

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA PREVISTO EN EL
ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO Y LA
GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA A LOS
ADQUIRENTES Y A TERCEROS DE BUENA FE”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogada

Autor:

Rosa Irene Culqui Gutierrez

Asesor:

Mg. Homero Absalon Salazar Chávez

<https://orcid.org/0000-0001-9620-673X>

Cajamarca - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	ROCÍO DEL PILAR RAMÍREZ SÁNCHEZ	26717084
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	TIANA MARINA OTINIANO LOPEZ	18174598
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	MARCIA RODRIGUEZ URTEAGA	46821230
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

DEDICATORIA

El presente trabajo, lo dedico a Dios por iluminarme para cumplir mis metas y a mi madre por el apoyo incondicional que me brinda cada día, ya que sin ella no podría hacer realidad mis sueños de ser profesional y servir a la sociedad

AGRADECIMIENTO

Agradecer a Dios, por la vida, la salud, la sabiduría y la inteligencia que me regala,
para así poder culminar un objetivo más, trazado en mi vida; también agradezco a mi
madre, hermanos y familiares por su apoyo brindado en el transcurso de mi carrera
profesional.

Agradezco a los docentes de la universidad, que dedican su tiempo y esfuerzo para
compartir sus conocimientos.

A mis compañeros de estudio y de trabajo por su apoyo incondicional

Tabla de contenido

JURADO CALIFICADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	7
RESUMEN	8
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	9
1.1 Realidad problemática	9
1.2 Formulación del problema	11
1.3 Objetivos	12
1.4 Hipótesis	12
1.5 Justificación	30
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	32
2.1 Tipo de investigación	32
2.2 Diseño de la investigación	33
2.3 Métodos de la investigación	33
2.4 Población y muestra	36
2.5 Técnicas e instrumento de la investigación	39
2.6 Aspectos éticos	42

CAPÍTULO III: RESULTADOS	43
3.1 Resultados derivados de la observación y documental	44
3.2 Resultados de la aplicación de la entrevista	46
3.3 Resultados de la aplicación del análisis de contenido	56
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	64
RECOMENDACIONES	78
REFERENCIAS	80
ANEXOS	86
ANEXO No. 1. Matriz de consistencia	87
ANEXO No. 2. Operacionalización de variables	89
ANEXO No. 3. Validación de ficha de investigación	90
ANEXO No. 4. Validación de guía de análisis jurisprudencial	93
ANEXO No. 5. Validación de guía de entrevista	96
ANEXO No. 6. Entrevistas practicadas	99

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Población y muestra de estudio -----	37
Tabla 2: Participantes en la investigación como entrevistados (muestra A) -----	37
Tabla 3: Sentencias seleccionadas para el estudio (muestra B) -----	38
Tabla 4: Técnicas e instrumento de la investigación -----	40
Tabla 5: Respuestas de la entrevista sobre el objetivo general -----	45
Tabla 6: Respuesta de la entrevista sobre el primer objetivo específico -----	46
Tabla 7: Respuesta de la entrevista sobre el segundo objetivo específico -----	48
Tabla 8: Respuesta de la entrevista sobre el tercer objetivo específico -----	50
Tabla 9: Respuesta de la entrevista sobre el cuarto objetivo específico-----	53
Tabla 10: Criterio del Tribunal Constitucional sobre el derecho de propiedad y la seguridad jurídica -----	56
Tabla 11: Criterio del Tribunal Constitucional sobre la inscripción registral y la protección a los adquirentes y terceros de buena fe. -----	58
Tabla 12: Criterio de la Corte Suprema de Justicia sobre la inscripción registral en Perú -	61

RESUMEN

La presente investigación tiene por objeto determinar el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el ordenamiento jurídico peruano a fin de precisar si hay garantía de seguridad jurídica para los adquirentes y terceros de buena fe. La investigación encuentra su justificación ante un problema presente en la legislación nacional, por la consagración en el artículo 949 del Código Civil del sistema consensual, según el cual la propiedad inmobiliaria se transmite por el solo consentimiento, sin embargo, entra en contradicción con el artículo 1135 eiusdem, que contempla que ante el conflicto entre dos o más acreedores que aleguen propiedad sobre un mismo bien, se da prioridad a la inscripción registral. Se trata de una investigación básica, cualitativa, descriptiva y diseño no experimental. Se trabajó con una población A conformada por especialistas en la materia y una población B, constituida por jurisprudencia sobre este tema, seleccionando una muestra de 9 especialistas y 4 sentencias, respectivamente. Se utilizó la entrevista, observación documental y análisis de contenido. Los resultados llevan a concluir que el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el ordenamiento jurídico peruano no brinda garantía de seguridad jurídica para los adquirentes y terceros de buena fe.

PALABRAS CLAVES: Transferencia de propiedad, Sistema consensual, Sistema constitutivo, Inscripción registral

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 Realidad problemática

Una de las polémicas doctrinarias de mayor intensidad que se ha presentado en diversos países a nivel mundial, es la de analizar el sistema traslativo de la propiedad inmobiliaria y de otros derechos reales acogido en cada uno de ellos, generándose especialmente en Latinoamérica la confrontación entre el sistema consensual y el sistema constitutivo de propiedad, tal como ha sido recogido por Monje-Mayorca (2018) quien considera que aunque estas naciones están unidas por diversos aspectos de carácter cultural, socio-económicos y políticos, están separadas porque al interior de cada una de ellas, el derecho privado ha recibido la influencia de sistemas como el alemán, francés y español, que interpretan a su manera la antigua teoría romana de la transferencia de la propiedad, generando criterios dispares, y por ende, consecuencias distintas en la circulación de los bienes inmuebles, con efectos de mayor o menor protección en sus ciudadanos.

En Perú, el sistema de transferencia inmobiliaria a título oneroso está consagrado como un sistema de naturaleza consensual, ya que de conformidad con el artículo 949 del Decreto Legislativo No. 295, Código Civil de 1984 (de ahora en adelante Código Civil) la transmisión del derecho de propiedad de inmuebles, ocurre con la sola obligación de enajenar, sin que requiera para el perfeccionamiento de alguna formalidad o requisito adicional, que no sea el solo acuerdo de voluntades; lo que significa que la propiedad se transmite y adquiere por efecto del solo consentimiento de las partes intervinientes en el contrato, sin que se amerite la inscripción por ante la oficina de registro para que se

constituya el derecho.

A nivel local, algunos autores también se han pronunciado sobre esta situación, en ese sentido, Rubio Baca y Liri6n (2017) se6alan que la regulaci6n civil peruana evidencia que la transferencia de bienes inmuebles genera problemas por el sistema registral existente en el pa6s, que es eminentemente declarativo o consensual. Siendo algunos de esos problemas, la venta de la cosa ajena, porque subsiste el sistema de la tradici6n y el del solo consenso, gener6ndose ventas por quienes realmente no son propietarios. Lo que ha generado a su vez estudios, como el realizado por Correa D6az (2018) quien muestra la situaci6n de la venta de la cosa ajena y la nulidad de las mismas en la regi6n cajamarquina.

El problema estriba en que, como se ha se6alado en las l6neas anteriores, el C6digo Civil establece en su art6culo 949 que la transmisi6n de la propiedad ocurre con la sola obligaci6n de enajenar, por lo que la propiedad se transmite sin la necesidad de formalidades, sino la sola voluntad de las partes, pero al mismo tiempo, en su art6culo 1135, establece que cuando hay concurrencia de diversos acreedores que alegan derechos sobre un mismo bien inmueble, se dar6 preferencia al acreedor de buena fe que haya inscrito primeramente el t6tulo en el que fundamenta su derecho o ante la ausencia de inscripci6n, aquel cuyo t6tulo sea de fecha anterior, es decir, que se da preferencia al t6tulo que conste de documento de fecha cierta m6s antigua. Esto significa que, el legislador civil concede a la inscripci6n registral inmobiliaria un rol preponderante para resolver las situaciones conflictivas que se derivan de la confluencia de dos o m6s personas que aleguen derechos sobre un mismo bien inmueble, concediendo la preferencia al acreedor que haya acudido a la oficina de registro correspondiente y haya efectuado la inscripci6n primigeniamente, tal como lo se6ala el

artículo 2016 del Código Civil y el artículo 2022 *eiusdem*, que reconoce la posibilidad de oponer tal derecho a los terceros al adquirente que haya inscrito con anticipación.

De lo anterior se desprende que los artículos 1135, 2016 y 2022 del Código Civil, relativos a la prioridad registral y la oponibilidad ante terceros ha hecho que sea menester dar cumplimiento a una formalidad, que no es de carácter obligatorio, pero si es necesario como elemento probatorio de la titularidad del derecho que este derecho sea aceptado y respetado por los terceros que no están involucrados en la relación contractual, es decir, por las personas no intervinientes en ese contrato, además de que, en opinión de González (2012) y Montenegro Chapañan (2018) el sólo cumplimiento del artículo 949 del Código Civil genera incertidumbre y significa poner en riesgo la adquisición inmobiliaria realizada, toda vez que diariamente surgen conflictos generados porque un bien inmueble ha sido objeto de transmisiones múltiples, o porque surgen personas alegando mejor derecho que aquellos que detentan la propiedad y posesión sobre un determinado bien, debiendo ser resueltos tales conflictos por ante los órganos jurisdiccionales, aumentando la conflictividad social y generando el colapso de dichos órganos.

1.2 Formulación del problema

Sobre la base de todo lo expuesto anteriormente, es que, surgió el interés de estudiar y exponer los fundamentos jurídicos que constituyen el basamento para modificar el artículo 949 del Código Civil, formulando la siguiente pregunta: **¿Cómo el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano garantiza la seguridad jurídica a los adquirentes y a terceros de buena fe?**

1.3 Objetivos

El objetivo **general** de la investigación es:

Determinar el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el ordenamiento jurídico peruano a fin de precisar cómo garantiza la seguridad jurídica a los adquirentes y terceros de buena fe.

Mientras que los **objetivos específicos**, son:

1. Analizar el sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano.
2. Examinar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad.
3. Establecer los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad
4. Conocer la percepción sobre una eventual modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

1.4 Hipótesis

La interrogante de la investigación conllevó a formular como **hipótesis de trabajo general**, que: El sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano garantiza la seguridad jurídica de forma imprecisa, generando problemas a los adquirentes y terceros de buena fe, ante la existencia de dobles transmisiones del derecho de propiedad sobre un mismo inmueble de parte del mismo titular.

Como **hipótesis específicas** se plantean:

1. El sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano consiste en la transmisión de este derecho por el solo consentimiento dando origen en algunos casos ventas fraudulentas o venta de la cosa ajena.

2. La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad no está garantizada.

3. Los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad están representados por la protección del derecho de propiedad de los adquirentes y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

4. La percepción sobre una propuesta de modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario debe estar asociada al sistema constitutivo de propiedad o de inscripción registral.

Todo esto conlleva al desarrollo del presente informe final de tesis, el cual está dividido en los capítulos siguientes: la introducción presentada en las líneas de este acápite que contiene un esbozo de la realidad a nivel mundial, nacional y local, la formulación del problema, hipótesis y los objetivos antes expuestos. Contiene además un acápite relativo al marco teórico, donde se presentan algunas investigaciones internacionales y nacionales desarrolladas sobre este tema en los últimos cinco años y las bases teóricas, conformadas por las normas legislativas y los criterios doctrinarios y jurisprudenciales relativos a los sistemas de transferencia de propiedad inmobiliaria, haciendo referencia tanto al sistema consensual como al sistema constitutivo.

El capítulo siguiente, está referido a la metodología aplicada a la investigación, haciendo referencia al tipo de investigación, su diseño, métodos, técnicas e instrumentos utilizados, así como los procedimientos de recojo y análisis de los datos o información recogida para esta investigación.

Posteriormente, el capítulo tercero contiene los resultados de la investigación ordenados según los objetivos generales y específicos planteados, para dar paso al capítulo relativo a la discusión de estos resultados a la luz de las bases teóricas y determinar la coincidencia o discrepancia de estos resultados con los de las investigaciones previas presentadas en el marco teórico. Finalmente, se presentan, las conclusiones de acuerdo a cada objetivo y las recomendaciones dentro de las cuales se incluye la propuesta de modificación del artículo 949 del Código Civil, todo de acuerdo a la información legislativa, doctrinaria y jurisprudencial analizada.

Marco teórico

En primer lugar, se presentan los antecedentes internacionales sobre el tema objeto de estudio.

En Colombia, Monje-Mayorca (2020) en la investigación titulada *“El registro de un mecanismo publicitario, seguridad jurídica y manejo de datos en la transferencia de la propiedad”* en el que se planteó como objetivo hacer un análisis del sistema acogido en el Código Civil Francés sobre la transferencia de la propiedad. Hace un análisis histórico-documental del mismo, concluyendo que en ese país la seguridad de los actos traslativos de propiedad se comenzó a consolidar con la Ley de Transcripciones de 1855 y que en la actualidad en dicha legislación se consagró un eficaz sistema de compra-venta que se

complementa con la inserción de la formalidad y solemnidad, sin menoscabar su naturaleza consensual, lo que genera una similitud con el sistema del título y modo estructurado en algunas legislaciones como la chilena, en la que la inscripción registral busca publicitar los actos de transferencia inmobiliaria.

En Chile, Barrueto Temer (2020) presentó la tesis titulada *“Procedimiento de regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y posterior constitución de dominio sobre ella: análisis de la aplicación práctica del Decreto-Ley 2695 de 1979”* para obtener el título de Magister en Derecho de Empresas. Su objetivo fue analizar la aplicación del decreto legislativo antes mencionado, que fija las normas para la regulación de la posesión de inmuebles que no pueden ser incorporados de forma tradicional al sistema registral. En dicha investigación de naturaleza dogmática, la autora hace un análisis legislativo, doctrinal y jurisprudencial de la constitucionalidad de dicho decreto, lo que incluye un análisis del sistema de traslación de propiedad de ese país. Concluye que el Decreto Legislativo 2695 dictado en Chile en el año 1979, es inconstitucional porque vulnera los derechos de los poseedores cuyos derechos sobre inmuebles están inscritos, pudiendo ser objeto de un procedimiento de saneamiento.

En Colombia, Monje-Mayorca (2018) en la investigación titulada *“El paradigma consensual de la yuxtaposición del título y el modo”* plantea como objetivo analizar el sistema de traslación del derecho de propiedad aplicable en ese país, a través de una investigación documental. Considera que este es uno de los aspectos que genera mayor polémica doctrinaria en cada país. Concluye que, a Colombia, como parte de ese problema, no le ha sido fácil la unificación de postura frente al método de asignación de propiedad,

considerando que hay una mixtura producto de la influencia de otros países de latinoamericana. Eso lo hay llevado a considerar en el Código Civil y en el Código Comercial, expresiones como la de dar, entregar, transmisión y transferencia para referirse a la transferencia de la propiedad mediante contratos onerosos de compraventa, generando confusión por la interpretación disímil que cada una de esas palabras conlleva.

Nacionales

En el ámbito nacional se puede mencionar la tesis presentada en la Universidad Peruana Los Andes por Núñez Ochoa y Fernández Maraví (2022) con el fin de obtener el título profesional de Abogado, titulada *“Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020”* cuyo objetivo fue establecer la manera en que la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera la seguridad jurídica de transferencia de la propiedad en Huancayo, durante 2020. Se trató de una investigación cualitativa, que utilizó la técnica de la entrevista aplicada a 35 profesionales con conocimientos en materia civil y registral. Concluyó que el sistema consensual de propiedad establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano, vulnera el derecho a la seguridad jurídica, en virtud de no brindar protección ni a los adquirentes ni a los terceros.

En la Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto, Montejo Ruíz (2020) presentó con el fin de adquirir el título profesional de Abogado, la tesis titulada *“El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949 del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016”*. Su objetivo fue demostrar que el derecho de propiedad inmobiliaria en Tarapoto está en peligro en virtud del sistema consensualista consagrado en el artículo 949 del Código Civil y las exigencias

registrales impuestas en los últimos años. Concluye que, si bien se ha extendido la adquisición de la adquisición de inmuebles, existen en la legislación peruana un conjunto de vacíos que facilitan a las personas que adquieran el derecho de propiedad con las facultades que da el tiempo de uso, generando zozobra y desconfianza en la adquisición de este derecho.

Por su parte, en la Universidad Privada del Norte, Chanduví Urcia (2017) presentó la tesis titulada “*Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs. Seguridad jurídica*”, cuyo objetivo general consistió en la determinación de la forma como la contradicción que existe entre el sistema consensual de transmisión de la propiedad en los contratos de compraventa (artículo 949 del Código Civil) y la disposición contenida en el artículo 1135° *eiusdem* afecta la seguridad jurídica de los contratantes en Perú, ya que según esta norma el derecho de propiedad debe prelar en los casos en que concurren dos o más personas alegando derechos en un mismo bien inmueble. Llegó a la conclusión que la contradicción referida y el orden de prelación de derechos de propiedad en la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles (a la que se refiere el artículo 1135 del Código Civil) produce efectos negativos sobre la seguridad jurídica de los contratantes, lo que significa que no concede un derecho absoluto, generando una afectación en el tránsito de inmuebles.

Una vez expuestos los antecedentes, se hace necesario entrar en el análisis de las bases teóricas, para lo cual se considera conveniente dar inicio con la definición de propiedad, la cual no es solamente una institución jurídica, sino que es objeto de estudio por diversas disciplinas: la economía, la sociología, la política, la filosofía jurídica, el derecho, etc. y esa multidisciplinariedad es la que ha hecho que se formulen múltiples criterios y definiciones sobre los atributos que la componen.

El Código Civil de Perú, establece que **la propiedad**, es un poder de naturaleza jurídica que permite el uso, disfrute, la disposición y la posibilidad de reivindicación de un bien, debiendo ser ejercido de manera armónica con el interés social y dentro de las limitaciones que establezca la legislación. (Artículo 923 del Código Civil)

Para Varss Rospigliosi (2019) este es el principal derecho real, que otorga a su titular toda una gama de potestades para explotar el objeto sobre el cual recae dicho derecho, distinguiendo entre otras características su exclusividad, inviolabilidad, perpetuidad, elasticidad y relevancia.

Según, Zambon (2020) la palabra propiedad es una manera sintética y representativa de un conjunto de reglas jurídicas que conectas determinados hechos con ciertas consecuencias jurídicas; pudiendo utilizarse para designar el derecho que se tiene sobre un bien sea este material o inmaterial.

Es decir, que este autor se pronuncia sobre la naturaleza de los bienes que pueden ser objeto de este derecho, significando que la propiedad no sólo está referida a bienes materiales, sino también a bienes inmateriales como la propiedad sobre las ideas y que constituyen la base del derecho de autor y propiedad intelectual.

Por su parte, Duarte Manrique (2018) señala que la propiedad descansa en la libertad que otorga el ordenamiento jurídico de adquirir cualquier tipo de bienes, disponer de los mismos y transmitirlos por cualquier vía, sea por actos entre vivos o por causa de muerte.

Significa que, para este autor, la propiedad concede un dominio total sobre cualquier medio o bien, pudiendo no solo disfrutar del mismo, sino que tiene la libre disposición de estos bienes.

Para Tirant (2018) la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin limitaciones, salvos las que establezca la legislación.

Finalmente, se destaca la visión de Monje-Mayorca y Woolcott-Oyague (2019) quien refiriéndose a una concepción iusnaturalista se refiere a la propiedad como un derecho fundamental, inherente a la naturaleza humana, que debe ser objeto de garantía del Estado a través de la Constitución y las leyes.

De todas las definiciones anteriores se desprende que, el derecho de propiedad es un derecho real a través del cual existe la vinculación del titular de ese derecho con el objeto sobre el cual versa la propiedad, teniendo un carácter absoluto y exclusivo, dada la oponibilidad a los terceros, además de ser perpetuo ya que se puede transmitir a los herederos en caso de fallecimiento de su titular. El mismo concede a su titular la posibilidad jurídica de disfrutar el bien sobre el que recae su derecho, con exclusión de los terceros, que tienen el deber de respetar ese derecho, en virtud de que es inviolable; además su titular puede transferirlo, es decir, tiene la posibilidad de intercambiar de manera voluntaria el bien, dicho de otra manera, es la posibilidad de transmitir el bien entre distintas personas de acuerdo a la voluntad de las mismas.

En relación a las teorías formuladas sobre el derecho de propiedad, se puede mencionar en primer lugar la existencia de las **teorías eclécticas**. Doctrinariamente se ha dado prioridad a los enfoques teóricos que priman la consideración de la propiedad como un derecho real absoluto que debe ser respetado por los terceros ajenos a la relación contractual tal como lo sostiene Rigaud (1928) quien sostiene una opinión ecléctica entre los teóricos clásicos que ven a la propiedad como un derecho absoluto y los teóricos personalistas que

no ven posibilidad de relacionarse las personas con los objetos, considerando que las relaciones solo son factibles entre personas. Por su parte, Díez-Picazo y Gullón (2017) consideran que estas teorías diferencian el aspecto interno y externo del derecho real. El aspecto interno se refiere al poder inmediato y directo del hombre y la cosa, mientras que el aspecto externo hace referencia a la obligación de los terceros de abstenerse de perturbar dicha situación que es una obligación pasiva universal.

En segundo lugar, se puede mencionar la **Teoría del título y modo**, que es un enfoque teórico surge en el Derecho Romano, fundamentalmente en el Código y en el Digesto. En el Código se señalaba que la titularidad sobre una cosa se transmitía por efecto de la tradición o de la usucapión, no siendo suficiente el pacto o acuerdo de voluntades; y, en el Digesto porque señalaba que además de la venta era necesaria la tradición para transmitir el dominio. En tal sentido, Domínguez Guillen y Pérez Fernández (2020) destacan que estas dos figuras jurídicas de origen romano antes mencionados, se requiere tanto la voluntad manifestada de forma oral o escrita de la cual surgen las obligaciones y luego viene la ejecución en un tiempo diferente que es la tradición, siendo esta la que transfiere el dominio.

Según Aranda Rodríguez (2017) de acuerdo con esta teoría se requiere que exista un contrato con un fin traslativo seguido de la entrega del objeto de ese contrato. Es decir, que el contrato tiene la condición de ser un elemento que inicia el proceso de transmisión y debe ser completado con la tradición y acompañado de otros elementos como la voluntad del vendedor de transmitir y la del comprador de adquirir, además del dominio y la posesión.

Esto significa que el título es la situación que posibilita la adquisición del derecho real o del dominio y el modo es la situación idónea para que se concrete la adquisición en favor de una determinada persona de dicho derecho, es decir, que el título es el acto en el cual se ve reflejado el consentimiento y el modo es la forma como se efectiviza la transferencia del derecho.

En tal sentido, Velásquez (2008) señala que lo fundamental en la adquisición de los derechos reales se debe centrar en alcanzar un equilibrio en la forma de disponer de la riqueza patrimonial, que comporte una circulación máxima, sin que exista un sacrificio en la seguridad de las partes involucradas.

Una vez expuestos los enfoques teóricos sobre el derecho de propiedad, se hace necesario explicar, los sistemas de transferencia de este derecho que se han formulado doctrinariamente.

En tal sentido, Monje-Mayorca (2020) hace referencia al **Sistema francés de transferencia de la propiedad**. Para los franceses el título es suficiente en atención a la adquisición del derecho real. Para ellos el título no es necesario ya que la venta se perfeccionó con el solo acuerdo de las voluntades de las partes contratantes.

El sistema francés ha sido duramente criticado incluso por autores clásicos del derecho civil, como Colin y Capitan (2003) que fue incorporado en el artículo 1138 del Código Civil de Francia, por el hecho de que la transferencia del derecho de propiedad se cumple nada más de manera consensual en tanto que en el Derecho Romano, se requería además la tradición, es decir, que el perfeccionamiento ocurría en dos tiempos o momentos diferentes.

Además del sistema francés, existe el **sistema alemán de transferencia de la propiedad**. Según Vidal Ramos (2010) en Alemania priva el criterio de la “*Ausflussung*” que es un acuerdo abstracto de transferencia entre el vendedor y el comprador. De acuerdo con este sistema el *solo consensus* no es suficiente para trasladar la propiedad, ya que se necesita la inscripción en el registro competente, en tanto que para los muebles se requiere la tradición.

Para Vidal Ramos (2010) de conformidad con este sistema la transferencia inmobiliaria ocurre en dos fases: la inicial constituida por un acuerdo entre vendedor y comprador y la segunda etapa que se cumple ante el registrador en la que se materializa dichas voluntades mediante la inscripción en los libros que lleva la oficina de registro correspondiente y es así como opera la transmisión del derecho de propiedad.

Para Fortunat Stagl (2016) la experiencia del Código de Comercio Alemán de 1961, contiene el contrato de compra venta y constituye el primer paso hacia un proceso de codificación europeo de la traslación inmobiliaria.

En lo que se refiere al **sistema peruano de transferencia de la propiedad**, tal como está consagrado en el Código Civil vigente, es un sistema que está influenciado por el sistema francés y ha sido históricamente concebido de esa manera, porque al revisar el Código Civil de 1852 se observa que los artículos 574 y 1306 contemplaban que el solo consentimiento era suficiente para transferir la propiedad, aun antes de la tradición o entrega y el pago del precio. Lo que significa que, en los contratos de compraventa simple, la transferencia de la propiedad operaba de manera automática, con el nacimiento de la obligación de enajenar.

En el Código Civil de 1936, la transferencia de la propiedad se regulaba en el artículo

1172, que contemplaba que “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”.

En la actualidad, como ya se ha señalado el artículo 949 del Código Civil está redactado en los mismos términos que su predecesor, lo que significa que se adopta un sistema declarativo, siendo suficiente que exista el acuerdo entre las partes contratantes para que el adquirente se convierta en propietario del bien inmueble sin necesidad de ningún requisito adicional, por lo tanto, la venta se perfecciona y se cumple en un solo momento, adoptando el sistema francés y se deja de lado la doble etapa (título y modo) adoptado en el sistema romano. De esta manera la inscripción de la propiedad inmueble en los registros respectivos –SUNARP- no es de carácter obligatorio, siendo no constitutiva de los mismos sólo declarativa de derechos.

Es de destacar que, al revisar la exposición de motivos del Decreto Legislativo 295, que aprueba el Código Civil de 1984, se observa que dicha reforma obedece a la consideración doctrinaria y jurisprudencial relativa a la notable influencia del Código Civil Italiano, en el texto civil del año 1936, pero que al no adaptarse por completo a la idiosincrasia peruana y al haber dejado por fuera algunos aspectos que sí estaban regulados en ese cuerpo normativo y en otras disposiciones de derecho comparado, se convirtieron en vacíos legislativos que se hizo necesario regular para adaptar ese texto a los nuevos tiempos (Congreso de la República, 1984)

De las discusiones de la Comisión de Reforma del Código Civil de 1936, Vidal-Ramos (2010) reporta que, connotados juristas como Manuel Augusto Olaechea y Juan José Calle, se mostraron a favor del sistema francés o declarativo, quienes consideraban que no

se podía basar la transferencia de la propiedad en un sistema constitutivo porque no en todas las regiones existía el personal y la institucionalidad necesaria para el establecimiento de la inscripción con carácter obligatorio; mientras que, los doctores Alfredo Solf y Pedro Oliveira, se mostraron a favor del sistema constitutivo, planteando una dualidad de sistemas: un sistema de inscripción registral para los inmuebles ya inscritos y uno consensual para los inmuebles que aún no habían sido objeto de inscripción previa, habida cuenta de la necesidad de promover la seguridad en las relaciones jurídicas, considerando que la ausencia de inscripción generaría la fuga de capitales, entre otros problemas. En definitiva, la comisión de reforma, admitió las fallas del sistema consensual, señalando que el mismo genera una propiedad que no es absoluta, mientras que la inscripción protege a los terceros no intervinientes en el contrato de transferencia de propiedad.

Una vez expuesto lo que es el derecho de propiedad, sus características y los distintos enfoques existentes al respecto, se hace necesario abordar lo que es la inscripción registral inmobiliaria, que es la figura de naturaleza jurídica que surge por la necesidad de legalizar y dar publicidad a la transferencia de la propiedad inmobiliaria como una manera de otorgar certeza y seguridad jurídica a dicha transferencia y proteger tanto al adquirente como a los terceros ajenos a la relación contractual y se rige por normas, que conforman la rama del derecho denominada Derecho Registral.

Ahora bien, siendo que el tema que ocupa el desarrollo de la presente tesis es la transferencia de la propiedad inmobiliaria, la misma es regulada por el Derecho Registral Inmobiliario, que sería una rama del derecho aún más específica, en tal sentido, Domínguez Guillén y Pérez Fernández (2018) han señalado que el Derecho Registral inmobiliario,

constituye una de las ramas que se derivan del Derecho Civil de las cosas, que se desprende a su vez del derecho registral, que es el que regula las reglas, principios y normas relacionados a los derechos reales que se constituyen sobre el registro de los hechos y actos relativos a inmuebles, así como las formalidades, contenido y efectos de los mismos.

Otra definición que se ha dado doctrinariamente, es la de Plua-Parrales (2019) quien señala o da cuenta de esta rama del derecho, como un conjunto de normas cuya función es la constitución y publicidad de las incidencias que se produzcan formal y físicamente en el estado registral; estas incidencias, generan derechos o titularidades erga omnes a través de la publicidad que otorga la inscripción registral; en fin, todas se refieren a la regulación de la inscripción de la transferencia de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Para Domínguez Guillén y Pérez Fernández (2018) la finalidad del registro inmobiliario es dar publicidad de los derechos reales sobre los inmuebles y la existencia de algún gravamen sobre el dominio del mismo y dotar de seguridad al tráfico inmobiliario; es esa publicidad la que viene a otorgar protección a los adquirentes y a terceros y concede seguridad jurídica dada la certeza y la veracidad que requiere el tráfico jurídico y económico de la propiedad.

De lo anterior se desprende que la publicidad registral es fundamental para otorgar seguridad jurídica, porque facilita el conocimiento de los terceros no involucrados en la relación contractual de la existencia de la misma y conocen de esa manera quien es el titular del derecho de propiedad de un determinado bien inmueble y pueden contrastar si esa persona es de parte de quien están adquiriendo el derecho en caso de querer participar en un contrato de compra-venta; asimismo, conocen cuáles son los gravámenes que pesan sobre el

inmueble de ser ese el caso, todo lo cual es beneficioso para los terceros posibles compradores de una propiedad inmobiliaria.

Díez-Picasso y Gullón (2017) señalan que la inscripción es sinónimo de asiento registral. En sentido estricto –*stricto sensu*– es un asiento propio y específico, distinto de los demás que se practican en el registro, en el que se verifica que se ha producido una mutación jurídico-real de un dominio o derecho real, representada por su constitución, declaración, modificatoria, transferencia o extinción.

Siguiendo a estos mismos autores, se pueden distinguir las **inscripciones declarativas**: siendo la norma general, que es la inscripción que se hace de manera voluntaria, en algunos sistemas, como el peruano. En estos casos la constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real ocurre fuera del Registro, en la vida civil, el registro sólo hace constar o publica aquello que ya ha ocurrido fuera de los libros registrales, de ahí que la inscripción por principio sea únicamente declarativa. (Díez Picasso, 2017); además de las declarativas, estos mismos autores distinguen las **inscripciones constitutivas**, en las cuales el derecho no existe o no surge sin que opere tal inscripción Este tipo de inscripción es excepcional y en el caso del ordenamiento jurídico peruano, al igual que otros países como España y Venezuela, opera sólo en la hipoteca. Finalmente, hacen referencia a las **inscripciones obligatorias**: que presentan la particularidad de la existencia de una norma de carácter imperativo que obliga a ejecutarlas, citando como ejemplos la correspondiente inscripción de los bienes y derechos Estatales.

Esta clasificación es muy importante a los efectos de la investigación, pues en ella está planteada el tipo de inscripción utilizada actualmente de conformidad con el

ordenamiento jurídico peruano a los fines de la transferencia de la propiedad y la que se usa en otras legislaciones con resultados más seguros.

Por su parte, Bernard Mainar (2017) destaca como uno de los hechos más relevantes en el mundo del derecho privado, y que genera consecuencias jurídicas importantes, la constitución, modificación o extinción de una relación jurídica, y una de las situaciones que se considera fuente de estas actividades es precisamente, el contrato de compra-venta y otros traslativos de la propiedad.

El asiento registral del acto traslativo de la propiedad o de cualquier otro derecho real, dota de seguridad jurídica a los intervinientes, a los terceros y por ende garantiza la circulación de los bienes.

En lo que se refiere a la seguridad jurídica, Maduro y Pittier (2016) se refieren a ella como la certeza del derecho que posee un individuo de que su situación jurídica no será modificada. Es una garantía que se concede al individuo de que sus derechos no serán quebrantados y en caso de que ocurra una vulneración de los mismos, que el estado brindará garantiza la correspondiente reparación.

Lino (2015) ha distinguido básicamente dos tipos de seguridad: **a) Seguridad estática:** que es la que está destinada a brindar protección al titular del derecho o al derechohabiente frente a las turbaciones o ataques de terceros, que traten de desconocer la titularidad, por lo que se considera que está puesta en favor del propietario o del titular del derecho. **b) Seguridad Dinámica:** es la que procura proteger a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, lo que implica la protección de los acreedores del enajenante, que pueden ser burladas la garantía de este crédito con enajenaciones

fraudulentas, y protección a los adquirentes, para que no sean sorprendidos en su buena fe, al verse expuestos a la privación de la propiedad porque el bien transmitido esté gravado, embargado o no pertenezca efectivamente al vendedor o transferente

En ese mismo sentido, Che Esquerre (2017) reseña tanto la seguridad estática, que es la que está destinada a proteger al derechohabiente o titular del derecho frente a las turbaciones o ataques de terceros se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad; como la dinámica que es la seguridad que pretende proteger a los terceros como por ejemplo los acreedores del vendedor que pueden ver afectados sus derechos de crédito ante operaciones de compra-venta de carácter fraudulentas que puedan hacer sus deudores, como también busca proteger a los que adquieren para que no se vean sorprendidos ante el hecho de posibles gravámenes o medidas de embargo que pesen sobre el inmueble adquirido o simplemente que no adquirieron la propiedad de quien era el verdadero titular

En definitiva, se desprende de lo anterior que, la seguridad estática dirige su protección al titular del derecho, mientras que la seguridad dinámica protege a los terceros (adquirentes o acreedores del enajenante). Quiere decir que, en relación al derecho de propiedad, la situación jurídica se materializa en la concreción del derecho de propiedad, y la garantía de que no será modificado o vulnerado.

El Tribunal Constitucional peruano, en la sentencia recaída en el expediente 00016-2002 AL/TC, ha señalado en torno a la seguridad jurídica que este es un principio consubstancial del Estado Constitucional de Derecho, que circula o transversaliza todo el ordenamiento jurídico, incluyendo a la Carta Magna que es la norma fundamental que preside este ordenamiento. Reconoce que el derecho de propiedad tiene una connotación de

carácter económico que es incuestionable y así lo ha entendido la Constitución Política de Perú al incluir este derecho en la enumeración del artículo 2 conjuntamente con otros derechos fundamentales, sino que, además, en el artículo 70° reconoce su inviolabilidad, garantizando que solo puede privarse a alguien de tal derecho cuando haya causas de seguridad nacional o necesidad pública que así lo exijan.

De esa manera, el Tribunal Constitucional señala que este derecho adquiere carácter constitucional de derecho fundamental y a la vez señala que su promoción y defensa se constituye en garantía para el desarrollo económico.

Para Barrón (2011) mientras la seguridad estática protege al propietario para que no se vea despojado sin su consentimiento del derecho de propiedad, la dinámica tiende a proteger a terceros, y su interés de ver consumada su adquisición, aun cuando el transferente no sean el verdadero propietario, pues el adquirió confiado en una apariencia razonable de que quien transfería en efecto era el titular del derecho, lo que significa que el valor de la apariencia prima sobre el valor superior de la verdad, como una medida para evitar la perpetuación de conflictos.

Otros autores, como García Toma (2021) distinguen entre seguridad jurídica objetiva y subjetiva, partiendo del análisis económico del derecho. La primera es el producto de la claridad y estabilidad de las normas que componen un sistema jurídico, y postula la existencia de una certeza en el derecho, que permita al individuo prever y calcular como pueden ser resueltos los conflictos; mientras que la segunda, es la seguridad de realización, y esta reinará siempre y cuando exista la confianza de que el disfrute del valor de uso y de cambio del recurso económico representado por el bien, no esté bajo riesgo por amenazas de

los terceros.

1.5 Justificación

En este contexto doctrinario y jurisprudencial, esta investigación tiene su **justificación**, asentada en cuatro criterios: pertinencia, relevancia, acotación y viabilidad.

Con relación al primero, es decir, a la **pertinencia** de la investigación, queda evidenciada de la casuística de casos de conflictos generados por la transferencia de la propiedad según el sistema consensual y la burla de estos derechos, cuando propietarios inescrupulosos realizan ventas registradas cuando ya habían enajenado previamente a través del sólo consenso.

El criterio de **relevancia** se materializa porque al proponer la modificatoria del artículo 949 del Código Civil se hace un aporte para corregir un problema normativo existente en la legislación nacional ante la consensualidad de la transferencia inmobiliaria que puede perjudicar los derechos adquiridos por terceros y vulnera la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, en cuyo caso se verían beneficiados muchos connacionales peruanos que se involucren en transacciones de compra venta de bienes inmuebles.

En lo que se refiere al criterio **de acotación**, la investigación se realiza bajo un enfoque documental, dada su naturaleza dogmática, teniendo como marco teórico referencial las investigaciones previas sobre el tema o antecedentes, las teorías y las definiciones básicas, lo que constituiría un basamento doctrinario, además del análisis legislativo y jurisprudencial sobre el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria, encontrando como límite la ausencia de cifras relativas a las transferencia de propiedad inmobiliaria y los niveles de conflictividad judicial por esta causa.

Finalmente, con respecto a la **viabilidad** de la investigación, está dada por una parte, por estar basada en un problema real, y es perfectamente factible su materialización, por una parte por el carácter documental de la investigación siendo abundante la producción doctrinaria y jurisprudencia sobre el tema y, por otra parte, porque la propuesta de modificar el artículo 949 del Código Civil, igualmente existe la factibilidad de ser acogida, como quiera que en doctrina hay pronunciamientos que avalan la necesidad de esta modificatoria, tal como se sostiene en la presente investigación.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1 Tipo de investigación

En primer lugar, hay que señalar que se está en presencia de una investigación básica, dado que pretende incrementar los postulados teóricos, una vez demostrada la validez del estudio. En tal sentido, Arias (2012) afirma que este tipo de investigación busca “La producción de un nuevo conocimiento, el cual puede estar dirigido a incrementar los postulados teóricos de una determinada ciencia...” (p. 22) o como señala Hernández y Mendoza (2018) su propósito es producir conocimientos y teorías.

En segundo lugar, se está en presencia de una investigación de enfoque cualitativo, tiene un carácter cualitativo, como lo son en su mayoría las investigaciones en el área del derecho. En especial, porque se trata de un estudio documental, sobre fuentes legales y bibliográficas, cuyos resultados no serán expresados numéricamente, por el contrario, tiene como basamento la lógica, y el proceso inductivo (Hernández, et al., 2014, p. 9), que está representado por la exploración y análisis del sistema legal peruano de transferencia de la propiedad inmobiliaria a fin de determinar si otorga suficiente seguridad jurídica a los adquirentes y terceros de buena fe, y en caso contrario, indagar si existen mecanismos alternos que puedan ser adoptados en cuyo caso se propondría la modificación de dicho sistema de transferencia de propiedad.

En tercer lugar, es una investigación descriptiva, toda vez que se pretende conocer un aspecto de un fenómeno social, en tal sentido, Rojas (2013) señala que el objetivo central es garantizar un panorama más preciso de la magnitud del problema o situación; estableciendo una jerarquía del problema, generar elementos para diseñar estrategias,

conocer las variables, así como señalar los lineamientos que deben seguirse para probar la hipótesis.

En este caso se busca describir si el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el sistema legal peruano, específicamente en el artículo 949 del Código Civil otorga suficiente seguridad jurídica a las partes contratantes y a terceros de buena fe.

2.2 Diseño de la investigación

La investigación tiene un diseño no experimental, porque no hay manipulación de las variables o categorías de estudio, tal como lo señalan Hernández, et. al (2014) sino que las mismas se analizan tal como se encuentran en la realidad jurídica, es decir, en el sistema legal peruano. Así mismo, es una investigación transversal, porque la información se recoge en un momento, no es un estudio longitudinal o de largo plazo.

2.3 Métodos de la investigación

En esta investigación se aplicaron métodos propios de toda investigación científica, también denominados métodos generales, tales como el método analítico, el cual fue aplicado para separar las partes según las categorías de análisis propuestas. En este sentido, Clavijo, Guerra y Yáñez (2014) señala que razonar de esta manera comporta separar un todo en cada una de sus partes para hacer un análisis de cada una de manera independiente, para establecer las relaciones diferentes que se presentan entre las mismas. Asimismo, se usó el método hipotético- deductivo, pues se partió de conceptos generales para llegar a conclusiones particulares que permitan comprobar los supuestos de la investigación

planteados a priori en las hipótesis, tanto general como específicas y que fueron expuestas en el capítulo anterior.

Asimismo, se hizo uso de métodos propios del derecho, tales como: el **método dogmático** el cual consiste en el análisis de la letra del texto normativo en su descomposición en elementos para su análisis, en la reconstrucción de los mismos de manera coherente que arroje una teoría o una construcción como resultado. La dogmática jurídica se encarga de estudiar instituciones jurídicas de modo abstracto, pero a profundidad, por lo que se puede señalar que es el estudio de normas jurídicas desde un punto de vista teórico (Tantaleán, 2016). En este caso es menester señalar que, de acuerdo a este método, además de las normas legales, como el artículo 949 del Código Civil, se recurrió a la doctrina, al derecho comparado y, al análisis de la jurisprudencia a fin de analizar la opinión de teóricos doctrinarios tanto a nivel nacional como internacional y el criterio de jueces peruanos sobre el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria.

Se utilizó adicionalmente, el **método hermenéutico**, que se refiere a la interpretación de textos, pensamientos congruentes con la época, con el lugar, situaciones de vida, nivel socio-cultural y aspectos etnográficos (Clavijo, et al, 2014).

Se usó el **método exegético**, a fin de hacer el estudio de las normas que contienen el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria tal como están dispuestas en el texto legislativo y la conexión que tienen entre sí, con respeto de la redacción empleada por el órgano legislativo al momento de su elaboración (Ramos, 2000). En el caso de la presente investigación se usó el método exegético a fin del análisis lineal del contenido del artículo 949 del Código Civil, que es el objeto de estudio, así como el contenido de otras normas

verbi gratia el artículo 1135 CC, que hace referencia al concurso de acreedores y la preeminencia de aquel cuyo título haya sido registrado de primero.

El **método histórico** fue otro de los empleados en la presente investigación, porque se hizo una revisión de los textos legislativos civiles previos al vigente, es decir, que se revisó el contenido normativo relativo a la transferencia de la propiedad consagrado en el Código Civil de 1852 y en el del año 1936 para establecer puntos de comparación con el aprobado en el año 1984, a través del Decreto Legislativo No. 295.

Ahora bien, tomando en cuenta que el derecho, tiene una dimensión sociológica, no puede ser estudiado solo desde el punto de vista dogmático, sino que es necesario estudiarlo como un hecho social, de allí que se hizo necesario aplicar el **método sociológico**, especialmente, porque el tema de la transferencia de la propiedad, tiene hondas repercusiones sociales. Al respecto, Tantaleán (2016) señala que en este tipo de investigaciones se verifica la aplicación del derecho en la realidad, para luego, analizar, formular críticas y reformar las normas que se alejan de esa realidad social.

Torres (2017) destaca que existen distintos métodos de interpretación del derecho, siendo necesario su aplicación porque con cada uno de ellos existe la posibilidad de alcanzar distintos resultados, o dicho de otro modo, se aplica un mayor criterio interpretativo. En ese sentido, recomienda la aplicación del **método o análisis económico del derecho**, que se orienta a la maximización de los beneficios al menor costo, dicho de otro modo, es la economía aplicada al derecho. En este sentido, se considera que dicho método es aplicable, por las implicancias económicas que tiene la transferencia de la propiedad en la circulación de los bienes. Al respecto, Torres (2017) señala que “el análisis económico del derecho no

sólo es de aplicación al derecho civil, sino también al derecho empresarial, al derecho penal y al derecho registral entre otras áreas del derecho”, siendo esta última la rama en la que se inscribe el estudio realizado.

Finalmente, tomando en cuenta que el estudio versa sobre una institución jurídica representada por el sistema consensual de transferencia de la propiedad, contenida en el artículo 949 del Código Civil que a la vez regula una estructura social como es la propiedad cuya transmisión tiene implicancias sociales, porque en muchos casos se trata de la propiedad de inmuebles sobre el que se asienta la familia como célula social fundamental de la sociedad, se aplicó el **método funcionalista**, que consiste en la investigación de la función de fenómenos sociales en la estructura de la sociedad, hallando su basamento filosófico en el positivismo (Castro, 2016). Es así como este método, se aplicó en el análisis de distintos documentos traslativos de propiedad, demostrativos de la realidad problemática que se presenta alrededor de la figura social y jurídica de la propiedad, cuando se transmite en distintas oportunidades, dando lugar a la venta de la cosa ajena, facilitada por el sistema consensual vigente, afectando una estructura social sobre las cuales se erige la sociedad.

2.4 Población y muestra

Además de la investigación documental, se realizó una investigación empírica, en la que se indagó entre algunos operadores de justicia su opinión sobre el sistema consensual de transmisión de la propiedad, la seguridad jurídica en el contexto de este sistema, los beneficios que brinda la inscripción registral o sistema constitutivo de la propiedad y la conveniencia de reformar el artículo 949 del Código Civil, en cuyo caso, la población, entendida según Olvera (2015) por las personas que constituyen fuente de información, está

conformada por juristas especialistas en el área de derecho registral y notarial, por ocupar cargos relacionados con el tema de estudio o porque constituye el área de ejercicio profesional.

Para el mismo autor, la muestra es el grupo de la población, las cuales deben ser seleccionadas en un número que puedan constituirse en representantes de ese universo que constituye la población total (Olvera, 2015).

En el caso de la presente investigación la muestra estuvo conformada por: un (1) Registrador Público, un (1) Notario y cinco (5) abogados en ejercicio, todos de la región cajamarquina. Los cuales fueron escogidos mediante un proceso no probabilístico a conveniencia. Igualmente, se tomó una muestra de tres (3) jurisprudencias que versan sobre el tema de estudio.

Tabla 1

Población y muestra de estudio

POBLACIÓN	MUESTRA
Población A: Especialistas en la materia objeto de estudio.	Un (1) Registrador Público Un (1) Notario Público Cinco (5) abogados especializados en la materia civil y mercantil
Población B: Jurisprudencias sobre el tema de estudio.	Cuatro (4) sentencias

Tabla 2

Participantes en la investigación como entrevistados (muestra A)

Entrevistado	Profesión	Cargo que ocupa/Entidad
Aldo Yuri Chávez Mondragón	Abogado	Registrador Público (SUNARP)
Marlón Manuel Linares Sánchez	Abogado	Notario Público (Notaría Linares Sánchez)
Eler Wagner López Arévalo	Abogado	Estudio Jurídico Contable López & Asociados
Ruli Nuñez Vargas	Abogado	Orientación al usuario-SUNARP-Oficina Registral Cajamarca.
Luis Enrique Salazar Huaccha	Abogado	Abogado independiente.
Wilmer Tello Cortegana	Abogado	Abogado de Saneamiento Físico Legal (Dirección Regional de Titulación de Tierras y Catastro Rural de Cajamarca).
Rosa María Chávez Correa	Abogado	Notaría Lozano Gutiérrez

Tabla 3

Sentencias seleccionadas para el estudio (muestra B)

Órgano del cual emanan	No. sentencia	Fecha
Tribunal Constitucional	Sentencia de Expediente 00016-2002- AL/TC. Pleno Jurisdiccional	Lima, 30 de abril de 2003.
Tribunal Constitucional	Sentencia 207/2020. Expediente 0018-2015- PI/TC	Lima, 5 de marzo de 2020
Corte Suprema de Justicia. sala de derecho Constitucional y Social Permanente.	Casación 10802-2014,	Lima Sur, 20 de octubre de 2015
Corte Suprema de Justicia. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente.	Casación 19628-2016,	Huaura, 15 de agosto de 2017

2.5 Técnicas e instrumento de la investigación

En un primer momento, como se trata de una investigación de carácter jurídico, de tipo formalista dogmática o documental, la información se recogió de documentos, por lo que la técnica esencial es de **observación documental y fichaje** de fuentes primarias, para lo cual se utilizó como instrumento la ficha de recojo de datos. Según Solís (2022) el fichaje es una técnica de escritorio que facilita al investigador el registro de los datos que son útiles para su estudio y a la que puede acceder fácilmente mediante la consulta de su instrumento que es la ficha.

En ese caso, la información fue recabada de fuentes como libros, capítulos, artículos contenidos en revistas especializadas, indizadas y no indizadas, normas legales, tesis y otros documentos virtuales relacionados con el tema de estudio, entre ellos los archivos de órganos administrativos como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP, para lo cual se hizo uso del repositorio de la Universidad Privada del Norte y de otras Facultades de Derechos o de Ciencias Jurídicas nacionales e internacionales, siendo de gran ayuda los buscadores académicos, utilizando como ya se señaló las respectivas fichas (virtual o digitalizadas) tanto bibliográficas como de contenidos.

Adicionalmente, se aplicó la técnica de **la entrevista**, aplicada a los especialistas en la materia referidos en el punto anterior, a quienes se les aplicó como instrumento una **guía de entrevista** semi-estructurada, con preguntas abiertas, relacionadas con los objetivos de la investigación. La idea fue obtener información de personas con experiencia en el tema de la transferencia de la realidad, tomando en cuenta que es una técnica que permite obtener información adicional a la que puede ser obtenida de la observación documental (Solís, 2022).

En lo que se refiere al análisis de las sentencias o jurisprudencias emanadas de tribunales de Perú se utilizó como técnica el **análisis de contenido**, en cuyo caso, se utilizó como instrumento una ficha de contenido, especialmente referida a los aspectos que contiene una sentencia, tales como: el órgano del cual emanó la misma, el número de expediente, fecha de emisión de la decisión, partes procesales (demandante y demandado), la relación de los hechos, fundamentos de derecho y la decisión del caso.

Estos instrumentos fueron sometidos a la validación mediante el juicio de expertos, tratándose de especialistas en el área metodológica, quienes certificaron la aplicabilidad para responder a los objetivos del presente estudio.

Tabla 4

Técnicas e instrumento de la investigación

TÉCNICAS	INSTRUMENTO
Observación documental/Fichaje	Guía de observación documental/fichas
Entrevista	Guía de entrevista
Observación de contenido	Guía de observación de contenido

Procedimiento de recojo y análisis de la información

En cuanto al procedimiento empleado para llevar a cabo la investigación, en un primer momento se hizo el recojo de la información, se anotó todo lo que se consideró pertinente, se hicieron las anotaciones descriptivas de la observación y algunas interpretativas, tal como lo señalan Hernández et al. (2014) éstas últimas constituyen el aporte del investigador al presente estudio.

Una vez recabada la información, de las fuentes indicadas en el punto anterior, se procedió a su lectura y posteriormente se hizo el análisis de contenido, para extraer la información relevante respecto a al sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria en Perú, no sólo de carácter normativo, sino también doctrinario y jurisprudencial, categorizando la información de acuerdo a la unidad y categorías de análisis establecidas. Adicionalmente, en relación a la información obtenida de las entrevistas,

igualmente se categorizaron por respuestas a cada una de las preguntas formuladas, de igual manera se categorizaron y se analizaron según su contenido.

2.6 Aspectos éticos

Finalmente, en lo que se refiere a los aspectos éticos, la tesista garantiza que realizó una investigación original, a fin de dar su contribución teórica en el análisis y posible optimización del sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria, de tal manera de dar mayor seguridad a los adquirentes y se proteja además a los terceros de buena fe. Así mismo a presentar datos fidedignos, garantizando que no ha falseado, siendo su investigación responsable y real. Además, ha trabajado demostrando ética y compromiso con la investigación respetando el derecho de autor de los doctrinarios consultados, haciendo las correspondientes citas textuales o parafraseadas con indicación del autor y el año de publicación del contenido o criterio citado, haciendo luego la correspondiente interpretación personal con el propósito de generar conocimiento jurídico relevante haciendo su aporte respectivo.

En lo que se refiere a los datos aportados por los entrevistados, se analizaron con objetividad y fueron utilizados solo con fines académicos, representados en la realización de la presente investigación, guardando la confidencialidad e identidad de los sujetos involucrados. De esta manera se cumplió con el principio de difusión científica que, en primer lugar, busca garantizar que el trabajo es inédito u original, así como que los datos obtenidos son veraces, para luego, en segundo lugar, puedan ser objeto de publicación en el repositorio de esta institución y en cualquier otro recurso literario científico para compartir con los pares los conocimientos adquiridos en este proceso investigativo.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

En este capítulo, se describen los hallazgos encontrados con la aplicación de los instrumentos de recolección de datos en la fase de desarrollo de la investigación, derivados de los problemas formulados y en cumplimiento de los objetivos planteados.

En primer lugar, se muestran los resultados obtenidos de la aplicación de la entrevista como técnica de la investigación, aplicada a los profesionales indicados en la tabla 2, contenida en el capítulo anterior, todos los cuales están vinculados con el tema de estudio, bien porque ejercen cargos como Registrador Público, Notario Público, trabajan en dependencias adscritas al SUNARP, en Notarías Públicas, o ejercen de manera independiente la materia civil y comercial.

Estos resultados se muestran en tabla en atención al objetivo general, referido a determinar cuál es el sistema de transferencia aplicable en el ordenamiento jurídico peruano, habida cuenta que por una parte consagra que la propiedad se transmite por el consentimiento de las partes, pero luego, señala que ante la existencia de conflictos entre acreedores, se le dará preferencia a quien haya hecho la inscripción registral en primer lugar. Luego, se analizan los objetivos específicos, que desagregan ese objetivo general.

Finalmente, se muestran los resultados del análisis documental de algunas sentencias emanadas del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema. Relacionadas con el tema, en las cuales se evidencia el criterio de estos tribunales con relación al sistema de transferencia de la propiedad imperante en el país.

3.1 Resultados derivados de la observación y documental

En atención al **objetivo general** que propuso determinar el sistema de transferencia aplicable en el ordenamiento jurídico peruano, se puede señalar que el sistema traslativo o de transferencia a título oneroso del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ha sido pensado y consagrado como un sistema de naturaleza consensual, ya que de conformidad con el artículo 949 del Código Civil peruano la transferencia de la propiedad inmobiliaria ocurre con la sola obligación de enajenar, sin que sea menester para el perfeccionamiento de alguna formalidad o requisito adicional, que no sea el solo acuerdo de voluntades; lo que significa que la propiedad se transmite y adquiere por efecto del solo consentimiento de las partes intervinientes en el contrato, por lo que no es necesario recurrir a la inscripción por ante el registro para que se constituya el derecho; tal inscripción es hecha en algunas ocasiones por el adquirente, solo a fin de que sea oponible a los terceros que no han intervenido en ese contrato, pero no es necesario para que se constituya el derecho de propiedad.

Conforme a lo señalado anteriormente, se considera que en Perú el sistema consensual es el que impera a los efectos de la transferencia de este derecho, toda vez que como ya se dijo él solo consentimiento transmite la propiedad y se perfecciona el contrato de compra venta. El problema radica en que, al mismo tiempo, el Código Civil, en su artículo 1135, establece que cuando hay concurrencia de diversos acreedores que alegan derechos sobre un mismo bien inmueble, se dará preferencia al acreedor de buena fe que haya inscrito primeramente el título en el que fundamenta su derecho o ante la ausencia de inscripción, aquel cuyo título sea de fecha anterior, es decir, que se da preferencia al título

que conste de documento de fecha cierta más antigua, atribuyéndole un rol preponderante para resolver las situaciones conflictivas que se derivan de la confluencia de dos o más personas que aleguen derechos sobre un mismo bien inmueble, concediendo la preferencia al acreedor que haya acudido a la oficina de registro correspondiente y haya efectuado la inscripción primigeniamente, tal como lo señala el artículo 2016 del Código Civil y de la misma manera el artículo 2022 eiusdem, reconoce la posibilidad de oponer tal derecho a los terceros al adquirente que haya inscrito con anticipación.

En razón de lo anterior, autores como González (2012) y Montenegro Chapoñan (2018) señalan que el sólo cumplimiento del artículo 949 del Código Civil genera incertidumbre y significa poner en riesgo la adquisición inmobiliaria realizada, toda vez que diariamente surgen conflictos generados porque un bien inmueble ha sido objeto de transmisiones múltiples, o porque surgen personas alegando mejor derecho que aquellos que detentan la propiedad y posesión sobre un determinado bien, debiendo ser resueltos tales conflictos por ante los órganos jurisdiccionales, aumentando la conflictividad social y generando el colapso de dichos órganos.

Lo anterior, lleva a considerar que el sistema consensual no dota de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, como sí lo hace la inscripción registral, el sistema constitutivo de transferencia de propiedad al otorgar publicidad registral y conferir efectos erga omnes configura a la seguridad jurídica, lo que lo hace un sistema de propiedad idóneo, ya que hace posible que las terceras personas conozcan de qué derecho se le está privando y no pueda incurrir en desconocimiento, facilita la información de quien es el titular del derecho, las cargas o gravamen existentes sobre la propiedad, de tal forma que la publicidad registral que

deviene de la inscripción y de los asientos registrales aporta beneficios a los propietarios y a los terceros potencialmente compradores, de esa manera se brinda seguridad jurídica a las partes involucradas, dando cumplimiento a los fines previstos en los objetivos específicos de la investigación.

3.2 Resultados de la aplicación de la entrevista

Tabla 5

Respuestas sobre el objetivo general: Analizar el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el ordenamiento jurídico peruano a fin de precisar si hay garantía de seguridad jurídica para los adquirentes y terceros.

Entrevistados	Respuesta
¿Cuál cree Ud. Que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	
Registrador:	El sistema consensual de transferencia
Notario:	El sistema consensual (basado en el mero consentimiento)
Abogados:	<p>Eler López: El sistema de transferencia de propiedad según nuestro ordenamiento jurídico y conforme al artículo 949 del C.C. Es la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace a otro, es decir transferir el dominio de la propiedad.</p> <p>Ruli Núñez Vargas: El C.C. peruano, en el art. 949 ha acogido el sistema consensual para la transferencia de propiedad, el cual se materializa mediante el acuerdo de voluntades, no exigiéndose una formalidad complementaria y mucho menos su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.</p> <p>Luis Salazar Huaccha: El sistema espiritualista o francés y para la transferencia de la propiedad de bienes muebles (art. 947) se mantiene la traditio como modo.</p> <p>Wilmer Tello Cortegana: sistema consensual</p>

Rosa Maria Chávez Correa: El sistema consensual. Por el solo acuerdo de las partes se trasmite la propiedad de los inmuebles

De esta tabla se desprende que todos los entrevistados coinciden en que el sistema vigente en el ordenamiento jurídico peruano es el sistema consensual, en virtud del cual la propiedad se transmite por el solo consentimiento, sin necesidad de inscripción registral.

Tabla 6

Respuesta sobre el primer objetivo específico: analizar el sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano

Entrevistados	Respuesta
¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	
Registrador:	Que sacrifica la seguridad jurídica por darle mayor amplitud a la libre contratación.
Notario:	Que tiene como principio la buena fe, de tal manera que depende exclusivamente de esta. -
Abogados:	<p>Eler López: El mismo que considero que se debe cumplir con ciertos parámetros a fin de tener mayor seguridad jurídica.</p> <p>Ruli Núñez Vargas: El sistema consensual de transferencia de la propiedad facilita el intercambio y circulación de la riqueza, sin embargo; presenta algunas deficiencias:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compromete la seguridad jurídica del adquirente. - Al no exigir de manera obligatoria la publicidad del derecho transferido en el Registro de Propiedad Inmueble el derecho transferido, no lo hace oponible ante terceros el derecho de propiedad. Tampoco podemos determinar con certeza el propietario del inmueble, ni que cargas lo afectan. - La fácil disposición de inmuebles inscritos o no por parte de los propietarios, fomenta la informalidad, compromete la seguridad

jurídica y acrecienta los procesos judiciales de otorgamiento de escritura, títulos supletorios, mejor derecho de propiedad, etc.

Luis Salazar Huaccha: Los efectos del contrato de compraventa, es un contrato consensual, que se perfecciona con el simple consentimiento, que en la mayoría de los casos tiene efectos obligatorios, es también susceptible de producir efectos reales. Creemos es el adecuado para nuestra Normatividad Vigente en una realidad como la nuestra.

Wilmer Tello Cortegana: Es suficiente el acuerdo de voluntades del vendedor y del comprador para que nazca el acto jurídico (contrato), es decir, que la sola obligación de enajenar hace a su adquirente propietario del mismo.

Rosa Maria Chávez Correa: Que es el sistema tradicional que funciona que regula varios actos jurídicos. A veces acarrea problemas.

De la tabla 6 se desprende que la mayoría de los entrevistados opinan que el sistema consensual vigente, es el que funciona para la regulación de determinados actos jurídicos, y si bien contribuye a que los bienes circulen fácilmente, el mismo acarrea problemas, compromete la seguridad, fomenta la informalidad y acrecienta los procesos judiciales relativos a las operaciones de compra venta inmobiliaria.

Tabla 7

Respuestas sobre el segundo objetivo específico: Examinar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad.

Entrevistados	Respuesta
	<p>¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?</p>
<p>Registrador:</p>	<p>No. Porque puede surgir el problema de la doble venta respecto del mismo bien inmueble.</p>
<p>Notario:</p>	<p>No, por depender este de la Buena Fe. Se restringe a que la buena fe este presente en los contratantes y terceros. - De tal manera que si se pierde genera Inseguridad Jurídica</p>
<p>Abogados:</p>	<p>Eler López: No siempre, el mismo que debe ser más rígido, en el sentido de que los atributos de la propiedad deben tener mayor seguridad.</p> <p>Ruli Núñez Vargas: El sistema consensual, la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria no se encuentra garantizada, porque no brinda oponibilidad ante terceros, dado que no es obligatoria la publicidad en el Registro de Propiedad Inmueble, manifestándose dicha inconsistencia en una concurrencia de acreedores; contando con ello solo con una seguridad jurídica relativa.</p> <p>Luis Salazar Huaccha: Si está Garantizada puesto se hace cumplir la voluntad de las parte respecto a sus derechos reales correspondientes.</p> <p>Wilmer Tello Cortegana: No, la Seguridad Jurídica en nuestro país otorga el Registro de Predios – Sunarp; sin embargo, el Derecho registral es facultativo.</p> <p>Rosa Maria Chávez Correa: Considero que sí, mientras se respeten o cumplan las normas otorgadas con esta finalidad.</p>
	<p>¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?</p>

Registrador	No, porque nada impide que se puedan realizar dobles ventas. El sistema notarial no tiene forma de como detectar las dobles ventas.
Notario.	No. Porque se puede presentar sucesivas transferencias de un mismo Bien al depender exclusivamente de la buena Fe de las personas. -
Abogados:	<p>Eler López: No está garantizado, porque lo que prima es solo el consenso, acuerdo, voluntad entre las partes, mas no a la propiedad misma la cual debe tener mayor seguridad jurídica al momento de adquirirla y su posterior uso, goce, disfrute de la misma.</p> <p>Ruli Núñez Vargas: El derecho de propiedad en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliario no se encuentra garantizada, dado que fomenta la fácil disposición de inmuebles inscritos o no por parte de los propietarios, fomentando la informalidad, inseguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes inmuebles y acrecienta el número de procesos judiciales de otorgamiento de escritura, títulos supletorios, mejor derecho de propiedad, etc., lo cual a su vez no permite gozar plenamente de los atributos de la propiedad y del carácter <i>erga omnes</i> del derecho real.</p> <p>Luis Salazar Huaccha: Si está garantizado el derecho de Propiedad en el marco del sistema consensual de Tránsito Mobiliario. El contrato de transferencia de propiedad inmobiliaria, es el único título que transmite la propiedad, es decir el contrato es la causa jurídica directa e inmediata de la transferencia de la propiedad inmueble. El contrato es la causa de transferencia de la propiedad inmueble, lo cual es susceptible de dos efectos una obligacional y otro efecto real.</p> <p>Wilmer Tello Cortegana: No está garantizado, toda vez que puede aparecer terceros con igual o mejores derechos reales sobre el bien inmueble transferido.</p> <p>Rosa María Chávez Correa: Considero que hay problemas concretos sobre el tema, pero no sé si en general la propiedad no esté garantizada con el sistema actual. No solo es la ley. Se necesitan personas honestas y correctas.</p>

En la tabla 7 se puede observar que la mayor parte de los participantes coinciden en opinar que el sistema consensual no garantiza la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, en consecuencia, el derecho de propiedad tampoco está garantizado en el marco del sistema consensual, porque se producen dobles ventas, y el sistema notarial no tiene la forma de detectar estas operaciones. En opinión de uno de los participantes, el contrato de propiedad como título que transmite este derecho es la causa de la transferencia y lo garantiza, sin embargo, se considera que más que un problema de la legislación es un problema de honestidad de las personas que sorprenden la buena fe de los que si son honestos y correctos.

Tabla 8

Respuesta sobre el tercer objetivo específico: establecer los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad

Entrevistados	Respuesta
	¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?
Registrador:	Evitar la doble venta y gozar de los principios de publicidad (art. 2012), de legitimación (art. 2013) y principio de buena fe registral (art. 2014)
Notario:	Genera Publicidad, Oponibilidad y Preferencia en el derecho adquirido
Abogados:	<p>Eler López: El beneficio de la inscripción es de tener la seguridad plena y jurídica de la propiedad. Evitando que terceros traten de adueñarse o invadir la propiedad.</p> <p>Ruli Núñez Vargas: Seguridad jurídica: Al contar con información oficial, calificada y expedida por la autoridad registral de acuerdo a lo publicitado en el Registro.</p> <p>-Predictibilidad: permitirá a los sujetos de derecho anticiparse a situaciones jurídicas que involucren sus intereses, sean estos de identificación, determinación o protección, dado que el registro ha publicitado actos, resoluciones judiciales,</p>

anotaciones preventivas, contratos, etc., que permite conocer con certeza la situación jurídica del bien a adquirir y de su titular.

-Oponibilidad: El registro a través de la inscripción y publicidad se presenta como un instrumento idóneo para excluir y por ende proteger nuestro patrimonio ante terceros.

-Contribuye al desarrollo económico y social de forma segura.

Luis Salazar Huaccha: Establecida la Seguridad Jurídica podemos afirmar que esta va a generar a su vez la maximización de la riqueza inmobiliaria si los sujetos ven que es posible contar con un sistema que les permita averiguar, sin lugar a dudas, quien es el titular del derecho propiedad sobre el bien inmueble, si pesa algún gravamen o carga sobre este o si ha sido anteriormente enajenado, evidentemente van a optar por adquirir , aunque ello les suponga una inversión relativamente mayor de tiempo.

Wilmer Tello Cortegana: Seguridad jurídica, acceso a préstamos hipotecarios, mayor valor económico en el mercado, reducción de conflictos judiciales o extrajudiciales.

Rosa Maria Chávez Correa: Beneficio de seguridad jurídica y publicidad para los que pueden acceder al Registro. Pero la mayoría de los propietarios no puede.

¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?

Registrador	Si, pero hace más oneroso el sistema de transferencia, teniendo en cuenta que en la zona rural en su mayoría los predios aún no están saneados.
Notario:	Si, siempre que se logre que la totalidad de los inmuebles se incorporen al registro. Lo que resulta casi imposible.
Abogados:	Eler López: El sistema constitutivo, sí otorga seguridad jurídica, porque es un sistema seguro erga omnes; es decir, oponible a todos, además otorga publicidad registral frente a terceros. Actualmente, el registro público es meramente declarativo; es decir, que en cualquier momento se puede declarar, por ejemplo, la nulidad de un asiento registral, pero

en el sistema constitutivo no se permiten medidas relativas, sino que por el contrario es un sistema de exactitud de registro.

Ruli Núñez Vargas: Un sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Además permitiría mayor certeza y eficacia en las transacciones comerciales al existir concordancia entre la realidad registral y extra registral, lo cual brindaría una plena protección del adquirente a través de la presunción de exactitud registral.

Luis Salazar Huaccha: Si totalmente por antes ya mencionado.

Wilmer Tello Cortegana: Si, porque los adquirentes pueden acceder a la información registral y estar seguros de la inversión que hacen al adquirir un bien inmueble.

Rosa Maria Chávez Correa: Tendría un poco más de seguridad, pero no va a facilitar el tráfico jurídico. La mayoría de personas no tienen registrados sus predios

En la tabla 8 se puede leer que los entrevistados atribuyen a la inscripción registral múltiples beneficios, como evitar dobles ventas, garantizar la publicidad, legitimación y principio de buena fe, la oponibilidad a terceros, la preferencia en el derecho adquirido, seguridad jurídica, predictibilidad e las operaciones jurídicas, contribución al desarrollo económico y social al permitir que la riqueza inmobiliaria circule de manera segura, reducción de conflictos judiciales y extrajudiciales derivados de dobles venta, además de dotar de mayor certeza y eficacia a las transacciones comerciales por la concordancia con la realidad registral, lo que garantiza la plena protección al adquirente y terceros de buena fe. Se encuentran como inconvenientes a la transferencia inmobiliaria por esta vía, que las operaciones serían más onerosas y que muchas personas que en la actualidad detentan sus predios no podrían hacerlos circular o transferir porque no los tienen registrados.

Tabla 9

Respuestas sobre el cuarto objetivo específico: conocer la percepción sobre la modificación del artículo 949 del Código Civil Peruano

Entrevistados	Respuesta
	¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?
Registrador:	Que se debe evaluar en relación a nuestra realidad social.
Notario:	Debe modificarse, para garantizar la seguridad jurídica
Abogados:	<p>Eler López: Si es necesario con el fin de implementar un sistema constitutivo el cual ayudaría a evitar conflictos futuros como la doble venta de inmuebles, considero que una vez celebrado un contrato de transferencia inmobiliaria este predio debe ser inscrito en registros públicos bajo sanción de nulidad, sistema que favorecería en la seguridad de la propiedad.</p> <p>Ruli Núñez Vargas: Considero que nuestro C.C., necesita una modificación en cuanto al contenido del Art. 949, y regular de manera obligatoria la inscripción de los actos de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Registro de Propiedad Inmueble; a su vez exigir que dicha transferencia debe constar mediante instrumento público como requisito de validez e inscribirse bajo sanción de nulidad; solo así nuestro sistema podrá garantizar la seguridad jurídica del adquirente.</p> <p>Luis Salazar Huaccha: Toda modificación requiere de una evaluación en la realidad en nuestro caso la peruana por lo que si se mejora la propuesta del artículo 949 sería bueno para todos.</p> <p>Wilmer Tello Cortegana: Se debería de modificar dicho artículo a fin de otorgar mayor seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria.</p> <p>Rosa Maria Chávez Correa: Tendría que ver la propuesta</p>
	¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?

Registrador	Propondría, posibilitar la transferencia constitutiva de propiedad a través de la inscripción, pero bajo determinados supuestos.
Notario:	Sistema <u>Mixto de Transferencias</u> . - * Inmuebles registrados: Inscripción registral constitutiva del derecho de propiedad. - * Inmuebles registrables (no registrados pero que pueden acceder al registro): Sistema consensual – instrumental formalista (Escritura Pública). -
Abogados:	Eler López: Se debe mejorar en la seguridad jurídica de la propiedad, para evitar tráfico inmobiliario o que terceros de apoderen sin derecho sobre la propiedad. Considero que se debe implementar un sistema constitutivo el cual ayudaría a evitar conflictos futuros como la doble venta de inmuebles. Ruli Núñez Vargas: La propuesta de reforma debería ir enfocada para dos supuestos: -Para Inmuebles no registrados: La sola obligación de enajenar un bien inmueble no registrado determinado hace al acreedor propietario de él, salvo prohibición legal o pacto en contrario. -Para Inmuebles registrados: La transferencia de bienes inmuebles registrados debe realizarse mediante instrumento público e inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble, bajo sanción de nulidad. Luis Salazar Huaccha: El sistema que tenemos a mi parecer es por el momento más adecuado en lo sucesivo ante una realidad diferente sería oportuno previa estudio y análisis. Wilmer Tello Cortegana: La transferencia inmobiliaria se ejecuta mediante escritura pública, salvo disposición diferente de la ley, la misma que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente. Rosa Maria Chávez Correa: Para proponer una reforma hay que hacer un estudio amplio y profundo de la realidad de la propiedad en el Perú y el acceso a la contratación formal de todos.

Con relación a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil, contenido del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, los participantes opinan que es una alternativa para posibilitar la transferencia garantizando la seguridad jurídica, sin embargo, algunos consideran que se debe hacer solo bajo un análisis y estudio a profundidad, y otros consideran que se puede adoptar la inscripción registral solo para determinados parámetros y recomiendan la adopción de un sistema mixto, en el que se establezca la inscripción registral constitutiva de derecho de propiedad para los que ya tienen inmuebles registrados y un sistema consensual, instrumental o formalista para los inmuebles no registrados, es decir, que no se han registrado pero pueden acceder al registro.

3.3 Resultados de la aplicación del análisis de contenido

En aplicación de esta técnica se procedió al análisis de sentencias emanadas del Tribunal Constitucional y Corte Suprema de Justicia, en torno al derecho de propiedad, la seguridad jurídica, la inscripción registral, entre otros aspectos relacionados con el objeto de estudio.

Tabla 10

Criterio del Tribunal Constitucional sobre el derecho de propiedad y la seguridad jurídica

Datos de la sentencia		
No. de expediente y sentencia	No. 0016-2002-A1/TC.	
Fecha	30 de abril de 2003	
Demandante	Colegio de Notarios de Junín	
Demandado	Estado Peruano (Congreso de la República)	
Tribunal	Constitucional (Pleno Jurisdiccional)	
Pretensión:	Nulidad del 2 do párrafo del artículo 7 de la Ley No. 27755	
Relación de los hechos	Fundamentos de derecho	Decisión del caso
El Colegio de Notarios de Junín solicita la nulidad del artículo 7 de la Ley No. 27755, que dispone la inscripción del inmueble cuyo valor no sea mayor de 20 Unidades Impositivas Tributarias mediante formulario registral legalizado por Notario, lo que es considerado inconstitucional por modificar el ordenamiento jurídico del país, ya que el formulario registral carece de una matriz, imposibilita la expedición de copias si el documento se extravía o destruye, no conlleva la seguridad jurídica que conlleva la escritura pública, ya que otorga fecha cierta, permite comprobar la capacidad de los contratantes. Garantiza la legitimidad,	-La seguridad jurídica es un principio de rango constitucional y susceptible de alegarse como afectado por la inconstitucionalidad de una ley o parte de esta. La misma forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho (Fj 2.) -Cuando se vincula la seguridad jurídica con el derecho de propiedad, debe garantizar el mantenimiento del <i>statu quo</i> d manera de que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica. En ese caso, la seguridad crea certidumbre institucional y contribuye en la generación de riquezas (Fj 5). -Los individuos que cuentan con título de propiedad registrado poseen una ventaja especial frente a aquellos que no cuentan con dicha inscripción registral;	-Declara infundada la demanda de inconstitucionalidad contra el segundo párrafo del artículo 77 de la Ley No. 27755.

legalidad y certeza de derechos, en virtud de su matricidad y su fecha cierta.	lo que tiene repercusiones económicas, ya que se trata de un derecho oponible erga omnes y es más difícil despojarlo de su propiedad (Fj 12.).
El apoderado del Congreso de la República contesta la demanda y manifiesta que la Ley No. 27755 fomenta el ejercicio del derecho de propiedad y facilita el acceso al mayor número de ciudadanos posible al registro de la propiedad inmobiliaria, sin necesidad de la escritura pública, sino mediante el uso de un formulario registral legalizado por Notario Público.	-Existen marcadas diferencias entre quienes ostengan un derecho de propiedad registrado con las prerrogativas que la Constitución aspira y aquellos que no, sin embargo, muchos no tienen el poder adquisitivo para acudir al registro, por eso el Estado debe facilitarlo y allanar los obstáculos que lo impiden (Fj 12.)

Del análisis de la sentencia emanada del Pleno Jurisdiccional del Tribunal Constitucional, se observa que el Tribunal Constitucional reconoce el rango constitucional de la seguridad jurídica, reconoce igualmente que la misma está ligada al derecho de propiedad, y que en ese caso, consiste en la garantía que debe tener el adquirente de que su situación jurídica respecto del bien se mantendrá, es decir, que no será despojado por terceros. En ese caso, reconoce la importancia de la inscripción catastral, considerando que quien tiene un derecho de propiedad registrado tiene un mejor derecho que quien no lo tiene en virtud de la oponibilidad a terceros, siendo más difícil que sea despojado de la propiedad, y a su vez, genera efectos económicos, porque al momento de transferir otorga un derecho garantizado o protegido por dicha inscripción, es decir, se genera confianza por la seguridad que la inscripción registral atribuye al acto.

Tabla 11

*Criterio del Tribunal Constitucional sobre la inscripción registral y la protección a los
adquirentes y terceros de buena fe*

Datos de la sentencia	
No. de expediente y sentencia	Pleno. Sentencia 207/2020. Expediente 0018-2015-PI/TC
Fecha	5 de marzo de 2020
Demandante	5 mil ciudadanos en ejercicio de la acción popular de nulidad
Demandado	Estado Peruano (Congreso de la República)
Tribunal	Constitucional (Pleno Jurisdiccional)
Asunto:	Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313

Relación De Los Hechos	Fundamentos De Derecho	Decisión Del Caso
En fecha 15 de julio de 2015 más de 5 mil ciudadanos solicitan que se declaró la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley 30313, Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, y de los artículos 4 y 55 de y la Quinta y Sexta Disposiciones	-El Tribunal señala que el fin de la Ley 30313, es garantizar que el tercero de buena fe no se vea perjudicado por la cancelación de inscripciones registrales y anotaciones preventivas cuando se han falsificado documentos y suplanta la identidad del verdadero propietario, porque de lo contrario se produciría incertidumbre en la circulación de bienes inmuebles, alterando el tráfico comercial y el desarrollo económico del país.	1. Declarar INFUNDADA la demanda. 2. INTERPRETAR que los extremos cuestionados del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según

Complementarias y Finales del Decreto Legislativo 1049, en cuanto regula los efectos de la cancelación de las inscripciones afectadas por títulos falsos o en las que hubo suplantación, estableciendo que dichos efectos no afectan la posición jurídica del tercero de buena fe.

Alegan que el propietario legítimo queda despojado de su propiedad, en beneficio del tercero de buena fe, a partir de títulos falsificados o mediante suplantación de identidad.

Señalan que si el vendedor no era el propietario legítimo al momento de celebrar el contrato, entonces éste no habría transferido nada, toda vez que "nadie da más derecho del que tiene (nemo plus iuris)".

Los demandantes sostienen que todos los casos de fraude inmobiliario se

reducen al siguiente esquema: i) primero, cuando a través de la suplantación de identidad o falsificación de documentos, se genera la apariencia de que el

propietario legítimo es quien celebra un contrato con el comprador sobre un bien

inmueble; y, ii) cuando este comprador, ahora aparente propietario del bien,

-Reconoce que el derecho de propiedad está consagrado en la Constitución Política de Perú, para que sea ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, teniendo una función social, que se consagra como un derecho subjetivo y un instituto de valor objetivo (Fj.16-20)

Destaca que el derecho de propiedad es pleno, porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer con autonomía; es irrevocable, porque su extinción o transmisión depende de la voluntad del titular (Fj. 20)

Ratifica el criterio de que la seguridad jurídica es un principio consustancial con el Estado Constitucional de Derecho; es un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carga Magna, que busca asegurar al individuo una expectativa fundada razonablemente de la actuación de los órganos del Público y de los ciudadanos en torno a la garantía de su derecho (Fj. 27).

-Reconoce que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio de este derecho fundamental, al presumir como cierto lo establecido

los fundamentos de esta sentencia,

desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber

dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del

Código Civil, modificado por la Ley 30313.

3. INTERPRETAR que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del

Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada.

celebra un siguiente contrato
con un tercero

El 4 de julio de 2018, el
Congreso de la República
del Perú, contesta,
contradiendo y negando la
demanda en todos sus
extremos.

en los asientos del Registro
Público (Fj 28)

-La inscripción registral
busca brindar garantías tanto
al propietario original como
al tercero que de buena fe
confía en el registro para
adquirir bienes (Fj 29).

-Es necesario crear las
condiciones razonables y
suficientes para que el
procedimiento previo a la
inscripción este provisto
también de seguridad
jurídica (Fj. 31)

-Hay un grave problema en
el país, porque muchos
propietarios carecen de un
título de propiedad inscrito
en registros públicos, de tal
manera que, para poder
dotar de seguridad jurídica
al derecho de propiedad
también se requiere de la
diligencia de los
propietarios en relación con
registrar su propiedad,
aunque admite que en
muchos casos esta situación
se debe a problemas
económicos (Fj. 34, 38).

-Con relación a la buena fe
del tercero, se presume
mientras no se pruebe lo
contrario. Se podrá
considerar la existencia de
esta buena fe, cuando la
apariencia de titularidad del
vendedor sea tal, que no sea
posible para el común de las
personas identificar la
inexactitud del registro. (Fj.
45, 54).

Del análisis de la sentencia contenida en la tabla anterior, se evidencia la importancia del asiento registral para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; y, si bien, es cierto, que se presentan casos especiales cuando hay falsificación de documentos y suplantación de identidad, el Tribunal Constitucional, reconoce el deber del Estado de tomar las medidas pertinentes para que las actuaciones previas a la inscripción propiamente dicha, estén dotadas de seguridad jurídica; igualmente, prevé que se debe brindar protección a los propietarios y terceros siempre y cuando hayan actuado de manera diligente, de buena fe y cumpliendo los requisitos establecidos en la ley para el asiento de sus operaciones de compra venta inmobiliaria.

Tabla 12

Criterios de la Corte Suprema de Justicia sobre la inscripción registral en Perú

Sentencia	Criterio Sostenido
Corte Suprema de Justicia. sala de derecho Constitucional y Social Permanente. Casación 10802-2014, Lima Sur. 20 de octubre de 2015	<p>(...) la sola presentación del testimonio de la cesión de derechos es insuficiente para acreditar el derecho de propiedad pues no permite verificar la existencia de derecho inscrito a favor del demandante, para determinar que actores y demandados tienen igual categoría de título, por lo que al no haber coexistencia paralela de derechos referidos a la propiedad del bien se ha creado imposibilidad jurídica de confrontar ambos derechos (Fundamento 5).</p> <p>(...) la información que emana de los asientos registrales permite la protección de los derechos que los terceros adquieren de buena fe. (Fundamento siete, punto 7.1)</p> <p>Las líneas jurisprudenciales seguidas en los procesos de mejor derecho de propiedad en atención a definir lo que es materia de probanza, cuando se discuten títulos provenientes de un mismo transferente como cuando provienen de distintas titulaciones deben sintetizarse así: (...) ii) es necesario demostrar que se cuenta con un título válido y apto para la adquisición del dominio; iv) acreditar que</p>

se goza de un nivel preferente de formalización o publicidad de la titularidad respecto al del adversario; v) la prevalencia del título que goza de la prioridad en el acceso al registro... (Fundamento siete, punto 7.2)

Corte Suprema de Justicia. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente. Casación 19628-2016, Huaaura. 15/08/2017	En los procesos sobre mejor derecho de propiedad ante la cadena de transmisiones o tracto sucesivo del inmueble controvertido, hay que remontarse hasta el primigenio propietario, es decir, el que primero inscribió su derecho sobre el predio respectivo, lo que permitirá comprobar la prioridad de la inscripción en el tiempo y establecer la preferencia de los derechos otorgados por el registro. (Sumilla). (...) tratándose de derechos reales para poder oponer el título debe estar previamente inscrito... de haberse inscrito ambos, tiene prioridad el que inscribe primero conforme al artículo 2016 del Código Civil. (Fundamento 4)
---	--

De la tabla 12 se desprende que la Corte Suprema de Justicia, al conocer de casos en los que se ventila un mejor derecho de propiedad, bien que se trate de títulos provenientes de un mismo transferente, que es el caso de las dobles ventas, o cuando se trata de derechos que provienen de distintas titulaciones, señala como requisitos, la demostración de que se cuenta con un título válido y apto para adquirir ese derecho, la acreditación de que goza de un nivel preferencial en virtud del asiento registral, y la prevalencia del asiento en fecha, lo que le da prioridad al mismo. Esto ratifica, que este órgano jurisdiccional reconoce los beneficios de la inscripción registral, quien concede un mejor derecho y ofrece mayores garantías que la transmisión de la propiedad por el solo consentimiento.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Una vez analizadas las fuentes documentales que constituyen el marco teórico de esta investigación, así como la práctica de las entrevistas a los participantes de la investigación, se obtuvo resultados que permitieron dar cumplimiento de los objetivos planteados, teniendo como **limitación** el difícil acceso para la realización de dichas entrevistas, como una de las técnicas ejecutadas en la presente investigación, por el cúmulo de trabajo que actualmente procesan las Notarías y Registros, en lo que se refiere a las inscripciones registrales, dificultando que Notarios y Registradores, dispusieran del tiempo suficiente para rendir sus opiniones, aunque finalmente, de manera muy amable, dieron todo su apoyo para el desarrollo de este estudio.

En tal sentido, siendo que el **objetivo general** se propuso **determinar el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el ordenamiento jurídico peruano a fin de precisar cómo garantiza la seguridad jurídica a los adquirentes y terceros de buena fe**, en el análisis documental se analizaron las normas que consagran el sistema de transferencia en cuestión, y se determinó que el sistema acogido es el sistema consensual o espiritualista de origen francés, consagrado en el artículo 949 del Código Civil, de conformidad con el cual, el solo consenso de las partes contratantes transfiere la propiedad sobre el bien de que se trate, aunque de manera excepcional, en los casos de concurrencia de acreedores, cualquier conflicto se dirime mediante la inscripción registral, atribuyendo tal propiedad a quien haya inscrito primero, es decir, que se da lo que se conoce como prioridad registral.

De las entrevistas realizadas, se desprende que los entrevistados coinciden en que el sistema vigente en el ordenamiento jurídico peruano es el sistema consensual, en virtud del cual la propiedad inmobiliaria se transmite por el solo consentimiento, sin requerir la inscripción registral, salvo en los casos excepcionales antes señalado, previstos en el artículo 1135 del Código Civil.

En este sentido, a nivel internacional Monje-Mayorca (2020) analizó el registro de un mecanismo publicitario, seguridad jurídica y manejo de datos de transferencia de propiedad en Colombia, y concluyó que en ese país, existe un sistema mixto, pues si bien en principio consagra el sistema consensual, al establecer en el Código Civil que la propiedad se transfiere por efecto del sólo consentimiento legítimamente manifestado (Artículo 1161), sin embargo, se recurre a la inscripción registral como un mecanismo de veracidad acerca de la titularidad de dicho derecho. Igualmente, Monje-Mayorca (2018) en la investigación titulada “El paradigma de la yuxtaposición del título y el modo”, concluyó que, a Colombia, no le ha sido fácil la unificación de postura frente al método de asignación de propiedad, considerando que hay una mixtura producto de la influencia de otros países de latinoamericana. Eso lo ha llevado a considerar en el Código Civil y en el Código Comercial, expresiones como la de dar, entregar, transmisión y transferencia para referirse a la transferencia de la propiedad mediante contratos onerosos de compraventa, generando confusión por la interpretación disímil que cada una de esas palabras conlleva.

La investigadora considera que el sistema colombiano se asemeja al peruano, tomando en cuenta que el principio general aplicable es consensual, pero ante determinadas

circunstancias se le da prioridad a la inscripción registral, sin que, por eso, se pueda señalar que existe un sistema constitutivo de propiedad.

En el marco del **primer objetivo específico**, se **analizó el sistema consensual de transferencia inmobiliaria, establecido en el artículo 949 del Código Civil**, que como se ha dicho anteriormente, es el imperante como regla general en el país. Al respecto, al aplicar la técnica de la entrevista, los resultados que se muestran en la tabla 6, arrojaron que algunos entrevistados opinan, que este es el sistema que funciona para regular los actos jurídicos de compra venta, y es el adecuado para una realidad como la peruana, además de contribuir a que los bienes circulen de manera fácil, sin embargo, consideran que acarrea problemas, compromete la seguridad, fomenta la informalidad y aumenta los procesos judiciales por conflictos derivados de operaciones de compra-venta.

De la revisión documental, se desprende que hay autores que coinciden con estos resultados, al señalar que la aplicación del artículo 949 del Código Civil, genera incertidumbre que propicia la conflictividad social sobre determinados inmuebles, especialmente, cuando se han producido las múltiples transmisiones o ventas dobles, debiendo ser resueltos estos conflictos ante los órganos jurisdiccionales, generando un cúmulo de trabajo que contribuye al colapso judicial (González, 2012; Montenegro Chapoñan, 2018).

Por su parte, Montejo Ruiz (2020) concluye que el sistema registral es eminentemente declarativo, lo que ha traído consigo una serie de problemas en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles por lo que sugiere no restar importancia al registro en

cuanto a su inscripción y eficacia, tal como se ha señalado a lo largo de esta investigación, lo que significa que hay coincidencia en los resultados obtenidos.

Al segundo objetivo específico, se examinó la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad. En ese sentido, los resultados que arrojó la entrevista, indican que los participantes de la investigación opinan mayoritariamente que, el sistema consensual no garantiza la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, en consecuencia, tampoco está protegido el derecho de propiedad, porque se producen las múltiples transmisiones o denominadas dobles ventas, y el sistema notarial no tiene como detectar estas operaciones. Se destaca que, en opinión de uno de los participantes (Luis Salazar Huaccha) el contrato de propiedad como título que transmite este derecho es la causa de la transferencia y lo garantiza, y de igual manera, se considera que también se trata de un problema de honestidad de las partes involucradas en el tránsito inmobiliario (Rosa Maria Chávez Correa).

En ese sentido, se citan los resultados obtenidos por Núñez Ochoa y Fernández Maraví (2022 en la tesis titulada “Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020” quienes concluyeron de la entrevista hecha a 35 profesionales con conocimiento en materia civil y registral, que el sistema consensual vulnera el derecho a la seguridad jurídica, en virtud de no brindar protección a los adquirentes ni a terceros.

Los resultados mostrados en esta investigación coinciden también con los hallazgos de Chanduví (2017) al reconocer que el sistema acogido es el sistema consensual o espiritualista, pero señala que existe contradicción entre el artículo 949 y 1135 del Código

Civil peruano, afectando la seguridad jurídica de los contratantes en el país, otorgando una propiedad relativa y no un derecho absoluto, resultados estos que comparte quien suscribe en virtud de que si los terceros ajenos al contrato no tienen certeza de quién es el verdadero titular de un inmueble, pueden ser objeto de operaciones fraudulentas al adquirir la propiedad de quien no es su verdadero titular.

Al respecto, del análisis de contenido realizado en la sentencia emanada del Tribunal Constitucional en fecha 30 de abril de 2003, signada con el No. 0016-2002-AI/TC, se evidenció que este tribunal considera que, la seguridad jurídica es un principio de rango constitucional, y que, al vincularse con el derecho de propiedad, debe garantizar al individuo la certeza de su derecho. De igual manera, en la sentencia No. 207/2020, emitida el 5 de marzo de 2020, en el expediente No. 0018-2015-PI/TC, ratificó su criterio con respecto a la seguridad jurídica y señaló jurídica es un principio consustancial con el Estado Constitucional de Derecho; es un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carga Magna, que busca asegurar al individuo una expectativa fundada razonablemente de la actuación de los órganos del Público y de los ciudadanos en torno a la garantía de su derecho (Fj. 27), y admite que esa seguridad jurídica deviene de la inscripción registral, al presumirse como cierto lo establecido en el asiento del Registro Público, lo que le brinda garantía al propietario y a los terceros de buena fe (Fj. 28 y 29).

La investigadora coincide en que la seguridad jurídica es un principio que transversaliza el ordenamiento jurídico, porque el mismo está referido a la certeza que tiene el propietario de que su derecho de propiedad no será vulnerado por personas que puedan alegar un mejor derecho sobre el mismo bien del cual es titular. Sin embargo, esa certeza,

solo se puede obtener por la inscripción registral, realizada dentro de los parámetros legales de seguridad, como quiera que, en la Oficina de Registro se puede verificar si quien pretende transmitir el derecho es verdaderamente el propietario, además de conocer si sobre el inmueble pesan otros gravámenes. Aquí cobra vigencia la máxima de que nadie puede dar más derecho de los que tiene, lo que significa que no puede transferir un derecho de propiedad quien no es titular del mismo; el problema está en que si no hay facilidad para comprobar la titularidad del derecho, porque esta se ha transmitido por el solo consensus, se pueden lesionar derechos del adquirente, que pudo engañarse de buena fe bajo la apariencia de verdad, y supuso que la adquisición estaba ajustada a la realidad jurídica y quien le transmitió el derecho sí era el verdadero titular de tal derecho; pero también pueden estar lesionados terceros de buena fe que con posterioridad adquieran derechos sobre dicho inmueble o acreedores del titular aparente que pretendan constituir garantías de su derecho de crédito o verlo satisfecho, ejecutando alguna medida sobre el mismo y ven burlado su derecho al no poder constituir o ejecutar las garantías que podían eventualmente proteger los derechos de los cuales es acreedor.

Con relación al **tercer objetivo específico**, que se propuso **establecer los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad**, los resultados de la revisión documental, demuestra que la figura de la inscripción registral es un mecanismo que dota de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario ya que brinda protección tanto a los adquirentes como a los terceros de buena fe. En ese sentido, al aplicar la entrevista, los participantes atribuyen a la inscripción registral múltiples beneficios como evitar dobles ventas, garantizar la publicidad, legitimación y principio de buena fe, la oponibilidad a terceros, la preferencia en el derecho adquirido, seguridad jurídica, predictibilidad e las

operaciones jurídicas, contribución al desarrollo económico y social al permitir que la riqueza inmobiliaria circule de manera segura, reducción de conflictos judiciales y extrajudiciales derivados de dobles venta, además de dotar de mayor certeza y eficacia a las transacciones comerciales por la concordancia con la realidad registral, lo que garantiza la plena protección al adquirente y terceros de buena fe.

En cuanto a este punto, el criterio sostenido por el Tribunal Constitucional, así como por la Corte Suprema de Justicia es que la inscripción registral tiene por finalidad dotar de publicidad a los derechos reales sobre inmueble y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. El Tribunal Constitucional, señala que los individuos que cuentan con título registrado tienen una ventaja especial, con respecto a quienes no han recurrido a la inscripción registral, lo que tiene repercusiones económicas, además de que es más difícil despojarlo de su propiedad; reconoce que algunas personas no han utilizado este mecanismo por falta de recursos económicos, pero considera que el Estado debe solventar esta situación y allanar los impedimentos que obran en ese sentido (Tabla 10). También reconoce, que la inscripción registral dota de seguridad jurídica al derecho de propiedad, y es el Estado quien debe garantizar la seguridad en el proceso previo a la inscripción registral para proteger a los adquirentes y terceros de buena fe (Tabla 11).

La investigadora, considera que ciertamente, la inscripción registral otorga al adquirente la certidumbre de que no sufrirá perturbación en su derecho, y esa seguridad viene de la inscripción registral que es una prueba certera de adquisición legítima. En consecuencia, se considera que hay que fomentar el uso de la inscripción registral, ya que

concede seguridad jurídica a los contratantes y a terceros de buena fe y por ende concede la garantía que requiere el tráfico jurídico-económico.

Finalmente, al **cuarto objetivo específico**, se quiso **conocer la percepción sobre una eventual modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano, que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.**

Al respecto, de la aplicación de la entrevista, se indagó su percepción sobre la eventual modificatoria del artículo 949 del Código Civil, contentivo del sistema consensual de transferencia inmobiliaria, y se advierte que los participantes opinan que es una alternativa para posibilitar la transferencia garantizando la seguridad jurídica, sin embargo, algunos consideran que se debe hacer solo bajo un análisis y estudio a profundidad, y otros consideran que se puede adoptar la inscripción registral solo para determinados parámetros y recomiendan la adopción de un sistema mixto, en el que se establezca la inscripción registral constitutiva de derecho de propiedad para los que ya tienen inmuebles registrados y un sistema consensual, instrumental o formalista para los inmuebles registrables, es decir, que no se han registrado pero pueden acceder al registro.

Es decir que, entendiendo que el sistema vigente no es el más adecuado porque no garantiza la seguridad jurídica ni protege el derecho de propiedad de los adquirentes o terceros de buena fe, consideran que ante determinadas circunstancias propias de la realidad social del país, hay que mantenerlo en determinados supuestos, pero sí es recomendable la modificación del artículo 949 CC., dados los problemas que genera el texto vigente.

Todo lo antes expuesto, lleva a señalar que ciertamente el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano no

garantiza la seguridad jurídica a los adquirentes y a terceros de buena fe, tal como se planteó en la **hipótesis de trabajo** de la investigación, la cual queda comprobada, al igual que se comprobaron las **hipótesis específicas** de la investigación, porque se comprobó que:

1. El sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano consiste en la transmisión de este derecho por el solo consentimiento dando origen en algunos casos ventas fraudulentas o venta de la cosa ajena.

2. La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad no está garantizada.

3. Los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad están representados por la protección del derecho de propiedad de los adquirentes y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

4. La percepción sobre una propuesta de modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario debe estar asociada al sistema constitutivo de propiedad o de inscripción registral.

Por ello, es necesario modificar el sistema legal peruano de transferencia de la propiedad, estableciendo un sistema constitutivo no declarativo como el vigente ante determinadas circunstancias, como es el caso de los inmuebles que ya están registrados, debiendo transferirse la propiedad por inscripción registral, aplicando la teoría del título y modo, de acuerdo con la cual en la adquisición de un derecho real tienen que haber dos fuerzas fundamentales, el acuerdo de voluntades que es creador de obligaciones y la ejecución del acuerdo en acto posterior, cumpliéndose lo que Velásquez (2008) sostiene al señalar que el título es la orden y el modo sería la ejecución, de manera que al cambiar el

sistema de transferencia de la propiedad en el país, se tendría un sistema de transferencia de propiedad dotado de mayor seguridad para los adquirentes y terceros de buena fe, lo que a su vez brinda mayores garantía al tráfico inmobiliario.

Implicancias de la investigación

En relación a las implicancias de la presente investigación se puede señalar que, tiene una **implicancia teórica**, porque es altamente significativa la cantidad de bibliografía e informes de tesis conseguidos sobre el tema estudiado, sin embargo, abordan aspectos diferentes a los analizados en la presente investigación, lo que da idea de la importancia y justifica que se haya desarrollado.

Es de recalcar, como un aporte de la investigación, la recomendación de modificación del artículo 949 del Código Civil, en atención a incorporar, el sistema constitutivo de la propiedad para el caso de los inmuebles ya registrados y mantener el sistema consensual en el caso de los inmuebles que aún no han accedido al registro pero que sí reúnen las condiciones para ser registrables. En este sentido, se destaca, que si bien existen investigaciones previas, sobre este tema, cuyos resultados son coincidentes con los aquí mostrados, el aporte del presente estudio, está representado por esta propuesta de modificación de *lege ferenda*, que se adapta la realidad social y económica del país, siendo apoyada por la opinión de connotados juristas, académicos y especialistas en esta área de la disciplina jurídica, por contar con la experiencia que deviene del ejercicio profesional y por ocupar cargos en órganos cuyas competencias están relacionadas con la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

De la misma manera se destaca el hecho de que en la presente investigación se hace un abordaje de la opiniones de operadores de Notarías y Registros Públicos, y atención a esas opiniones y a la información que arrojan las fuentes documental consultadas se recomienda una reforma del artículo 949 lo que evidencia una visión social de la investigación con implicancias **prácticas**, esto es otra implicancia de la presente tesis y ratifica lo sostenido a lo largo de su desarrollo específicamente en la imperiosa necesidad de reformar el Código Civil peruano en atención a establecer un sistema constitutivo de transferencia de la propiedad inmobiliaria por dotar de certeza y seguridad al tráfico inmobiliario.

Finalmente, se destaca que la investigación tiene implicancias **metodológicas**, porque a efectos de practicar las entrevistas antes mencionada y para el recojo de la información en fuentes documentales, se diseñaron instrumentos metodológicos que pueden servir para otras investigaciones, además se recurrió a una triangulación de fuentes, como quiera que en la presente discusión se contrastaron los resultados obtenidos de la aplicación de la técnica de observación documental (libros, artículos científicos, tesis, normas, etc.) análisis de contenido (jurisprudencia) y la entrevista aplicada a profesionales del derecho ligados con el tema de estudio.

La pertinencia de la investigación quedó corroborada con la casuística judicial, en donde se evidencia que en el país existen problemas de doble venta generadas por la transmisión de la propiedad por el solo consentimiento legítimamente manifestado, que al no quedar asentada en la correspondiente oficina de registro da lugar a que el antiguo propietario efectúe una nueva venta, afectando la seguridad en el tráfico jurídico.

En cuanto a su relevancia, la investigación está dirigida a llamar la atención sobre un problema presente en la legislación nacional, y ofrecer recomendaciones sobre la modificación del artículo 949 del Código Civil para acoger el sistema constitutivo de transmisión de la propiedad en determinados supuestos, como ya se ha señalado, y no con el sistema consensual o declarativo vigente en la actualidad, encontrando en la doctrina y en la jurisprudencia emanada de los órganos de justicia del país, la declaratoria de los beneficios que otorga la inscripción registral.

Conclusiones

Habiendo terminado de presentar la discusión de los resultados, se presentan las conclusiones de la presente investigación:

Primera conclusión: Del estudio realizado y de conformidad con las bases teóricas, el análisis documental, el análisis de contenido y la entrevista aplicadas a los siete (7) especialistas en la materia, se contrastó la hipótesis planteada, logrando afirmar que el sistema consensual de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano no garantiza la seguridad jurídica a los adquirentes y terceros de buena fe.

Segunda conclusión: se puede afirmar que el sistema consensual de transferencia inmobiliaria previsto en el artículo 949 del Código Civil, es el imperante como regla general en el país y como tal funciona para regular los actos jurídicos de compra venta, siendo considerado adecuado para la realidad del país, además de garantizar que circule de manera rápida la riqueza, sin embargo, acarrea problemas porque compromete la seguridad, fomenta la informalidad y aumenta los procesos judiciales por conflictos derivados de las operaciones traslativas de la propiedad inmobiliaria.

Tercera conclusión: Se puede afirmar, del análisis de las entrevistas y demás fuentes consultadas, que el sistema consensual no garantiza la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, por ende, tampoco protege el derecho de propiedad, porque se producen múltiples transmisiones o dobles ventas por un mismo transferente, sin que el sistema notarial tenga la manera de detectar tales operaciones, entrando en juego, más que la ley o el título de transmisión del derecho que es la causa de la transferencia y lo garantiza, la honestidad de las partes involucradas en las operaciones de compra venta inmobiliaria.

Cuarta conclusión: Se puede afirmar que la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad, concede una serie de beneficios, considerándose que es un mecanismo que contribuye a evitar dobles ventas, garantiza la publicidad, legitimación y principio de buena fe, la oponibilidad a terceros, la preferencia en el derecho adquirido, predictibilidad de las operaciones jurídicas, contribución al desarrollo económico y social al permitir que la riqueza inmobiliaria circule de manera segura, reducción de conflictos judiciales y extrajudiciales derivados de dobles venta, además de dotar de mayor certeza y eficacia a las transacciones comerciales por la concordancia con la realidad registral. En definitiva, dota de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, ya que brinda protección tanto a los adquirentes como terceros de buena fe.

Quinta conclusión: Se puede afirmar que modificar el artículo 949 del Código Civil, es una alternativa para posibilitar la transferencia inmobiliaria con garantía de seguridad jurídica, sin embargo, se sugiere que la misma sea producto de un estudio a profundidad y que se haga tomando en cuenta la realidad del país, adoptando un sistema mixto, en el que se acoja el sistema constitutivo de transferencia de propiedad mediante inscripción registral

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

para los inmuebles que ya están registrados y se mantenga el sistema consensual, para los
que no se han registrado pero pueden acceder a dicho registro.

RECOMENDACIONES

Se sugiere:

1. A futuros investigadores incursionar en este tema, desde un enfoque cuantitativo que abarque un estudio nacional o regional, en el que se realice la cuantificación de las denominadas dobles ventas o múltiples transferencias por parte de un solo transferente, para medir las consecuencias del sistema consensual de transmisión de la propiedad.
2. Al poder legislativo, representado por el Congreso de la República, incluir en la agenda legislativa la modificación del artículo 949 del Código Civil, contemplando la inscripción registral obligatoria o constitutiva del derecho de propiedad para la transferencia de los bienes que ya están registrados; y, para inmuebles no registrados, que se mantenga la disposición de acuerdo con la cual la sola obligación de enajenarlo hace al acreedor propietario del mismo, salvo prohibición o pacto en contrario.
3. Al Estado peruano, a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) formular políticas que faciliten la inscripción registral de los inmuebles aún no registrados y las futuras operaciones de compra venta, allanando los obstáculos que se puedan presentar para estas actuaciones, especialmente si se considera que la falta de recursos económicos es preponderante para no acudir al registro público.
4. Al Estado peruano, adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad jurídica no solo en el tráfico inmobiliario, sino en las distintas etapas del proceso previo a la inscripción registral, para evitar la suplantación de identidad, la falsificación de documentos y brindar protección a todas las partes involucradas en el tránsito inmobiliario.

5. A las entidades administrativas competentes adoptar estrategias y medidas para organizar un sistema de catastro fidedigno, que sirva base de consulta para el registro público inmobiliario y garantizar de esa manera una mayor seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

REFERENCIAS

- Aranda Rodríguez, R. (2017). *La interpretación del negocio jurídico en la historia*. Instituto de Estudios Clásicos sobre la Sociedad y la Política. Universidad Carlos III de Madrid.
- Arias, F. G. (2012). *El Proyecto de Investigación* (6a Ed. ed.). Venezuela: Editorial Episteme, C. A. .
- Barron, G. (2011). *El nuevo derecho registral*. Lima: Caballero Bustamante, S.A.C.
- Barrueto Temer, C. (2020). Procedimiento de regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y posterior constitución de dominio sobre ella: análisis de la aplicación práctica del Decreto-Ley 2695 de 1979. [Tesis de Posgrado, Universidad del Desarrollo de Chile]. <https://repositorio.udd.cl/handle/11447/4147>
- Bernard Mainard, R. (2017). *Derecho Civil Patrimonial*. Ediciones UCAB.
- Caicedo, D. (2015). *Derecho registral*. Editorial Tecno
- Castro, M. (2016). *Método funcional: múltiples respuestas a un mismo problema de referencia*. (Tesis de grado, Universidad de Manizales, Colombia). <https://ridum.umanizales.edu.co/xmlui/bitstream/handle/20.500.12746/2749/METODO%20FUNCIONAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chanduví Urcia, D. (2017). *Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs. Seguridad jurídica*. [Tesis de Grado, Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/10610>

- Che Esquerre, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. [Tesis de grado, Universidad privada Antenor Orrego].
<http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2253/1/>
- Clavijo, D., Guerra, D. y Yañez, D. (2014). *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al Derecho*. Colombia.
http://fui.corteconstitucional.gov.co/doc/pub/31-08-2017_7b9061_60327073.pdf
- Colin, A, Capitant, H. (2003). *Bienes, patrimonio y derechos reales*. Colección Grandes Maestros del Derecho Civil, (Vol. II ed.). México: Jurídica.
- Congreso de la República del Perú (1984). *Código Civil de 1984*. Decreto Legislativo 295.
- Correa Díaz, J. (2018). *Nulidad de la compra venta de bien inmueble ajeno en el Código Civil Peruano de 1984*. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]-
<http://hdl.handle.net/20.500.14074/2191>
- Corte Suprema de Justicia (2015). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente.
Sentencia casación N°10802-2014. Lima Sur. Lima, 20 de octubre de 2015.
- Corte Suprema de Justicia (2017). Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente.
Sentencia Casación 19628-2016. Huaura, 15 de agosto de 2017.
- Díez-Picazo, L.A. y Gullón, B. A. (2017). *Sistemas de Derecho Civil*. Editorial Tecnos.
- Domínguez Guillén, M. y Pérez Fernández, C. (2018). Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, 11(1).
241-292

Duarte Manrique, J. (2018). *El derecho de propiedad privada*. Universidad Externado de Colombia.

Fortunat Stagl, J. (2016). La transferencia de la propiedad en la compraventa en el Derecho Privado Europeo. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 26. 261-268.

García Toma, V. (2021). *La seguridad Jurídica*. Publicaciones BVU.

González, G.H. (2012). *Derecho registral y notarial*. Tomo I. Lima: Juristas Editores.

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc GRAW - HILL / Interamericana Editores S.A.

Hernández, R. y Mendoza, D. (2018). *Metodología de la investigación. Ruta de la investigación cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw Hill.

Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. (Tesis de Grado). Universidad Privada Antenor Orrego. Recuperada de <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/906>

Maduro Luyando, E. y Pittier Sucre, E. (2016). *Curso de Derecho Civil*. Ediciones UCAB.

Monje-Mayorca, D. (2018). El paradigma consensual de la yuxtaposición del título y el modo. En O. Woolcott-Oyague, D. F. Monje-Mayorca, G. Comandé, R. A. Peláez-Hernández & A. Alarcón-Peña. *Estudios contemporáneos de derecho privado: responsabilidad civil, propiedad, contratos y obligaciones* (123-144). Bogotá: Universidad Católica de Colombia

- Monje-Mayorca, D. y Woolcott-Oyague, O. (2019). El derecho fundamental de propiedad en la ideología de la teoría consensualista francesa. *Opción* 35(25). 1015-1046. <https://produccioncientificaluz.org/index.php/opcion/article/view/32332/33746>
- Monje-Mayorca, D. (2020). El registro de un mecanismo publicitario, seguridad jurídica y manejo de datos en la transferencia de la propiedad. Parte I. En O. Woolcott y D. Monje-Mayorca (edit.). *Vicisitudes del derecho a la privacidad Cuestiones sobre el tratamiento de datos personales y la responsabilidad civil*, (93-112). Editorial Universidad Católica de Colombia.
- Montejo Ruíz, R. (2020). *El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016*. [Tesis de grado, Universidad Nacional de San Martín – Tarapoto]. <http://hdl.handle.net/11458/3724>
- Montenegro Chapoñan, Y. (2018). *Modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido*. [Tesis de Grado, Universidad Señor del Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/5337>
- Núñez Ochoa, M. y Fernández Maraví, J. (2022). “*Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020*” [Tesis de grado, Universidad de Los Andes de Perú]. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/3904>
- Olvera, J. (2015). *Metodología de la investigación jurídica para la investigación y la elaboración de tesis de licenciatura y posgrado*. Editorial Porrúa.

- Plúa-Parrales, N. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. DOI: <https://doi.org/10.23857/fipcaec.v4i4.140>
- Ramos, C. (2000). *Cómo hacer una tesis de Derecho*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Rojas, R. (2013). *Guía para realizar investigaciones sociales*. México: Plaza y Valdés.
- Rubio Baca, E. y Lirion, H. (2017). *La primacía del embargo inscrito en favor del acreedor frente al derecho de propiedad no inscrito en el Perú*. [Tesis de Grado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo-Cajamarca, Perú].
- Solís, A. (2022). *Metodología de la investigación social*. Editorial FFECAAT, E.I.R.L.
- Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y cambio social*. 1-37.
- Tirant, E. (2018). *El Derecho de Propiedad*. Editorial Del Autor.
- Torres, F. (2017) Análisis económico del derecho. *Derecho y Cambio Social*, 10(1).
- Tribunal Constitucional (2003). *Expediente 00016-2002- AL/TC*. Sentencia de fecha 30 de abril de 2003. Pleno Jurisdiccional.
- Tribunal Constitucional (2020). Expediente 0018-2015-PI/TC. Sentencia de fecha 5 de marzo de 2020.
- Vargas Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 68.71-79
- Vargas, X. (2011). *¿Cómo hacer investigación cualitativa?* México: ETXETA

Vidal Ramos, R. (2010). *Sistema de Transferencia de propiedad*. Recuperado el 15 de mayo

de 2019 de

http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052

[579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECH](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052)

[O_CIVIL_PERUANO.](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052)

Zambon, A. (2020). Propiedad un análisis conceptual. *Revus*, 41(1).

<https://doi.org/10.4000/revus.5751>

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

ANEXOS

ANEXO No. 1. Matriz de consistencia

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
Problema general ¿Cómo el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano garantiza seguridad jurídica a los adquirentes y a terceros de buena fe?	Objetivo general Analizar el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria consagrado en el ordenamiento jurídico peruano a fin de precisar cómo garantiza la seguridad jurídica a los adquirentes y terceros de buena fe.	Hipótesis general El sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano garantiza la seguridad jurídica de manera imprecisa, generando problemas a los adquirentes y a los terceros de buena fe, ante la existencia de dobles transmisiones del derecho de propiedad sobre un mismo inmueble por parte del mismo titular.	Jurídico Normativa Jurídico Fáctica	Constitución Política de Perú -Código Civil -Jurisprudencia de órganos jurisdiccionales nacionales. -Opinión de especialistas en el área	Investigación: Básica cualitativa, descriptiva Diseño: No experimental-transversal Métodos: Generales: analítico, hipotético-deductivo. Propios de las ciencias jurídicas: dogmático, hermenéutico, exegético, histórico, sociológico, económico y funcionalista. Técnicas e Instrumento:
Problemas específicos 1. ¿En qué consiste el sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano?	Objetivos específicos 1. Analizar el sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano.	Hipótesis específicas 1. El sistema consensual de transferencia inmobiliaria establecido en el artículo 949 del Código Civil peruano consiste en la transmisión de este derecho por el solo consentimiento dando origen en algunos			

		casos ventas fraudulentas o venta de la cosa ajena.			Análisis documental, análisis de contenido y fichaje (Guía de análisis documental/fichas y guía de observación de contenido)
2. ¿Está garantizada la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad?	2. Examinar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad.	2. La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el contexto del sistema consensual de transferencia de la propiedad no está garantizada.			
3. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	3. Establecer los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad	3. Los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad están representados por la protección del derecho de propiedad de los adquirentes y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.			
4. ¿Cuál será la percepción sobre una eventual modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	4. Conocer la percepción sobre una eventual modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.	4. La percepción sobre una propuesta de modificatoria del artículo 949 del Código Civil peruano que brinde seguridad jurídica al tráfico inmobiliario debe estar asociada al sistema constitutivo de propiedad o de inscripción registral			

ANEXO No. 2. Operacionalización de variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
Sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria	Es el procedimiento mediante el cual se transmite el derecho de propiedad, consolidándose este derecho en el patrimonio del adquirente, siendo necesario o no el cumplimiento de ciertos requisitos, según el sistema que sea acogido.	La transferencia de la propiedad puede darse entre las partes contratantes por el solo acuerdo de voluntades o requiriendo el cumplimiento de formalidades adicionales según el sistema acogido por cada legislación, siendo el primero el sistema consensual y el segundo el sistema constitutivo, razón por la cual esta variable se descompone en dos dimensiones pues se hace necesario determinar el sistema acogido por el legislador peruano.	- Jurídica normativa - Jurídico-fáctica	Constitución Política de Perú -Código Civil -Jurisprudencia de órganos jurisdiccionales nacionales. -Entrevistas a especialistas en el área.	Investigación: Básica cualitativa, descriptiva Diseño: No experimental-transversal Métodos: Generales: analítico, hipotético-deductivo. Propios de las ciencias jurídicas: dogmático, hermenéutico, exegético, histórico, sociológico, económico y funcionalista.
Seguridad jurídica para adquirentes y terceros de buena fe	Es la certeza del derecho que posee un individuo e que su situación jurídica en relación al derecho de propiedad que ostenta no será modificada, es decir, que su derecho no será vulnerado.	La seguridad jurídica del derecho de propiedad implica la protección de este derecho y su transferencia en condiciones segura se logra mediante la inscripción registral ya que esto otorga publicidad y oponibilidad a terceros, por eso se descompone en esas dimensiones.			Técnicas e Instrumento: Análisis documental, análisis de contenido y fichaje (Guía de análisis documenta/fichas y guía de observación de contenido)


ANEXO No. 3. Validación de ficha de investigación

GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL/FICHA

1. AUTOR	
2. AÑO DE PUBLICACIÓN	
3. TÍTULO DE LA OBRA, ARTÍCULO o TESIS	
4. TÍTULO DE LA REVISTA (si se trata de artículo científico)	
5. CIUDAD DE PUBLICACIÓN	
6. EDITORIAL, URL O UNIVERSIDAD	
7. RESUMEN O TEXTO EXTRAIDO	
8. COMENTARIOS DE LA INVESTIGADORA	

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:


Eder W. López Arevalo
ABOGADO
REG. I.C.A.C. N° 2918

Validación del instrumento

GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL/FICHA

1. AUTOR	
2. AÑO DE PUBLICACIÓN	
3. TÍTULO DE LA OBRA, ARTÍCULO o TESIS	
4. TÍTULO DE LA REVISTA (si se trata de artículo científico)	
5. CIUDAD DE PUBLICACIÓN	
6. EDITORIAL, URL O UNIVERSIDAD	
7. RESUMEN O TEXTO EXTRAIDO	
8. COMENTARIOS DE LA INVESTIGADORA	

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:



Validación del instrumento

GUÍA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL/FICHA

1. AUTOR	
2. AÑO DE PUBLICACIÓN	
3. TÍTULO DE LA OBRA, ARTÍCULO o TESIS	
4. TÍTULO DE LA REVISTA (si se trata de artículo científico)	
5. CIUDAD DE PUBLICACIÓN	
6. EDITORIAL, URL O UNIVERSIDAD	
7. RESUMEN O TEXTO EXTRAIDO	
8. COMENTARIOS DE LA INVESTIGADORA	

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:


 Validación del Instrumento
Roberto M. Quares Sánchez
 ABOGADO NOTARIO DE CAJAMARC
 Reg. N° 036 - CNC

ANEXO No. 4. Validación de guía de análisis jurisprudencial


GUÍA DE OBSERVACIÓN DE CONTENIDO DE JURISPRUDENCIA

DATOS DE LA SENTENCIA	
No. de expediente y sentencia	
Fecha	
Demandante	
Demandado	
Tribunal	

RELACIÓN DE LOS HECHOS	FUNDAMENTOS DE DERECHO	DECISIÓN DEL CASO
COMENTARIOS DE LA INVESTIGADORA		

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:



 Eler W. López Arévalo
 ABOGADO
 REG. I.C.A.C. N° 2915

Validación del instrumento

GUÍA DE OBSERVACIÓN DE CONTENIDO DE JURISPRUDENCIA

DATOS DE LA SENTENCIA	
No. de expediente y sentencia	
Fecha	
Demandante	
Demandado	
Tribunal	

RELACIÓN DE LOS HECHOS	FUNDAMENTOS DE DERECHO	DECISIÓN DEL CASO
COMENTARIOS DE LA INVESTIGADORA		

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:



Validación del instrumento

GUÍA DE OBSERVACIÓN DE CONTENIDO DE JURISPRUDENCIA

DATOS DE LA SENTENCIA	
No. de expediente y sentencia	
Fecha	
Demandante	
Demandado	
Tribunal	

RELACIÓN DE LOS HECHOS	FUNDAMENTOS DE DERECHO	DECISIÓN DEL CASO
COMENTARIOS DE LA INVESTIGADORA		

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:


Martín M. Llanos Sanchez
Validación del instrumento
ABOGADO NOTARIO DE CAJAMARC
Reg. N° 036 - CNC

ANEXO No. 5. Validación de guía de entrevista

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: MARLON MANUEL LINARES SANCHEZ.-

Institución en la que labora: NOTARIA LINARES SANCHEZ.-

Cargo desempeñado: NOTARIO PUBLICO.-

PREGUNTAS	CONSIDERACIONES DEL EXPERTO			
	A	B	C	D
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	X	X	X	X
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	X	X	X	X
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	X	X	X	X
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	X	X	X	X
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	X	X	X	X
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	X	X	X	X
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	X	X	X	X
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	X	X	X	X

A: pertinencia; B: relevancia; C: Claridad; D: coherencia

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:


Validación del Instrumento
Marlon M. Linares Sanchez
ABOGADO NOTARIO DE CAJAMARCA
Reg. N° 036 - CNC

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: Eler Wagner López Arévalo

Institución en la que labora: Estudio Jurídico Contable López & Asociados

Cargo desempeñado: Abogado

PREGUNTAS	CONSIDERACIONES DEL EXPERTO			
	A	B	C	D
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	✓	✓	✓	✓
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	✓	✓	✓	✓
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	✓	✓	✓	✓
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	✓	✓	✓	✓
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	✓	✓	✓	✓
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	✓	✓	✓	✓
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	✓	✓	✓	✓
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	✓	✓	✓	✓

A: pertinencia; B: relevancia; C: Claridad; D: coherencia

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:



 Eler W. López Arévalo
 ABOGADO
 REG. I.C.A.C. N° 2015
 Validación del Instrumento

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: Ruli Núñez Vargas

Institución en la que labora: SUNARP -Oficina Registral Cajamarca

Cargo desempeñado: Orientación al Usuario

PREGUNTAS	CONSIDERACIONES DEL EXPERTO			
	A	B	C	D
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	X	X	X	X
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	X	X	X	X
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	X	X	X	X
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	X	X	X	X
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	X	X	X	X
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	X	X	X	X
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	X	X	X	X
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	X	X	X	X

A: pertinencia; B: relevancia; C: Claridad; D: coherencia

A ACEPTADO (X) B MODIFICAR ()

OBSERVACIONES:


Validación del Instrumento

ANEXO No. 6. Entrevistas practicadas

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: Aldo Yuri Chávez Mondragón

Institución en la que labora: SUNARP

Cargo desempeñado: Registrador Público

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	El sistema consensual de transferencia
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	Que sacrifica la seguridad jurídica por darle mayor amplitud a la libre contratación.
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No. Porque puede surgir el problema de la doble venta respecto del mismo bien inmueble.
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No, porque nada impide que se puedan realizar dobles ventas. El sistema notarial no tiene forma de como detectar las dobles ventas.
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	Evitar la doble venta y gozar de los principios de publicidad (art. 2012), de legitimación (art. 2013) y principio de buena fe registral (art. 2014)
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	Si, pero hace mas oneroso el sistema de transferencia, teniendo en cuenta que en la zona rural en su mayoría los predios aún no están saneados.
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	Que se debe evaluar en relación a nuestra realidad social.
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	Propondría, posibilitar la transferencia constitutiva de propiedad a través de la inscripción, pero bajo determinados supuestos.



Aldo Yuri Chávez Mondragón
Registrador Público
Zona Registral N° II Sede Chiclayo

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: MARLON MANUEL LINARES SANCHEZ.-

Institución en la que labora: NOTARIA LINARES SANCHEZ.-

Cargo desempeñado: NOTARIO PUBLICO.-

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	El sistema consensual (basado en el mero consentimiento)
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	Que tiene como principio la buena fe, de tal manera que depende exclusivamente de esta.-
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No, por depender este de la Buena Fe. Se restringe a que la buena fe este presente en los contratantes y terceros.- De tal manera que si se pierde genera Inseguridad Jurídica.-
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No. Porque se puede presentar sucesivas transferencias de un mismo Bien al depender exclusivamente de la buena Fe de las personas.-
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	Genera Publicidad , Oponibilidad y Preferencia en el derecho adquirido
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	Si, siempre que se logre que la totalidad de los inmuebles se incorporen al registro. Lo que resulta casi imposible
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	Debe modificarse, para garantizar la seguridad jurídica
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	Sistema Mixto de Transferencias.- * Inmuebles registrados: Inscripción registral constitutiva del derecho de propiedad.- * Inmuebles registrables(no registrados pero que pueden acceder al registro): Sistema consensual – instrumental formalista (Escritura Publica).-



 Marlon M. Linares Sanchez
 ABOGADO NOTARIO DE CAJAMARC
 Reg. N° 036 - CNC

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: Eler Wagner López Arévalo

Institución en la que labora: Estudio Jurídico Contable López & Asociados

Cargo desempeñado: Abogado

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	El sistema de transferencia de propiedad según nuestro ordenamiento jurídico y conforme al artículo 949 del C.C. Es la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace a otro, es decir transferir el dominio de la propiedad.
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	Este sistema se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por ejemplo, la compraventa que se perfecciona por el simple acuerdo entre vendedor y comprador. El mismo que considero que se debe cumplir con ciertos parámetros a fin de tener mayor seguridad jurídica.
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No siempre, el mismo que debe ser más rígido, en el sentido de que los atributos de la propiedad deben tener mayor seguridad.
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No está garantizado, porque lo que prima es solo el consenso, acuerdo, voluntad entre las partes, mas no a la propiedad misma la cual debe tener mayor seguridad jurídica al momento de adquirirla y su posterior uso, goce, disfrute de la misma.
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	El beneficio de la inscripción es de tener la seguridad plena y jurídica de la propiedad. Evitando que terceros traten de adueñarse o invadir la propiedad.

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	El sistema constitutivo, sí otorga seguridad jurídica, porque es un sistema seguro erga omnes; es decir, oponible a todos, además otorga publicidad registral frente a terceros. Actualmente, el registro público es meramente declarativo; es decir, que en cualquier momento se puede declarar, por ejemplo, la nulidad de un asiento registral, pero en el sistema constitutivo no se permiten medidas relativas, sino que por el contrario es un sistema de exactitud de registro.
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	Si es necesario con el fin de implementar un sistema constitutivo el cual ayudaría a evitar conflictos futuros como la doble venta de inmuebles, considero que una vez celebrado un contrato de transferencia inmobiliaria este predio debe ser inscrito en registros públicos bajo sanción de nulidad, sistema que favorecería en la seguridad de la propiedad.
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	Se debe mejorar en la seguridad jurídica de la propiedad, para evitar tráfico inmobiliario o que terceros de apoderen sin derecho sobre la propiedad. Considero que se debe implementar un sistema constitutivo el cual ayudaría a evitar conflictos futuros como la doble venta de inmuebles.


Eley W. López Arévalo
ABOGADO
REG. I.C.A.C. N° 2915

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: Ruli Núñez Vargas

Institución en la que labora: SUNARP -Oficina Registral Cajamarca

Cargo desempeñado: Orientación al Usuario

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	El C.C. peruano, en el art. 949 ha acogido el sistema consensual para la transferencia de propiedad, el cual se materializa mediante el acuerdo de voluntades, no exigiéndose una formalidad complementaria y mucho menos su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	El sistema consensual de transferencia de la propiedad facilita el intercambio y circulación de la riqueza, sin embargo; presenta algunas deficiencias: - Compromete la seguridad jurídica del adquirente. -Al no exigir de manera obligatoria la publicidad del derecho transferido en el Registro de Propiedad Inmueble el derecho transferido, no lo hace oponible ante terceros el derecho de propiedad. Tampoco podemos determinar con certeza el propietario del inmueble, ni que cargas lo afectan. -La fácil disposición de inmuebles inscritos o no por parte de los propietarios, fomenta la informalidad, compromete la seguridad jurídica y acrecienta los procesos judiciales de otorgamiento de escritura, títulos supletorios, mejor derecho de propiedad, etc.
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	-El sistema consensual, la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria no se encuentra garantizada, por que no brinda oponibilidad ante terceros, dado que no es obligatoria la publicidad en el Registro de Propiedad Inmueble, manifestándose dicha inconsistencia en una concurrencia de acreedores; contando con ello solo con una seguridad jurídica relativa.

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

<p>4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>- El derecho de propiedad en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliario no se encuentra garantizada, dado que fomenta la fácil disposición de inmuebles inscritos o no por parte de los propietarios, fomentando la informalidad, inseguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes inmuebles y acrecienta el número de procesos judiciales de otorgamiento de escritura, títulos supletorios, mejor derecho de propiedad, etc., lo cual a su vez no permite gozar plenamente de los atributos de la propiedad y del carácter <i>erga omnes</i> del derecho real.</p>
<p>5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?</p>	<p>-Seguridad jurídica: Al contar con información oficial, calificada y expedida por la autoridad registral de acuerdo a lo publicitado en el Registro. -Predictibilidad: permitirá a los sujetos de derecho anticiparse a situaciones jurídicas que involucren sus intereses, sean estos de identificación, determinación o protección, dado que el registro ha publicitado actos, resoluciones judiciales, anotaciones preventivas, contratos, etc., que permite conocer con certeza la situación jurídica del bien a adquirir y de su titular. -Oponibilidad: El registro a través de la inscripción y publicidad se presenta como un instrumento idóneo para excluir y por ende proteger nuestro patrimonio ante terceros. -Contribuye al desarrollo económico y social de forma segura.</p>
<p>6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?</p>	<p>Un sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Además permitiría mayor certeza y eficacia en las transacciones comerciales al existir concordancia entre la realidad registral y extra registral, lo cual brindaría una plena protección del adquirente a través de la presunción de exactitud registral (principios de legitimación y fe pública registral).</p>
<p>7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?</p>	<p>Considero que nuestro C.C., necesita una modificación en cuanto al contenido del Art. 949, y regular de manera obligatoria</p>

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

	<p>la inscripción de los actos de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Registro de Propiedad Inmueble; a su vez exigir que dicha transferencia debe constar mediante instrumento público como requisito de validez e inscribirse bajo sanción de nulidad; solo así nuestro sistema podrá garantizar la seguridad jurídica del adquirente.</p>
<p>8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?</p>	<p>La propuesta de reforma debería ir enfocada para dos supuestos:</p> <p>-Para Inmuebles no registrados: La sola obligación de enajenar un bien inmueble no registrado determinado hace al acreedor propietario de él, salvo prohibición legal o pacto en contrario.</p> <p>-Para Inmuebles registrados: La transferencia de bienes inmuebles registrados debe realizarse mediante instrumento público e inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble, bajo sanción de nulidad.</p>


Ruli Nuñez Vargas
Dni 45724964
Cargo: Orientador
Institución: SUNSEP - Cajamarca.


GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: WILMER TELLO CORTEGANA

Institución en la que labora: DIRECCIÓN REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL DE CAJAMARCA.

Cargo desempeñado: ABOGADO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	Sistema Consensual.
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	Es suficiente el acuerdo de voluntades del vendedor y del comprador para que nazca el acto jurídico (contrato), es decir, que la sola obligación de enajenar hace a su adquirente propietario del mismo.
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No, la Seguridad Jurídica en nuestro país otorga el Registro de Predios – Sunarp; sin embargo, el Derecho registral es facultativo.
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	No esta garantizado, toda vez que puede aparecer terceros con igual o mejores derechos reales sobre le bien inmueble transferido.
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	Seguridad jurídica, acceso a préstamos hipotecarios, mayor valor económico en el mercado, reducción de conflictos judiciales o extrajudiciales.
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	Si, porque los adquirentes pueden acceder a la información registral y estar seguros de la inversión que hacen al adquirir un bien inmueble
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	Se debería de modificar dicho artículo a fin de otorgar mayor seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	La transferencia inmobiliaria se ejecuta mediante escritura pública, salvo disposición diferente de la ley, la misma que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente.



Wilmer Tello Cortegana
ABOGADO DE CAMPO
GORE CAJAMARCA
JEGPS - PTRT3

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: _LUIS ENRIQUE SALAZAR HUACCHA

Institución en la que labora: ABOGADO INDEPENDIENTE

Cargo desempeñado: ABOGADO INDEPENDIENTE

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	El sistema espiritualista o francés y para la transferencia de la propiedad de bienes muebles (art. 947) se mantiene la tradición como modo.
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	Los efectos del contrato de compraventa, es un contrato consensual, que se perfecciona con el simple consentimiento, que en la mayoría de los casos tiene efectos obligatorios, es también susceptible de producir efectos reales. Creemos es el adecuado para nuestra Normatividad Vigente en una realidad como la nuestra
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	Si esta Garantizada puesto se hace cumplir la voluntad de las parte respecto a sus derechos reales correspondientes
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	Si está garantizado el derecho de Propiedad en el marco del sistema consensual de Tránsito Mobiliario. El contrato de transferencia de propiedad inmobiliaria, es el único título que transmite la propiedad, es decir el contrato es la causa jurídica directa e inmediata de la transferencia de la propiedad inmueble. El contrato es la causa de transferencia de la propiedad inmueble, lo cual es susceptible de dos efectos una obligacional y otro efecto real
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	Establecida la Seguridad Jurídica podemos afirmar que esta va a generar a su vez la maximización de la riqueza inmobiliaria si los sujetos ven que es posible contar con un sistema que les permita averiguar, sin lugar a dudas, quien es el titular. del derecho de propiedad sobre el bien inmueble, si pesa algún

Sistema de transferencia de la propiedad
inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano
y la garantía de seguridad jurídica a los
adquirentes y a terceros de buena fe.

	gravamen o carga sobre este o si ha sido anteriormente enajenado, evidentemente van a optar por adquirir , aunque ello les suponga una inversión relativamente mayor de tiempo. Pero si se trata de estar seguro que lo adquirido ha sido adquirido legítimamente que aquello va a poder ser mantenido bajo nuestro poder entonces sacrifiquemos un poco de tiempo que al final de cuentas va resultar siendo una inversión adecuada
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	Si totalmente por antes ya mencionado
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	Toda modificación requiere de una evaluación en la realidad en nuestro caso la peruana por lo que si se mejora la propuesta del articulo 949 seria bueno para todos
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	El sistema que tenemos a mi parecer es por el momento mas adecuado en lo sucesivo ante una realidad diferente sería oportuno previa estudio y análisis


Luis F. Salazar Macocha
ABOGADO
N.º 1/33906

GUÍA DE ENTREVISTA

Nombre y apellido: Rosa María Chávez Correa

Institución en la que labora: Notaría Lozano Gutiérrez

Cargo desempeñado: Abogada

PREGUNTAS	RESPUESTA
1. ¿Cuál cree Ud. que es el sistema de transferencia de propiedad acogido por el ordenamiento jurídico peruano en el artículo 949 C.C.?	El sistema consensual. Por el solo acuerdo de las partes se trasmite la propiedad de los inmuebles
2. ¿Qué opina Ud. del sistema consensual de transferencia de propiedad?	Que es el sistema tradicional que funciona que regula varios actos jurídicos. A veces acarrea problemas.
3. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica está garantizada en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	Considero que sí, mientras se respeten o cumplan las normas otorgadas con esta finalidad.
4. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad está garantizado en el marco del sistema consensual de transferencia inmobiliaria? ¿Por qué?	Considero que hay problemas concretos sobre el tema, pero no sé si en general la propiedad no esté garantizada con el sistema actual. No solo es la ley. Se necesitan personas honestas y correctas.
5. ¿Cuáles son los beneficios de la inscripción registral o sistema constitutivo de propiedad?	Beneficio de seguridad jurídica y publicidad para los que pueden acceder al Registro. Pero la mayoría de propietarios no puede.
6. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo de transferencia de la propiedad brindaría seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?	Tendría un poco mas de seguridad, pero no va a facilitar el tráfico jurídico. La mayoría de personas no tienen registrados sus predios
7. ¿Cuál es su opinión respecto a la posibilidad de modificar el artículo 949 del Código Civil peruano?	Tendría que ver la propuesta
8. ¿En qué términos Ud. propondría esa reforma, considerando el sistema más recomendable para nuestro país según su opinión?	Para proponer una reforma hay que hacer un estudio amplio y profundo de la realidad de la propiedad en el Perú y el acceso a la contratación formal de todos.



Rosa María Chávez Correa
ABOGADA
Reg. C.A.L.: 22216