinencia de los datos recopilados.

Como segunda limitación, se evidenció la ausencia de un marco normativo actualizado que complementa la investigación, ya que algunos pronunciamientos del Tribunal Registral, considerados relevantes, eran extremadamente antiguos y no podían ser incorporados al capítulo 1 de manera efectiva. Para superar este desafío, se recurrió a literatura académica especializada en derecho registral, que proporcionó un enfoque teórico más amplio y actualizado. Esta decisión permitió enriquecer la discusión y asegurar que el análisis estuviera fundamentado en principios doctrinarios sólidos y en aportes recientes, complementando la ausencia de pronunciamientos normativos específicos.

4.1.2 **Implicancias:**

Respecto a las implicancias teóricas, la naturaleza transitoria de las anotaciones preventivas y los retrasos derivados de su formalización pueden generar un mercado inmobiliario más conservador, donde los compradores se vuelven más cautelosos. Esto puede limitar la liquidez de los propietarios al retrasar o complicar las transacciones, incentivando la implementación de reformas que agilicen la gestión y la resolución de conflictos asociados a estas anotaciones. Además, puede implicar la necesidad de desarrollar estrategias para fortalecer la confianza en el sistema registral y reducir las incertidumbres legales.

Asimismo, el uso de sistemas electrónicos en el registro de propiedades, aunque diseñado para mejorar la seguridad jurídica, puede exponer deficiencias operativas como errores en la entrada de datos o falta de actualización. Esto implica que las instituciones deben invertir no solo en tecnología avanzada, sino también en capacitación continua y auditorías periódicas para evitar errores que afecten negativamente la capacidad de disposición de los propietarios, lo que podría, a largo plazo, incentivar disputas legales y reducir la confianza pública en el sistema. Si bien las anotaciones preventivas refuerzan la seguridad jurídica, su impacto en la capacidad de disposición destaca una tensión entre la transparencia en los derechos de los inmuebles y la necesidad de agilidad en las transacciones. Esto implica un desafío para los legisladores y operadores del sistema registral, quienes deben equilibrar ambos intereses mediante reformas que permitan la coexistencia de procesos seguros, pero eficientes, reduciendo los desincentivos para los compradores sin comprometer la protección jurídica de los propietarios.

4.1.3. **Interpretación:**

A continuación, se realizará la discusión para dar respuesta a los Objetivos Específicos y al Objetivo General

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

En base al análisis de los antecedentes descritos, la Resolución N° 0661-2020/SBN-DGPE-SDDI resalta el papel fundamental de la anotación preventiva dentro del sistema registral, describiéndola como una medida para proteger los intereses de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria, y específicamente, como un mecanismo de aviso formal de procedimientos administrativos que puedan alterar la situación jurídica de un inmueble. Este tipo de anotación permite advertir sobre procesos como la transferencia de propiedad, que pueden tener repercusiones significativas sobre los derechos de los propietarios o terceros interesados. En este sentido, la anotación preventiva ofrece transparencia, informando a cualquier persona que consulte el registro sobre el inicio de un procedimiento que afecte el derecho sobre el inmueble, asegurando así que las partes involucradas no procedan de manera sorpresiva o en desconocimiento de los derechos de otros. Por otro lado, la Resolución N° 4728-2023-SUNARP-TR se centra en las anotaciones preventivas de duración indefinida. Estas anotaciones tienen una relevancia particular, ya que, al no estar sujetas a un plazo de caducidad específico, pueden extenderse hasta que se logre la inscripción definitiva del derecho o contrato que las origina. Esto constituye un mecanismo de protección a largo plazo para los derechos sobre inmuebles, pero, a la vez, puede representar un desafío para la dinámica de las transacciones inmobiliarias, ya que si un comprador o interesado en un predio encuentra una anotación preventiva en el registro, es posible que esta limite o condicione las negociaciones hasta que se resuelva el proceso

que la generó. La falta de un plazo de caducidad puede, entonces, crear incertidumbre en el mercado, ya que la cancelación de una anotación preventiva podría ser más difícil y demorar más tiempo de lo que las partes involucradas anticiparon. Asimismo, la Resolución N° 1917-2023-SUNARP-TR, a su vez, establece que la vigencia de una anotación preventiva es crucial para que esta sea oponible a terceros, lo que implica que sólo tiene validez en tanto se mantenga actualizada en el registro. Si el plazo para ejercer los derechos vinculados a la anotación ha vencido, esta debe ser renovada para seguir siendo válida. Esta renovación garantiza que los derechos protegidos sigan siendo visibles para cualquier persona que consulte el registro, y contribuye a mantener la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Sin esta actualización o renovación, la anotación podría perder su eficacia, lo que generaría inseguridad sobre los derechos de las partes involucradas y podría abrir la puerta a litigios o disputas legales. Estos mecanismos, en su conjunto, refuerzan la eficacia del sistema registral peruano al garantizar que los derechos sobre bienes inmuebles sean transparentes, claros y accesibles para todas las partes involucradas en una transacción. La interrelación de estas resoluciones promueve una mejor gestión de los registros públicos, asegurando que las transacciones sean seguras, las partes protegidas y los derechos de propiedad respetados, todo ello dentro de un marco normativo que se adapta a las complejidades y exigencias del mercado inmobiliario.

De lo obtenido producto de la elaboración de entrevistas, existen diversos mecanismos que garantizan la eficacia de las anotaciones preventivas, los cuales buscan fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Según las respuestas obtenidas, la publicidad registral y el principio de fe pública registral son esenciales, ya que aseguran que la información contenida en el registro sea accesible y confiable para todas las partes interesadas, consolidando así la transparencia y la confianza en el sistema. La

calificación registral, que verifica la legalidad de los documentos presentados, y el principio de prioridad, que otorga prevalencia a los derechos inscritos primero, también juegan un papel fundamental en el respaldo de las anotaciones preventivas. Además, la colaboración interinstitucional entre el Poder Judicial y los registros públicos, la verificación de identidad realizada por notarios y registradores, así como la incorporación de sistemas digitales, contribuyen a mantener la precisión y actualización de la información registrada. Sin embargo, existen limitaciones que afectan la protección efectiva de los intereses en situaciones de conflicto, como la vigencia temporal de las anotaciones, la falta de actualización en tiempo real y la burocracia en los procedimientos. Para mejorar la eficacia de las anotaciones preventivas, se proponen reformas como la extensión de su vigencia en conflictos judiciales prolongados, la digitalización completa del sistema registral, y el fortalecimiento de la coordinación entre los sistemas judicial y registral. Estas medidas, junto con la capacitación continua del personal, permitirían optimizar la gestión de las anotaciones y mejorar la protección de los derechos de los propietarios y terceros involucrados en las transacciones inmobiliarias.

De lo expuesto, se destaca que, el sistema registral peruano ha implementado varios mecanismos para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas, fundamentales para la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. En primer lugar, la Resolución N° 0661-2020/SBN-DGPE-SDDI destaca la anotación preventiva como un aviso formal de procesos que pueden alterar la situación jurídica de un inmueble, brindando transparencia y reduciendo los riesgos legales asociados. La Resolución N° 4728-2023-SUNARP-TR introduce las anotaciones preventivas de duración indefinida, las cuales permiten proteger los derechos de los propietarios a largo plazo, aunque su falta de un plazo de caducidad específico puede generar incertidumbre en el mercado inmobiliario, especialmente si un

proceso pendiente dificulta las transacciones. La Resolución N° 1917-2023-SUNARP-TR, por su parte, subraya la importancia de mantener actualizadas las anotaciones para que sigan siendo oponibles a terceros, lo que garantiza que los derechos continúen siendo visibles y válidos. Además, según las entrevistas realizadas, se destacan otros mecanismos complementarios como la publicidad registral y el principio de fe pública registral, que permiten que la información contenida en el registro sea accesible y confiable, reforzando la transparencia en el mercado. La calificación registral, que asegura la legalidad de los documentos, y el principio de prioridad, que otorga prevalencia a los derechos inscritos primero, también contribuyen significativamente a la eficacia del sistema. No obstante, se identifican limitaciones, como la falta de actualización en tiempo real y la burocracia, que afectan la protección efectiva de los derechos en situaciones de conflicto. Por consiguiente se proponen reformas como la digitalización completa del sistema, la extensión de la vigencia de las anotaciones en conflictos prolongados, y una mayor coordinación entre los sistemas judicial y registral, con el fin de optimizar la gestión de las anotaciones preventivas y garantizar una mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

Las anotaciones preventivas juegan un papel crucial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, especialmente en el contexto del derecho registral peruano. Buendía (2019) destaca que, en el ámbito del "derecho a edificar", las anotaciones preventivas proporcionan una forma de publicidad registral que asegura ciertos derechos en situaciones jurídicas no completamente consolidadas. Sin embargo, señala que su eficacia se ve limitada en casos de zonificación, ya que el Certificado de Zonificación y Vías,

utilizado para las anotaciones preventivas, no es un título habilitante para la edificación, sino un conjunto de normas urbanísticas. Para que un proyecto de edificación se lleve a cabo, se requiere una licencia de edificación, lo que restringe la seguridad jurídica que las anotaciones preventivas pueden ofrecer en este ámbito específico. En un enfoque más global, Rachmah & Sudirman (2023) examinan cómo la digitalización de los registros de propiedad, mediante la implementación de certificados electrónicos, puede mejorar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Según los autores, este sistema busca brindar mayor certeza legal, reducir fraudes, como la falsificación de certificados, y minimizar disputas sobre la tierra. Sin embargo, subrayan que la capacitación del personal encargado de la gestión de estos certificados es esencial para garantizar una implementación efectiva y maximizar las ventajas en términos de seguridad jurídica. Por su parte, Darwin (2020) estudia el rol de los oficiales de escritura de tierras (PPAT) en Indonesia, quienes, al verificar documentos y facilitar el registro de las transacciones en el sistema oficial, son clave para prevenir disputas futuras y crear seguridad jurídica. El autor sugiere que para fortalecer aún más este rol, es necesario mejorar la capacitación de los PPAT y elevar los requisitos académicos para este puesto, lo que les permitiría manejar mejor las complejidades de las transacciones inmobiliarias y contribuir más eficazmente a la seguridad jurídica en este campo. En conjunto, estos estudios muestran que las anotaciones preventivas son un instrumento valioso para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, aunque su efectividad depende de factores como la formación adecuada del personal, la digitalización de los registros y la obtención de licencias pertinentes en el caso de edificaciones.

Ahora bien, según los entrevistados, las anotaciones preventivas juegan un rol fundamental en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias en el sistema registral peruano, al proporcionar un mecanismo de transparencia que reduce la incertidumbre y los

riesgos asociados a las propiedades en venta. Estas anotaciones funcionan como una "alerta temprana", informando a los interesados sobre posibles conflictos legales, derechos pendientes o restricciones sobre los inmuebles, lo que permite a los compradores y vendedores tomar decisiones informadas y evitar sorpresas legales. Este marco de transparencia asegura que los actores del mercado inmobiliario conozcan el estado jurídico de un bien antes de realizar la transacción, lo que protege tanto la inversión de los compradores como la integridad de las propiedades. Sin embargo, se destacan algunos desafíos, como la falta de actualización constante de las anotaciones, la ausencia de una normativa estandarizada y la limitada digitalización del sistema, los cuales pueden afectar la eficacia del mecanismo. A pesar de estos desafíos, las anotaciones preventivas continúan siendo esenciales para generar confianza en el mercado, al permitir que los interesados evalúen adecuadamente las posibles limitaciones legales de un inmueble, asegurando un entorno de mayor certidumbre y estabilidad en las transacciones inmobiliarias.

Por consiguiente, se determina que las anotaciones preventivas juegan un papel fundamental en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, al ofrecer un mecanismo que mejora la transparencia y permite a los interesados conocer el estado jurídico de un inmueble antes de realizar una transacción. Este sistema de publicidad registral actúa como una "alerta temprana", reduciendo la incertidumbre y los riesgos legales, lo que brinda confianza tanto a compradores como a vendedores. Sin embargo, considero que la eficacia de este mecanismo depende de varios factores, como la actualización constante de las anotaciones y la digitalización del sistema, que aún presentan desafíos importantes en el contexto peruano. Aunque las anotaciones proporcionan una base sólida para la seguridad jurídica, su efectividad podría mejorarse con una mayor implementación tecnológica y una capacitación más especializada para los funcionarios encargados de gestionar estos registros.

Además, aspectos como la obtención de las licencias correspondientes en proyectos de edificación limitan su alcance en ciertas áreas, lo que muestra que, aunque esenciales, las anotaciones preventivas no son una solución definitiva si no se complementan con otros mecanismos legales. Por lo que, si se superan estos obstáculos, las anotaciones preventivas se consolidarán como una herramienta aún más robusta para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

El impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles puede ser significativo, especialmente en lo que respecta a la flexibilidad y seguridad jurídica en las transacciones. La Resolución del Tribunal Registral N° 1743-2022-SUNARP-TR define las anotaciones preventivas como mecanismos transitorios que protegen la prioridad de un derecho o acto que aún no se ha formalizado en el registro. Aunque su inscripción tiene efectos inmediatos, garantizando que el derecho sobre el bien sea reconocido, su carácter temporal significa que deben convertirse en un asiento definitivo dentro del plazo legal. Si no se formaliza en dicho plazo, la anotación caduca, lo que implica que pierde su validez y, por tanto, ya no protege los derechos asociados al bien inmueble. Esta naturaleza transitoria puede afectar la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus inmuebles, ya que cualquier derecho relacionado con una anotación preventiva no definitiva podría generar incertidumbre en las partes interesadas, limitando las opciones del propietario para llevar a cabo transacciones sin restricciones. En un análisis más amplio, Prasetyo et al. (2024) investigaron el impacto de la implementación del registro electrónico de la propiedad en Indonesia, un sistema diseñado

para mejorar la seguridad jurídica de las comunidades. Aunque el sistema electrónico ofrece ventajas, como la agilidad de los procesos y una mayor certeza legal, el estudio reveló que no se logró una aplicación óptima del principio de seguridad, lo que afectó la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes sin problemas. Los autores atribuyen esto a varios factores, incluyendo errores en la entrada de datos, burocracia en la corrección de errores y la falta de socialización del sistema entre la comunidad. Esto sugiere que incluso los sistemas avanzados de registro pueden tener un impacto negativo en la disposición de los bienes si no se gestionan correctamente. Por otro lado, Suyanto et al. (2024) afirman que un sistema de registro de tierras transparente y basado en tecnología es esencial para proteger los derechos de los propietarios y reducir las disputas sobre la tierra. Según su estudio, un sistema que garantice la accesibilidad y la transparencia de la información facilita las transacciones y aumenta la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes sin temor a disputas o fraudes. La capacitación adecuada de los funcionarios y la simplificación de procedimientos también son factores clave para garantizar que el sistema funcione de manera efectiva, lo que, en última instancia, beneficia a los propietarios al permitirles realizar transacciones sin restricciones innecesarias.

Por lo que, mientras que las anotaciones preventivas cumplen un papel importante en proteger los derechos de los propietarios durante transacciones incompletas o en proceso, su naturaleza transitoria y la falta de formalización dentro del plazo legal pueden limitar la libertad de los propietarios para disponer de sus bienes. Esto resalta la necesidad de mejorar tanto la gestión del registro como la capacitación de los funcionarios para garantizar que el sistema registre de manera efectiva los derechos sobre la propiedad y minimice las barreras a la libre disposición de los bienes

Según los entrevistados, las anotaciones preventivas tienen un impacto significativo en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles, ya que introducen restricciones y pasos adicionales en el proceso de transferencia. Estas anotaciones, al alertar sobre posibles conflictos legales o derechos pendientes, pueden generar retrasos en la venta de la propiedad, ya que requieren la resolución de dichas situaciones antes de continuar con la transacción. Aunque no impiden de manera directa la disposición del inmueble, sí pueden desincentivar a los compradores, quienes prefieren evitar propiedades con riesgos legales no resueltos. Esto afecta la rapidez con que los propietarios pueden completar la venta, limitando su capacidad para disponer de sus bienes de manera ágil. Sin embargo, también se reconoce que las anotaciones preventivas contribuyen a fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, proporcionando un marco de transparencia que permite a los compradores estar informados sobre cualquier posible litigio o disputa pendiente. Si bien los retrasos derivados de la resolución de estos conflictos pueden generar incertidumbre y desincentivar a los interesados, el proceso es esencial para asegurar que las propiedades se transfieran sin riesgos legales, lo que, a largo plazo, fortalece la confianza en el mercado y protege los derechos de los terceros involucrados.

Ahora bien, del análisis de lo descrito, el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles es un tema de doble filo. Por un lado, estas anotaciones se diseñan como herramientas esenciales para garantizar la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, al alertar sobre posibles conflictos legales, derechos pendientes o procesos administrativos en curso. Por otro lado, su implementación puede introducir limitaciones prácticas que afectan la rapidez y flexibilidad con que los propietarios pueden realizar operaciones sobre sus bienes.

Desde la perspectiva de los entrevistados, las anotaciones preventivas, aunque no impiden directamente la disposición del inmueble, pueden desincentivar a compradores interesados, quienes prefieren evitar propiedades con riesgos legales o administrativos no resueltos. Esto puede generar retrasos en la venta y obligar a los propietarios a lidiar con procedimientos adicionales para resolver las situaciones que originaron la anotación. No obstante, se reconoce que estas medidas fortalecen la seguridad jurídica, proporcionando una protección esencial tanto para el propietario como para los terceros involucrados. Por consiguiente, si bien las anotaciones preventivas son fundamentales para garantizar la seguridad en las transacciones inmobiliarias, su impacto en la capacidad de disposición de los propietarios depende en gran medida de su gestión y resolución oportuna. Mejorar los procesos de registro, extender plazos en casos necesarios y optimizar la capacitación del personal podrían ser estrategias clave para minimizar las barreras que estas anotaciones imponen, asegurando así un equilibrio entre la protección jurídica y la flexibilidad en el mercado inmobiliario.

4.2 Conclusiones:

Primera.- Los mecanismos existentes en el sistema registral peruano, como la publicidad registral, el principio de fe pública, la calificación registral y el principio de prioridad, son fundamentales para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas. Estas herramientas aseguran transparencia y protección en las transacciones inmobiliarias, permitiendo alertar sobre conflictos o derechos pendientes. Sin embargo, la falta de actualización en tiempo real, la vigencia limitada y la burocracia representan desafíos que afectan su efectividad. Reformas como la digitalización completa, la extensión de plazos en conflictos prolongados y una mayor coordinación interinstitucional pueden optimizar la gestión de las anotaciones, fortaleciendo la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

Segunda.-Las anotaciones preventivas desempeñan un rol esencial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias al proporcionar un mecanismo de transparencia que reduce riesgos legales y protege los intereses de compradores y vendedores. Funcionan como un sistema de alerta temprana, ofreciendo claridad sobre el estado jurídico de los inmuebles. No obstante, la actualización constante, la digitalización del sistema y la capacitación de funcionarios son áreas críticas que requieren atención. Superar estas limitaciones permitiría consolidar este mecanismo como una herramienta robusta para garantizar un entorno más confiable y estable en el mercado inmobiliario peruano.

Tercera.-El impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer de sus bienes es dual. Por un lado, protegen los derechos en situaciones transitorias, asegurando prioridad y visibilidad de actos pendientes. Por otro lado, su carácter temporal y la posible falta de actualización pueden generar incertidumbre para terceros interesados, limitando la flexibilidad en transacciones. La implementación de sistemas de registro electrónico transparente y la capacitación adecuada de funcionarios son medidas clave para minimizar estos efectos y garantizar que los propietarios puedan disponer libremente de sus bienes sin enfrentar restricciones innecesarias o disputas legales.

Cuarta.- La investigación evidencia una relación directa entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima durante el año 2024. La anotación preventiva emerge como un mecanismo eficaz dentro del sistema registral peruano para garantizar la protección de los derechos de las partes involucradas en transacciones inmobiliarias. Esta figura permite la publicidad de situaciones jurídicas potencialmente litigiosas o pendientes, reduciendo el riesgo de fraudes, conflictos de titularidad y transferencias no autorizadas. Además, se observa que la seguridad jurídica

proporcionada por este instrumento fortalece la confianza en el mercado inmobiliario al otorgar mayor previsibilidad y estabilidad a las transacciones. Sin embargo, se identifica que el impacto de las anotaciones preventivas puede ser limitado por factores como la falta de uniformidad en su aplicación y un desconocimiento generalizado sobre su alcance, lo que resalta la necesidad de su promoción y correcta regulación para maximizar su eficacia en la protección de los derechos patrimoniales.

Referencias

- Buendia Jara, M. A. (2019). El bien común detrás de la zonificación y la anotación preventiva del certificado de zonificación y vías en el Registro de Predios (Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.
- D'Angelo Silva, R. V. (2023). *EXP. N.º 03727-2023-PA/TC*. Tribunal Constitucional del Perú. Recuperado de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/03727-2023-AA.pdf>
- Darwin, Ginting. (2020). 8. Legal Status of Land Deed Officers in Land Registration for Preventing Land Disputes in Indonesia. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*,
- Ibnu, Arly., Rinda, Sara, Afrilia. (2021). Legal Protection for Land Right Holders in the Event of Multiple Certificates. doi: 10.33258/BIRCI.V4I4.2691
- Rachmah, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Implementation of electronic land certificates as legal land ownership. *POLICY LAW NOTARY AND REGULATORY ISSUES (POLRI)*, 3(1), 1–8.
<https://doi.org/10.55047/polri.v3i1.900>
- SUNARP. (2023). *Resolución N°4728 -2023-SUNARP-TR*. Arequipa. Recuperado de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2024/02/Resolucion-4728-2023-Sunarp-TR-LPDerecho.pdf>
- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2020). Resolución N° 0661-2020/SBN-DGPE-SDDI.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2022). *Resolución N° 1743-2022-SUNARP-TR*.

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3208237/Resoluci%C3%B3n%20N%C2%B0%201743-2022-SUNARP-TR.pdf>

Suyanto, V. S., Tedjosaputro, L., Masriani, Y. T., & Noor, A. (2024). Ensuring legal certainty of land through effective registration processes. *International Journal of Religion*, 5(11), 5572–5578. <https://doi.org/10.61707/mlt07447>

Tribunal Constitucional. (2022). *Sentencia del Expediente N.º 04501-2022-PA/TC*. Recuperado de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2023/04501-2022-AA.pdf>

Zuluaga Guerra, M. (2023). La viabilidad de la inscripción registral del contrato de compromiso de contratar en el ordenamiento jurídico peruano. Recuperado de https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22900/ZULUAGA_GUERRA_MARCO%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

ANEXO 1. MODELO DE GUÍA DE ENTREVISTA

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

1. ¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?
2. ¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?
3. ¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?
4. ¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

5. ¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?
6. ¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

7. ¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?
8. ¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

9. ¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?
10. ¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

ANEXO 2. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS – EXPERTO 1

TITULO DE LA INVESTIGACION: RELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS, LIMA 2024			
<u>DATOS GENERALES DEL EXPERTO</u>		2) INSTRUMENTO SUJETO A VALIDACIÓN: CUESTIONARIO DE ENTREVISTA	
NOMBRES Y APELLIDOS: DIMITRI SEMANCHE ARTOLA		FECHA: <u>25/10/2024</u> HORA: 16:00	
CARGO ACTUAL: ASESOR PRINCIPAL			
CENTRO DE LABORES: CONGRESO DE LA REPUBLICA			
ÁREA: DERECHO CONSTITUCIONAL			
3) INSTRUCCIONES: De acuerdo con la revisión del instrumento mencionado, podrá evaluar el mismo por medio de los criterios que se le presentan a continuación, para lo cual podrá marcar "SI" o "NO", así como presentar sus observaciones y/o recomendaciones si fuese necesario, en virtud de la mejora del instrumento.			
PREGUNTAS		RESPUESTAS	
		SÍ	NO
1	¿El instrumento propuesto es pertinente para la recolección de información necesaria para la investigación?	X	
2	¿El instrumento empleado se encuentra acorde con los objetivos de investigación?	X	
3	¿El instrumento utilizado se encuentra organizado y/o estructurado de forma suficiente?	X	
4	¿El contenido del instrumento refleja una coherencia entre lo que se transmite y lo que se pretende recopilar?	X	
5	¿El instrumento propuesto es útil y conciso para los fines de la investigación sin reflejar ambigüedad?	X	
OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES:			
Se deja constancia que, el contenido solo podrá ser usado para efectos de la presente investigación.			

DIMITRI SEMANCHE ARTOLA
 08884500

SELLO Y FIRMA DEL EXPERTO

ANEXO 3. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS – EXPERTO 2

TITULO DE LA INVESTIGACION:			
RELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS, LIMA 2024			
<u>DATOS GENERALES DEL EXPERTO</u> NOMBRES Y APELLIDOS: MIRIAM BUITRON COLAN CARGO ACTUAL: AUDITORA CENTRO DE LABORES: ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL SIS ÁREA: DERECHO ADMINISTRATIVO		2) INSTRUMENTO SUJETO A VALIDACIÓN: CUESTIONARIO DE ENTREVISTA	
		FECHA: <u>26/10/2024</u> HORA: 19:00	
3) INSTRUCCIONES: De acuerdo con la revisión del instrumento mencionado, podrá evaluar el mismo por medio de los criterios que se le presentan a continuación, para lo cual podrá marcar "SI" o "NO", así como presentar sus observaciones y/o recomendaciones si fuese necesario, en virtud de la mejora del instrumento.			
PREGUNTAS		RESPUESTAS	
		SÍ	NO
1	¿El instrumento propuesto es pertinente para la recolección de información necesaria para la investigación?	X	
2	¿El instrumento empleado se encuentra acorde con los objetivos de investigación?	X	
3	¿El instrumento utilizado se encuentra organizado y/o estructurado de forma suficiente?	X	
4	¿El contenido del instrumento refleja una coherencia entre lo que se transmite y lo que se pretende recopilar?	X	
5	¿El instrumento propuesto es útil y conciso para los fines de la investigación sin reflejar ambigüedad?	X	
OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES:			
Se deja constancia que, el contenido solo podrá ser usado para efectos de la presente investigación.			



SELLO Y FIRMA DEL EXPERTO

ANEXO 4. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS – EXPERTO 3

TITULO DE LA INVESTIGACION:			
RELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS, LIMA 2024			
<u>DATOS GENERALES DEL EXPERTO</u> NOMBRES Y APELLIDOS: DAVID ALEJANDRO BARREDA PONCE CARGO ACTUAL: ESPECIALISTA EN PAD CENTRO DE LABORES: CONADIS ÁREA: DERECHO CIVIL		2) INSTRUMENTO SUJETO A VALIDACIÓN: CUESTIONARIO DE ENTREVISTA	
		FECHA: <u>24/10/2024</u> HORA: 14:30	
3) INSTRUCCIONES: De acuerdo con la revisión del instrumento mencionado, podrá evaluar el mismo por medio de los criterios que se le presentan a continuación, para lo cual podrá marcar “SI” o “NO”, así como presentar sus observaciones y/o recomendaciones si fuese necesario, en virtud de la mejora del instrumento.			
PREGUNTAS		RESPUESTAS	
		SÍ	NO
1	¿El instrumento propuesto es pertinente para la recolección de información necesaria para la investigación?	X	
2	¿El instrumento empleado se encuentra acorde con los objetivos de investigación?	X	
3	¿El instrumento utilizado se encuentra organizado y/o estructurado de forma suficiente?	X	
4	¿El contenido del instrumento refleja una coherencia entre lo que se transmite y lo que se pretende recopilar?	X	
5	¿El instrumento propuesto es útil y conciso para los fines de la investigación sin reflejar ambigüedad?	X	
OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES:			
Se deja constancia que, el contenido solo podrá ser usado para efectos de la presente investigación.			


 SELLO Y FIRMA DEL EXPERTO

ANEXO 5.- GUIA DE ENTREVISTA E1

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva actúa como un mecanismo de advertencia, permitiendo que cualquier interesado conozca situaciones que puedan afectar el dominio o libre disposición del inmueble. Al informar de posibles reclamaciones o limitaciones futuras sobre el bien, brinda seguridad tanto a compradores como a propietarios, reduciendo los riesgos de conflictos posteriores en el ámbito civil.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

En el sistema registral peruano, la publicidad registral y el principio de fe pública registral son mecanismos clave que respaldan la validez de las anotaciones preventivas. Estos principios garantizan que la información disponible en el registro sea confiable para cualquier persona que consulte, otorgando seguridad a terceros sobre la situación jurídica del inmueble.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Entre las limitaciones, destaca el tiempo limitado de vigencia de algunas anotaciones preventivas, lo que puede dejar al bien sin protección en caso de litigios prolongados. Además, la falta de una actualización inmediata en el sistema registral a veces genera diferencias entre el estado real y el estado registrado, especialmente en contextos de alta demanda inmobiliaria o disputas complejas.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Sería beneficioso implementar reformas que permitan una mayor duración para las anotaciones preventivas en casos donde el conflicto legal se prolongue, así como promover la digitalización del registro, lo cual facilitaría una actualización constante de las anotaciones. Además, mejorar el acceso a esta información para todas las partes involucradas permitiría optimizar la toma de decisiones en los procesos de compra y venta de bienes inmuebles.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los desafíos legales consiste en garantizar que las anotaciones preventivas reflejen de manera precisa la situación jurídica del inmueble. Otro desafío es asegurar que estas anotaciones se mantengan actualizadas y se eliminen de forma oportuna una vez que el conflicto se resuelve, de forma que no impidan innecesariamente futuras transacciones ni generen desconfianza en el mercado inmobiliario.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al advertir sobre derechos o reclamos que puedan afectar la propiedad, permitiendo que las partes interesadas evalúen riesgos potenciales antes de tomar decisiones de compra. Al conocer esta información anticipadamente, tanto compradores como vendedores pueden actuar con mayor claridad y transparencia en el proceso.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas protegen a los terceros al notificarles de situaciones que pudieran comprometer su derecho de propiedad. Al ser informados de reclamos o limitaciones existentes, los adquirentes pueden tomar decisiones fundamentadas y solicitar aclaraciones o garantías adicionales al vendedor, de manera que su inversión esté mejor protegida.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La anotación preventiva fortalece la transparencia al visibilizar posibles conflictos o derechos sobre la propiedad, lo que aumenta la confianza en el sistema registral y en el mercado inmobiliario en general. La transparencia en el estado del inmueble asegura a los adquirentes que su inversión será segura y que no enfrentarán problemas legales ocultos.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

La anotación preventiva limita la libre disposición del inmueble porque muchas personas interesadas en adquirirlo prefieren evitar transacciones con propiedades que presentan algún tipo de riesgo legal. Esta situación obliga a los propietarios a resolver cualquier conflicto pendiente para poder disponer libremente de su bien y concretar una transacción sin mayores obstáculos.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

El proceso de anotación preventiva puede alargar los tiempos de gestión en la transferencia de propiedad, ya que obliga a realizar una revisión detallada de la situación jurídica del inmueble y, en algunos casos, a esperar la resolución de litigios antes de que se pueda

concretar la transacción. Esta espera puede incrementar los plazos de la compraventa, especialmente en casos donde la anotación esté vinculada a procesos judiciales de resolución prolongada.



.....
Susana A. Felasquez Zavala
ABOGADA
ICAT: 00808

ANEXO 6. GUIA DE ENTREVISTA – E2

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

Desde un enfoque civil, la anotación preventiva tiene un efecto protector que resguarda tanto al propietario original como a los posibles adquirentes frente a futuros reclamos. Sirve como una garantía que impide operaciones con posibles irregularidades y, por ende, es fundamental para reducir riesgos y litigios en transacciones complejas.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

Los mecanismos que permiten la colaboración interinstitucional entre el Poder Judicial y los registros públicos son esenciales para la validez de las anotaciones preventivas. Esta coordinación permite un registro de mayor precisión y evita que los inmuebles sean objeto de transacciones contradictorias, protegiendo así los derechos de todas las partes involucradas.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

La falta de uniformidad en la normativa de anotaciones preventivas a nivel nacional puede representar una limitación importante. Además, en situaciones de conflicto, puede resultar difícil lograr que el sistema registral actúe de manera expedita y transparente, lo cual reduce su efectividad como mecanismo de protección.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Se podría mejorar el marco legal de las anotaciones preventivas para clarificar mejor su aplicación y reducir interpretaciones ambiguas en el sistema judicial. Asimismo, la capacitación continua del personal en los registros públicos en cuanto a nuevas disposiciones

y tecnologías podría contribuir significativamente a la precisión y rapidez de las anotaciones preventivas en el país.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Existen desafíos en la definición jurídica clara del alcance de las anotaciones preventivas. Al no estar estandarizado su efecto en todos los casos, el sistema puede ser percibido como arbitrario, lo cual resta credibilidad a su aplicación en disputas. Esto afecta directamente la percepción de seguridad jurídica de las anotaciones preventivas.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Desde el derecho civil, las anotaciones preventivas son cruciales porque ofrecen una capa adicional de seguridad al evitar que el inmueble esté sujeto a ventas u otras acciones mientras existan conflictos o situaciones jurídicas pendientes. Esta medida preventiva evita posibles disputas y protege la inversión de terceros.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Al notificar a los terceros adquirentes sobre cualquier interés o derecho pendiente que pese sobre el bien, las anotaciones preventivas los protegen de reclamos futuros que puedan afectar su propiedad. Esto asegura que los compradores no estén expuestos a sorpresas legales y proporciona un respaldo jurídico al momento de la compra.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La anotación preventiva es fundamental para la transparencia del sistema, ya que mantiene informados a todos los actores sobre posibles complicaciones legales. Esta transparencia fomenta un mercado inmobiliario más estable, donde los compradores confían en que los registros reflejan fielmente el estatus jurídico de los bienes, lo cual fortalece el valor de la seguridad jurídica en el mercado.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Las anotaciones preventivas, si bien protegen los derechos de los terceros, pueden limitar temporalmente las transacciones de los propietarios. Este tipo de restricción es necesario para la protección del sistema y para prevenir conflictos posteriores, pero puede ser visto como una limitación para aquellos propietarios que necesitan realizar transferencias inmediatas.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

El proceso de anotación preventiva puede alargar los tiempos de gestión, ya que implica pasos adicionales de verificación y revisión de derechos sobre la propiedad. Estos tiempos son necesarios para garantizar la seguridad de la transacción, aunque pueden retrasar la ejecución de la compraventa.



JAVIER LEDESMA LEDESMA
ABOGADO
Registro CAL. 22624

ANEXO 7. GUIA DE ENTREVISTA - E3

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva actúa como una medida de advertencia que preserva el interés de las partes frente a cualquier situación legal en proceso. Es decir, impide que se realicen transferencias del bien sin antes considerar las posibles afectaciones, lo que garantiza que los derechos de los posibles compradores y de los titulares previos sean respetados hasta que la situación quede esclarecida

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

El uso de sistemas de verificación continua y la coordinación entre registros públicos y notarías representan mecanismos esenciales en el sistema registral peruano. Además, la actualización periódica de las bases de datos y la implementación de sistemas digitales son clave para evitar duplicaciones y mantener la confiabilidad en la información registrada

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

La limitada interconectividad entre los sistemas de justicia y los registros públicos puede ser un desafío significativo. La falta de un sistema centralizado y eficiente para resolver conflictos de intereses en tiempo real puede derivar en demoras o fallos en la inscripción de anotaciones, afectando su efectividad como herramienta preventiva.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Sería beneficioso establecer un sistema de monitoreo en tiempo real que permita la intervención ágil de las autoridades registrales cuando surjan conflictos de propiedad. Además, implementar una legislación que agilice el tratamiento de casos donde haya varias anotaciones preventivas simultáneas sobre un mismo bien podría reducir considerablemente los tiempos de gestión.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los mayores desafíos legales es la falta de actualización constante en los procesos de inscripción y verificación. Aunque las anotaciones preventivas son una herramienta valiosa, su efectividad se ve comprometida cuando no se cuenta con mecanismos ágiles para su ingreso y actualización en tiempo real. Esto genera riesgos de inseguridad jurídica debido a posibles solapamientos de derechos.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas permiten establecer un entorno de información confiable y accesible para todos los interesados en una transacción inmobiliaria. Al reflejar situaciones legales aún en trámite o posibles reclamos, otorgan a los futuros adquirentes un marco de referencia sobre el estado del inmueble, reduciendo así las sorpresas jurídicas posteriores a la compra.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Protegen a los terceros, pues advierten sobre cualquier derecho o limitación que pueda afectar su posesión o uso del inmueble en el futuro. Esto les permite tomar decisiones

informadas, evaluando si es conveniente seguir adelante con la compra o investigar más sobre el estatus jurídico antes de cerrar la transacción.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La transparencia generada por las anotaciones preventivas permite a los actores del mercado inmobiliario operar en un entorno de mayor certidumbre. Al ofrecer información precisa y accesible, contribuyen a consolidar la confianza en el sistema registral, promoviendo transacciones seguras y sostenibles en el tiempo.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

El proceso de anotación preventiva puede alargar los tiempos de gestión, ya que implica pasos adicionales de verificación y revisión de derechos sobre la propiedad. Estos tiempos son necesarios para garantizar la seguridad de la transacción, aunque pueden retrasar la ejecución de la compraventa

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

El proceso de anotación preventiva introduce un paso adicional que requiere la revisión cuidadosa por parte de las autoridades registrales, lo que puede dilatar los tiempos de gestión. No obstante, esta etapa es crucial para la seguridad jurídica de la transacción, pues evita problemas legales en el futuro.



Concepción Angulo Cordi
ABOGADO
Reg. Cal. 38344

ANEXO 8. GUIA DE ENTREVISTA E4

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva es un mecanismo que permite registrar temporalmente una situación jurídica sobre un bien inmueble, avisando a terceros interesados sobre posibles limitaciones o reclamaciones. Fortalece la seguridad jurídica al proporcionar transparencia y evitar conflictos futuros en las transferencias

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

Entre los mecanismos destacados están la "Calificación Registral" que asegura la verificación formal y material de documentos, y el "Principio de Prioridad Registral" que protege los derechos inscritos en orden temporal. Además, el uso del Índice de Titularidad permite rastrear las cargas o gravámenes previos, lo que proporciona protección adicional a los titulares.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Existen limitaciones cuando la anotación preventiva se utiliza de manera indebida para bloquear transacciones, causando retrasos y afectando la disponibilidad del bien. Además, en conflictos judiciales, la ineficacia de la coordinación entre el sistema judicial y el sistema registral puede demorar la resolución final, prolongando la incertidumbre para las partes interesadas.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Reformar los plazos de duración de las anotaciones preventivas para evitar abusos, así como implementar mecanismos de comunicación directa entre el sistema judicial y registral para resolver disputas más rápidamente. La digitalización completa del sistema registral y una mayor accesibilidad a la información pública también reforzarían la transparencia y seguridad en las transacciones.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Un desafío clave es la congestión y falta de modernización del sistema registral, lo que ralentiza las actualizaciones de información. Además, la falta de una normativa uniforme para las anotaciones preventivas puede causar discrepancias en su interpretación y aplicación en casos de disputa.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas informan a los compradores sobre posibles restricciones legales, lo que evita sorpresas legales que afecten sus derechos. Esta transparencia reduce la incertidumbre, ya que las partes involucradas tienen una visión clara de la situación jurídica del bien antes de proceder con la compra.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas protegen a terceros adquirentes al advertir sobre derechos de otros individuos o posibles litigios. Esto permite que los terceros tomen decisiones informadas y los protege frente a futuras reclamaciones de terceros, dado que han sido informados del estatus jurídico del inmueble.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

Las anotaciones preventivas promueven la transparencia, lo cual es crucial para construir un mercado inmobiliario confiable. Al dar certeza sobre la situación legal de los inmuebles, los compradores y vendedores tienen mayor seguridad y están más dispuestos a participar en el mercado, incrementando así la confianza y dinamismo en el sector.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

La anotación preventiva puede prolongar los tiempos de gestión, ya que implica procesos de verificación y actualización en el registro. Esto puede requerir verificaciones adicionales o la resolución de la anotación antes de completar la transferencia, lo que ralentiza el proceso en transacciones complejas.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

Cuando la anotación preventiva está relacionada con algún litigio o posible conflicto de derechos, el comprador podría exigir que se resuelva o se aclare previamente, lo cual implica trámites adicionales. Esto es particularmente relevante si la anotación se refiere a un proceso judicial en curso, ya que la resolución del conflicto podría demorar la transacción y generar incertidumbre en el adquirente.



Melissa A. Fuentes Tenorio
ABOGADA
C.A.I. 4654

ANEXO 9. GUIA DE ENTREVISTA E5

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva fortalece la seguridad jurídica al hacer pública cualquier situación jurídica pendiente que afecte un bien inmueble. Esta publicidad registral permite que terceros, como compradores o acreedores, tengan conocimiento de posibles limitaciones o litigios, lo que previene conflictos posteriores y promueve la transparencia en las transacciones. Al brindar un aviso anticipado, reduce la posibilidad de adquirir bienes con cargas ocultas y facilita una transferencia más segura.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

Los mecanismos más eficaces incluyen la calificación registral, que asegura la legalidad de los actos presentados, y el principio de prioridad, que otorga preferencia a los derechos inscritos con anterioridad. Estos principios trabajan en conjunto para que las anotaciones preventivas tengan un efecto vinculante en el sistema, protegiendo tanto al propietario como a los terceros interesados.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Las principales limitaciones incluyen el tiempo limitado de vigencia de las anotaciones preventivas, que puede ser insuficiente en conflictos judiciales prolongados. Además, la falta de comunicación eficaz entre el sistema registral y los tribunales dificulta la actualización de las anotaciones en casos de disputas legales complejas, lo que puede dejar sin protección adecuada a ciertos derechos o generar incertidumbre en los terceros.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Sería beneficioso extender la vigencia de las anotaciones preventivas en casos de procesos judiciales prolongados y mejorar la coordinación entre el sistema registral y el judicial para que las anotaciones se actualicen automáticamente al tener resoluciones definitivas. La digitalización completa del sistema registral y el establecimiento de criterios unificados también contribuirían a una mayor transparencia y eficiencia.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los mayores desafíos es garantizar la vigencia y precisión de las anotaciones preventivas en tiempo real, especialmente en casos de demandas o medidas cautelares. La falta de actualización rápida puede provocar que terceros actúen sobre información desfasada, lo cual afecta la seguridad jurídica.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al registrar posibles controversias o limitaciones que afectan el bien. De esta manera, los futuros adquirentes pueden tomar decisiones informadas y evaluar si desean proceder con la transacción, conociendo los riesgos legales.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas protegen a los terceros al notificarles cualquier situación jurídica que pueda afectar su adquisición, tales como demandas pendientes o derechos de otros interesados. Así, estos terceros tienen la posibilidad de evitar la adquisición de un bien

en disputa o de un bien con restricciones, protegiéndose de futuros conflictos legales y asegurando su derecho a la información.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La anotación preventiva es esencial para la transparencia, ya que permite a los actores del mercado inmobiliario conocer la situación jurídica exacta de los bienes. Esta transparencia fomenta la confianza en las transacciones y otorga seguridad tanto a compradores como a inversores, quienes pueden confiar en el registro como una fuente de información fiable.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Las anotaciones preventivas pueden limitar la libre disposición del inmueble al hacer visible cualquier conflicto o restricción pendiente. Aunque no impiden per se la venta, suelen desincentivar a los compradores potenciales y reducir el valor de mercado del inmueble

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

La anotación preventiva agrega un paso en la revisión de la situación del inmueble, ya que implica la calificación y posible actualización en el registro. En caso de litigios o conflictos asociados a la anotación, el proceso puede extenderse considerablemente mientras se resuelven las disputas. Este tiempo adicional afecta la rapidez de la transacción, ya que la anotación debe ser aclarada o cancelada para evitar riesgos al adquirente



EDGARDO MIRÉS BUQUEZ
ABOGADO
REG. CAL. 39033

ANEXO 10. GUIA DE ENTREVISTA - E6

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva actúa como un aviso formal que protege tanto al vendedor como al comprador. Al registrar una situación jurídica pendiente, se establece un marco de referencia claro que limita el riesgo de transacciones fraudulentas. Esto no solo otorga mayor tranquilidad a las partes involucradas, sino que también permite que los futuros compradores investiguen el estado legal del inmueble antes de proceder con la adquisición.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

Entre los mecanismos más eficaces están los procedimientos de verificación de identidad y el deber de diligencia de los notarios y registradores. Estos actores deben asegurarse de que toda la información proporcionada sea veraz y precisa antes de realizar una anotación. Este control riguroso ayuda a prevenir errores y a mantener la integridad del registro, lo cual es esencial para la validez de las anotaciones preventivas.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Las limitaciones incluyen la posibilidad de que surjan disputas legales que no se resuelvan de inmediato, lo que puede dejar a las partes en una situación de incertidumbre. Además, si bien los mecanismos de verificación son importantes, su efectividad puede verse afectada por la falta de recursos o capacitación adecuada del personal registral, lo que puede resultar en anotaciones incorrectas o mal gestionadas.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Uno de los mayores desafíos es la percepción de ineficiencia y lentitud en el sistema registral. Los retrasos en la tramitación de anotaciones preventivas pueden afectar la confianza de los usuarios y la percepción de seguridad jurídica. Además, las complejidades en la normativa registral pueden dificultar la comprensión y el acceso a estos mecanismos por parte del público general.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los mayores desafíos es la percepción de ineficiencia y lentitud en el sistema registral. Los retrasos en la tramitación de anotaciones preventivas pueden afectar la confianza de los usuarios y la percepción de seguridad jurídica. Además, las complejidades en la normativa registral pueden dificultar la comprensión y el acceso a estos mecanismos por parte del público general.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Al proporcionar una representación clara de cualquier limitación o derecho adicional sobre un inmueble, las anotaciones preventivas permiten que las partes involucradas en la transacción evalúen mejor los riesgos. Esta transparencia es esencial para que los compradores se sientan seguros en su inversión y puedan tomar decisiones informadas, lo que, a su vez, disminuye la incertidumbre en el mercado.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas actúan como una advertencia para los terceros sobre cualquier situación legal que pueda afectar al inmueble. Esto les da la oportunidad de investigar y

evaluar los riesgos antes de completar la compra, asegurándose de que están adquiriendo un bien que no esté gravado por reclamos no resueltos.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La anotación preventiva es fundamental para construir un ambiente de confianza en el mercado inmobiliario. Cuando los compradores saben que tienen acceso a información completa y transparente sobre los bienes, se sienten más seguros al realizar transacciones. Esto fomenta un mercado más dinámico y reduce la probabilidad de disputas post-transacción.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Las anotaciones preventivas pueden ser vistas como una carga para los propietarios, ya que pueden impedir la venta o el uso del bien hasta que se resuelva la situación que origina la anotación. Esto puede complicar los planes de venta o financiación, generando frustración en los propietarios que desean disponer de sus bienes sin restricciones.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

La anotación preventiva sirve como un mecanismo preventivo que permite a las partes conocer cualquier situación legal pendiente sobre un inmueble. Esto no solo protege a los futuros adquirentes, sino que también asegura que los derechos en conflicto sean considerados antes de cualquier transferencia, reduciendo así el riesgo de litigios posteriores.



FERNANDO CHIRINOS BOLORQUEZ
ABOGADO
C.A.L. 33101

ANEXO 11. GUIA DE ENTREVISTA - E7

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva sirve como un mecanismo preventivo que permite a las partes conocer cualquier situación legal pendiente sobre un inmueble. Esto no solo protege a los futuros adquirentes, sino que también asegura que los derechos en conflicto sean considerados antes de cualquier transferencia, reduciendo así el riesgo de litigios posteriores.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

Los principios de especialidad y publicidad en el sistema registral peruano son fundamentales para la eficacia de las anotaciones preventivas. El principio de especialidad asegura que cada anotación esté claramente asociada a un inmueble específico, lo que evita confusiones. La publicidad permite que esta información sea accesible para cualquier persona interesada, fortaleciendo la seguridad y transparencia.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

A veces, el proceso de inscripción y actualización de anotaciones preventivas puede ser lento, lo que retrasa su efectividad en casos urgentes. Además, las limitaciones presupuestales y tecnológicas del sistema registral peruano pueden afectar la capacidad de garantizar que todas las anotaciones se mantengan actualizadas y visibles para los terceros interesados.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Sería beneficioso digitalizar completamente el sistema de anotaciones para facilitar la accesibilidad y consulta en tiempo real. También sería recomendable implementar una normativa que permita a las partes interesadas solicitar la anotación preventiva en línea, reduciendo tiempos de espera y aumentando la transparencia en el proceso.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los principales desafíos es la falta de automatización en los procesos de verificación, lo cual podría evitar demoras en la inscripción. Además, la dispersión normativa en cuanto a los requisitos para anotar diferentes situaciones jurídicas genera incertidumbre en cuanto a la correcta interpretación y aplicación de estas anotaciones, afectando la seguridad jurídica.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas actúan como una advertencia que permite a las partes conocer los riesgos potenciales antes de completar la transacción. Este conocimiento previo ayuda a tomar decisiones informadas y reduce la probabilidad de conflictos legales futuros, ofreciendo una mayor certeza a quienes participan en una transferencia inmobiliaria.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Proporcionan una capa adicional de protección a los terceros, ya que les permite identificar cualquier derecho o reclamo pendiente que pueda afectar la propiedad. Esto significa que los terceros tienen la oportunidad de considerar esta información antes de decidir si avanzan con la compra, evitando posibles daños financieros o legales.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La anotación preventiva es crucial para promover la transparencia, ya que permite a los compradores ver el estado jurídico completo del inmueble. Esta transparencia es un factor que genera confianza en el mercado, ya que los participantes pueden tener la certeza de que los bienes que están comprando están libres de conflictos o, en caso contrario, de que conocen estos conflictos de antemano.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles**¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?**

Las anotaciones preventivas pueden limitar la capacidad de disposición de los propietarios, ya que algunas transacciones pueden verse condicionadas hasta que se resuelva la situación jurídica anotada. Esto representa una restricción temporal que asegura que se resuelvan previamente ciertos conflictos antes de permitir la venta o transferencia.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

La anotación preventiva puede alargar el proceso de gestión, ya que, en algunos casos, es necesario resolver la situación anotada antes de concluir la transferencia. Esto puede suponer demoras en las negociaciones y en la formalización de la venta, dependiendo de la complejidad del caso y del tiempo que tome resolver cualquier cuestión pendiente.



RODRIGUEZ MARTINEZ TRUJILLANO
ABOGADO
C.A.L. N° 44736

ANEXO 12. GUIA DE ENTREVISTA E8

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva fortalece la seguridad jurídica al alertar a terceros interesados sobre derechos o conflictos latentes sobre un bien inmueble, reduciendo el riesgo de litigios y controversias posteriores. Esta función preventiva permite a los adquirentes tomar decisiones con pleno conocimiento de las posibles afectaciones o limitaciones, protegiendo así su inversión y favoreciendo la integridad del tráfico inmobiliario.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

Entre los mecanismos más eficaces destacan la publicidad registral, que permite a cualquier interesado acceder a la información sobre las anotaciones, y el principio de fe pública registral, el cual brinda a los terceros adquirentes la confianza en que el contenido del registro es veraz.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Una limitación importante es la vigencia temporal de las anotaciones preventivas, la cual puede resultar insuficiente en conflictos de larga duración. Asimismo, el hecho de que el sistema registral no siempre esté actualizado en tiempo real puede dar lugar a que terceros actúen sobre información desfasada, lo cual debilita la eficacia de la protección que busca ofrecer la anotación preventiva.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Sería fundamental establecer un sistema de renovación automática de las anotaciones preventivas en procesos judiciales complejos y fomentar la digitalización completa del registro. También, se podrían implementar alertas automáticas para los usuarios que tengan derechos inscritos sobre el inmueble, de manera que se actualicen con rapidez sobre cualquier cambio en el estatus de la anotación.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Los desafíos incluyen la necesidad de una mayor interoperabilidad entre el sistema registral y otros sistemas legales, como el judicial, para reflejar en tiempo real los cambios en la situación del inmueble. Asimismo, el sistema enfrenta el reto de adaptarse a las nuevas tecnologías para hacer la información más accesible y evitar demoras en la actualización de los registros.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al ofrecer una "alerta temprana" de posibles cargas o disputas legales que afecten la propiedad. Esto permite que los terceros adquieran los bienes con una visión clara de cualquier contingencia jurídica, favoreciendo transacciones más transparentes y minimizando el riesgo de futuros conflictos.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

La anotación preventiva es clave para la transparencia, ya que otorga a los agentes del mercado inmobiliario información completa y oportuna sobre la situación jurídica de los bienes. Esta transparencia incrementa la confianza de los inversionistas y compradores al saber que el registro no oculta ninguna contingencia, lo que estabiliza y fomenta el mercado.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

Las anotaciones preventivas, aunque no impiden la disposición, pueden limitarla al disminuir el interés de potenciales compradores, quienes podrían verlas como un riesgo. Además, en situaciones donde la anotación está relacionada con un litigio pendiente, los propietarios suelen verse restringidos en la venta del bien hasta que la situación se resuelva, lo que afecta su libertad de disposición.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Las anotaciones preventivas, aunque no impiden la disposición, pueden limitarla al disminuir el interés de potenciales compradores, quienes podrían verlas como un riesgo. Además, en situaciones donde la anotación está relacionada con un litigio pendiente, los propietarios suelen verse restringidos en la venta del bien hasta que la situación se resuelva, lo que afecta su libertad de disposición.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

La anotación preventiva añade una etapa de revisión en el proceso de transferencia, dado que los interesados deben investigar y analizar las causas y posibles efectos de la anotación. Si la anotación se vincula a un proceso judicial en curso, puede ser necesario esperar una resolución, lo que puede retrasar significativamente la transacción y afectar la celeridad de las gestiones registrales.



ANEXO 13. GUIA DE ENTREVISTA -E9

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva contribuye significativamente a la seguridad jurídica en las transferencias al otorgar un aviso público de posibles conflictos o derechos sobre la propiedad. Esto permite que cualquier persona interesada en adquirir el bien inmueble tenga una visión clara de las circunstancias que podrían afectar su derecho, desalentando compras con riesgos no calculados y consolidando la confianza en el sistema registral.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

El mecanismo de prioridad registral es uno de los más efectivos, ya que establece que los derechos registrados antes tienen preferencia frente a aquellos inscritos posteriormente. Esto, junto con la posibilidad de solicitar información actualizada en las oficinas registrales, permite una mayor precisión sobre el estado de los inmuebles. Además, el sistema de publicidad registral ofrece seguridad al permitir que terceros accedan a información sobre el inmueble y sus cargas.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Entre las limitaciones, la falta de automatización y actualización inmediata del sistema registral puede llevar a que ciertos derechos o conflictos no sean visibles de inmediato, especialmente en casos de transferencias urgentes. Además, los plazos limitados de la anotación preventiva en ciertos casos pueden resultar insuficientes cuando se presentan procesos judiciales extensos, dejando al bien sin protección y creando incertidumbre.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Se requiere una reforma integral que facilite la digitalización del sistema registral, permitiendo que la información sobre anotaciones preventivas se actualice de manera inmediata y automatizada. También podría evaluarse la posibilidad de ampliar la duración de las anotaciones en procesos judiciales, evitando así que se dejen sin protección en caso de litigios prolongados. Finalmente, una plataforma que permita a las partes involucradas recibir alertas de cualquier cambio en el estado del inmueble podría mejorar notablemente la eficacia de estas anotaciones.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los principales desafíos es la necesidad de garantizar que toda anotación preventiva sea reflejada en tiempo real y que los adquirentes cuenten con información fidedigna al momento de la compra. Además, la legislación debe ofrecer soluciones claras y uniformes para los casos en los que haya varios derechos en conflicto sobre un mismo inmueble, de modo que los compradores puedan confiar plenamente en la información del registro.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Al otorgar conocimiento previo sobre posibles problemas legales, las anotaciones preventivas permiten a los compradores evaluar y mitigar riesgos, ya sea optando por suspender la transacción o negociando medidas de seguridad adicionales. Esto reduce la incertidumbre, pues quienes intervienen en la compra tienen claridad sobre los posibles resultados y pueden actuar con una previsión fundamentada.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas brindan protección en el sentido de que advierten a los terceros sobre cualquier derecho que pudiera afectar la propiedad. En caso de disputas futuras, un tercero adquirente que haya comprado un bien con una anotación preventiva inscrita estará protegido en su buena fe y tendrá argumentos para reclamar ante el conflicto, ya que su adquisición fue consciente de los posibles inconvenientes.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La anotación preventiva representa una herramienta crucial para la transparencia en el sistema registral, pues permite que cualquier persona interesada conozca los posibles problemas o derechos sobre una propiedad antes de adquirirla. Esto fortalece la confianza en el mercado inmobiliario, ya que los compradores saben que el sistema ofrece una capa adicional de protección y transparencia, promoviendo así un ambiente de mayor seguridad jurídica y confianza en las inversiones inmobiliarias.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Las anotaciones preventivas pueden actuar como un freno en la libre disposición, ya que muchos compradores podrían dudar en adquirir una propiedad que muestra una anotación que podría implicar un litigio o conflicto.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

El proceso de anotación preventiva puede ralentizar la transferencia inmobiliaria, ya que introduce una etapa de revisión adicional para los interesados en adquirir el bien. Los tiempos se extienden aún más cuando la anotación está vinculada a un proceso judicial

pendiente, ya que los compradores suelen esperar hasta tener claridad sobre el resultado de dicho proceso



ANEXO 14. GUÍA DE ENTREVISTA - E10

Objetivo General: Determinar la relación entre la anotación preventiva del registro de propiedad y la seguridad jurídica de transferencias inmobiliarias en Lima 2024

OE1: Determinar los mecanismos existentes en el sistema registral peruano para garantizar la eficacia de las anotaciones preventivas.

¿De qué manera la anotación preventiva contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Lima?

La anotación preventiva actúa como una señal de alerta en el sistema registral. Cuando alguien consulta un inmueble, esta anotación informa que hay un derecho o situación pendiente de resolver. Esto disuade acciones legales imprevistas o ventas ilegítimas, reforzando así la seguridad jurídica de los compradores y promoviendo transacciones transparentes.

¿Qué mecanismos del sistema registral peruano resultan más eficaces para respaldar la validez y protección de las anotaciones preventivas?

En Perú, los mecanismos clave incluyen el principio de publicidad registral y el control de legalidad. La publicidad asegura que las anotaciones estén accesibles a cualquier interesado, mientras que el control de legalidad garantiza que solo se registren actos válidos y conformes a la ley. Ambos mecanismos consolidan la seguridad de las anotaciones preventivas y su confiabilidad en el mercado.

¿Cuáles son las limitaciones de estos mecanismos al momento de asegurar una protección efectiva en situaciones de conflicto de intereses inmobiliarios?

Una limitación es la carga de procedimientos para verificar la legalidad de cada anotación, lo cual puede ser lento y costoso. Además, cuando hay conflictos, la efectividad de la anotación depende de la rapidez del proceso judicial, lo cual en ocasiones retrasa la protección o resolución de disputas sobre el bien.

¿Qué mejoras o reformas considera necesarias para incrementar la eficacia de las anotaciones preventivas en el sistema registral peruano?

Sería ideal simplificar y agilizar los procesos registrales y judiciales vinculados a la anotación preventiva. Esto incluye la digitalización de los registros y el fortalecimiento de mecanismos de resolución rápida de conflictos, para que los terceros interesados tengan mayor certeza sobre los derechos pendientes de un bien inmueble.

OE 2: Determinar el rol de las anotaciones preventivas en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales desafíos legales que enfrenta el sistema registral para establecer una relación eficaz entre las anotaciones preventivas y la seguridad jurídica en este contexto?

Uno de los mayores desafíos es la sobrecarga administrativa del sistema registral y la limitada digitalización. Esto hace que los procesos sean lentos, generando riesgos de incertidumbre y retrasos. Además, es clave fortalecer la capacitación del personal registral para aplicar correctamente los principios de publicidad y legalidad.

¿Cómo considera que las anotaciones preventivas contribuyen a reducir la incertidumbre en las transacciones inmobiliarias?

Las anotaciones preventivas reducen la incertidumbre al transparentar cualquier proceso pendiente o posible conflicto que afecte al inmueble. Al estar registradas, las partes involucradas en la transacción pueden actuar con mayor seguridad, evitando sorpresas que invaliden el acuerdo o generen problemas legales.

¿De qué manera las anotaciones preventivas brindan protección a los terceros adquirentes en el marco de las transacciones inmobiliarias?

Al advertir a los terceros adquirentes de posibles conflictos o derechos sobre el inmueble, la anotación preventiva los protege de comprar una propiedad con cargas ocultas. Así, actúa como un respaldo para que estos puedan evitar transacciones con bienes que luego les puedan ocasionar pérdidas económicas o problemas judiciales.

¿Cuál es la importancia de la anotación preventiva como herramienta de transparencia en el sistema registral, y cómo afecta la confianza en el mercado inmobiliario?

La transparencia es crucial para la confianza en el mercado. Las anotaciones preventivas brindan una visión clara del estado legal de los inmuebles, permitiendo a los compradores tomar decisiones informadas y generando confianza entre los actores del mercado. Esto contribuye a un entorno más seguro y transparente para todas las partes.

OE3: Identificar el impacto de las anotaciones preventivas en la capacidad de los propietarios para disponer libremente de sus bienes inmuebles

¿Qué limitaciones o restricciones representan las anotaciones preventivas para la libre disposición de los bienes inmuebles por parte de los propietarios?

Las anotaciones preventivas pueden limitar la capacidad de un propietario de vender o transferir su propiedad mientras se resuelve la situación anotada. Esta restricción, aunque temporal, es una medida de protección que asegura que los derechos y reclamos de terceros sean considerados antes de realizar una transacción.

¿Cómo afecta el proceso de anotación preventiva a los tiempos de gestión en una transferencia inmobiliaria?

Si bien la anotación preventiva fortalece la seguridad en la transferencia, puede extender el proceso de venta o disposición hasta que el asunto anotado sea resuelto. Este proceso puede ser lento, especialmente si requiere intervención judicial, lo que implica que el comprador y el vendedor deben esperar hasta que se esclarezca cualquier reclamo o derecho pendiente.



SANDRA
SMITH DIAZ
ABOGADA
REG. CAL. 97737