

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

TITULO : SEGURIDAD JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE Y LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA EN LA OFICINA REGISTRAL N° VIII SEDE HUANCAYO - 2018

PARA OPTAR : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**AUTORES : LAVADO BARZOLA ROYER CRISTIAN
MENDOZA AGUIRRE MARIO FÉLIX**

ASESOR : DR. JESUS RICARDO PEREZ VICTORIA

LÍNEA DE INV. : DERECHO CIVIL – CONTRATOS

AREA DE INVESTIG : DERECHO REGISTRAL

FECHA DE INICIO Y CULMINACIÓN : ABRIL 2019 A SETIEMBRE 2019

HUANCAYO –PERU

2019

DEDICATORIA:

A nuestros padres, por guiarnos en nuestra vida con valores y principios que fueron pilares fundamentales en el logro del presente trabajo.

ASESOR:

Dr. Jesús Ricardo Pérez Victoria.

(Catedrático de la Universidad Peruana Los Andes)

AGRADECIMIENTO

Queremos agradecer a todo los docentes que permitieron el logro del presente trabajo de investigación, en especial a nuestro asesor al Dr. Jesús Ricardo Pérez Victoria, quien en todo momento nos guio en el logro del presente trabajo de investigación.

De la misma forma agradecer a todo los profesionales que nos han apoyado en lo que respecta la recolección de datos que permitieron aplicar los instrumentos.

Y de la misma forma a todas las personas que siempre mostraron su disponibilidad para colaborar en el logro del presente trabajo, y que compartieron su preocupación en los resultados del presente trabajo.

RESUMEN

Problema: En el presente investigación habiendo advertido un problema constante que se origina en la vía judicial al momento de interponer demandas relativas a la propiedad, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por descuido del comprador quien no lo inscribe en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ostentar la propiedad adquirida, para ello el trabajo de investigación parte del problema ¿Esta la inscripción constitutiva garantizando la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018?. Para lo cual se tiene como objetivo:

Objetivo: Determinar si esta la inscripción constitutiva garantizando de la seguridad jurídica la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Hipótesis: La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018. La metodología se tiene la siguiente:

Metodología: Abarca la metodología empleado se tiene como método general el deductivo, método específico descriptivo, y el método particular se tiene el sistemático, y el tipo de investigación por el tenor en su desarrollo es de tipo básico, y de nivel de investigación se tiene el descriptivo - correlacional, diseño de investigación se tiene no experimental, específicamente transeccional. Con un enfoque cuantitativo.

Resultados: De los resultados obtenidos se puede apreciar la mayoría 70% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo de que consideran el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, también se aprecia que el 61% manifiestan estar están totalmente de acuerdo en considerar que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Conclusión: De los resultados obtenidos se concluye que la inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, y que La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima.

PALABRAS CLAVES. Inscripción constitutiva, bien inmueble, seguridad jurídica, registros públicos, oponibilidad a terceros.

ABSTRAC

Problem: In the present investigation, having noticed a constant problem that originates in the judicial process at the time of filing claims related to the property, reaching the conclusion that the problem lies at the time of the conclusion of the legal act of a private nature, the which in its great majority by negligence of the buyer who does not register it in the Public Registries; and that is where the conflict arises before a third party that intends to hold the acquired property, for this purpose the research work patents the problem. Is the constitutive registration guaranteeing the legal security of the transfer of the real property in the Registry Office Zone VIII - Huancayo period 2018?

Objective: To determine if the constitutive registration is guaranteeing the legal security of the transfer of real property in the Registry Office Zone VIII - Huancayo period 2018.

Hypothesis: The constitutive registration is effectively guaranteeing the legal security of the transfer of real property in the Registry Office Zone VIII - Huancayo period 2018.

Methodology: As for the methodology used, the deductive method, specific descriptive method, and the particular method are systematic, and the type of research by the tenor in its development is of a basic type, and of research level You have the descriptive - correlational, research design you have non-experimental, specifically transectional. With a quantitative approach.

Results: From the results obtained, the majority can be seen 70% of the respondents state that they fully agree that they consider the knowledge of the registry rule is relevant at the time of real estate transfers in the National Superintendence of Public

Registries, It is also appreciated that 61% state that they are in full agreement to consider that knowledge of the registry norm is relevant at the time of real estate transfers in the National Superintendence of Public Registries.

Conclusion: From the results obtained, it is concluded that the constitutive registration is effectively guaranteeing the legal security of the transfer of real estate in the Registry Office Zone X - Huancayo period 2018, and that Legal security in the declarative registration of real estate It is minimal.

KEYWORDS. Constitutive registration, real estate, legal security, public records, third party opposability.

ÍNDICE

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	IV
INTRODUCCIÓN	XVIII
CAPITULO I	20
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	20
1.1 Descripción del problema.	20
1.2 Delimitación del problema.....	22
1.2.1 Delimitación espacial	22
1.2.2 Delimitación temporal	22
1.2.3 Delimitación conceptual	22
1.3 Formulación del problema.	23
1.3.1 Problema general:	23
1.3.2 Problemas específicos.....	23
1.4 Objetivos de la investigación.....	24
1.4.1 Objetivo general	24
1.4.2 Objetivos específicos	24
1.5 Justificación de la investigación	24
1.5.1 Justificación social.....	24
1.5.2 Justificación científica - teórica.....	25
1.5.3 Justificación Práctica	26
1.5.4 Justificación metodológica.	27
CAPITULO II.....	28
2. MARCO TEÓRICO.	28
2.1 Antecedentes de la investigación.....	28
2.1.1 A Nivel Nacional.....	28

2.1.2	A Nivel Internacional.	29
2.2	Bases teóricas.	29
2.2.1	Inscripción Constitutiva.	29
2.2.1.1	Necesidad y conveniencia de establecer un sistema registral constitutivo.	29
2.2.1.2	Defensa al principio de inscripción constitutiva.	30
2.2.1.3	Tendencia hacia el sistema registral de inscripción constitutiva	30
2.2.1.4	Importancia del Registro de la Propiedad Inmueble.	32
2.2.1.5	Inscripción de la propiedad de los bienes inmuebles en los Registros Públicos y su proyecto a un nuevo ordenamiento jurídico basado en el catastro.	33
2.2.1.6	Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad.	35
2.2.1.7	Desventajas del sistema consensual.	36
2.2.1.8	Sistema de transmisión de la propiedad de bien inmueble.	37
2.2.1.9	Análisis del Artículo 949° del Código Civil.	37
2.2.1.10	El sistema peruano.	38
2.2.1.11	Las ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de la propiedad	43
2.2.2	Seguridad jurídica sobre el bien inmueble.	45
2.2.2.1	Tráfico de Bienes Inmuebles y su Inscripción en los Registros Públicos.	45
2.2.2.2	La seguridad jurídica del bien inmueble y el registro.	47
2.2.2.3	Finalidad del Registro sobre el bien inmueble y su Publicidad Registral.	48
2.2.2.4	Registro de la propiedad inmueble	49
2.2.2.5	El problema de la seguridad jurídica	51
2.2.2.6	Cómo debería regularse el régimen de la transferencia de propiedad inmueble.	55
2.3	Definición de conceptos.	58

CAPITULO III.....	61
3. HIPÓTESIS Y VARIABLES.....	61
3.1 Hipótesis.....	61
3.1.1 Hipótesis general.....	61
3.1.2 Hipótesis específicas.....	61
3.2 Variables.....	61
Identificación de las variables.....	61
3.3 Operacionalización de las variables:.....	62
CAPITULO IV	64
4. METODOLOGÍA.....	64
4.1.1 Métodos de investigación.....	64
4.1.1.1 Métodos generales	64
Método deductivo	64
4.1.1.2 Métodos específicos.....	64
4.1.1.3 Métodos particulares.....	65
Método exegético o hermenéutico.....	65
4.2 Tipo de investigación.....	65
4.2.1 Por su finalidad es una investigación básica.....	65
4.3 Nivel de investigación	66
4.3.1 Descriptivo – correlacional.....	66
4.4 Diseño de investigación	67
4.4.1 Investigación no experimental transversal – descriptivo – correlacional.....	67
4.5 Población y muestra.....	68
4.5.1 Población.....	68
4.5.2 Muestra.....	69
Muestreo no probabilístico – variante intencional.....	69
4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	69

4.6.1	Técnicas de recolección de datos.....	69
	Fuentes primarias.....	69
	Fuentes secundarias.	70
4.6.2	Instrumentos de recolección de datos.....	70
	Cuestionario.....	70
4.7	Procedimiento de recolección de datos.....	70
4.8	Técnicas de procesamiento y análisis de datos.	71
4.8.1	Técnicas de procesamiento.....	71
4.8.2	Análisis e interpretación de los datos.	71
	CAPITULO V.....	73
5.	RESULTADOS.....	73
5.1	Presentación de resultados	73
5.2	Contrastación de la hipótesis	86
5.2.1	Prueba de la hipótesis general	86
5.2.2	Prueba de las hipótesis específicas	87
5.3	Discusión de resultados.	89
5.3.1	Discusión de la variable independiente	89
5.3.2	Discusión de resultados de la variable dependiente	94
	CONCLUSIONES	99
	RECOMENDACIONES.....	100
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.	101
	ANEXOS.	102

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01: ¿Considera Usted. Que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancayo?.....	69
Tabla N° 01: ¿Considera Usted, que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	69
Tabla N° 02: ¿.Considera que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?.....	70
Tabla N° 02: ¿Considera que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?.....	70
Tabla N° 03: ¿Considera usted, qué tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	71
Tabla N° 03: ¿Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP?.....	71
Tabla N° 04: ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp?.....	72
Tabla N° 04: ¿Usted considera, que el certificado registral es fundamental para el adquirente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	73

Tabla N° 05: ¿Considera usted, que la sola concordancia de las partes otorgue seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	74
Tabla N° 5: ¿Considera usted, que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	74
Tabla N° 8: ¿Considera usted, que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	77
Tabla N° 8: ¿Cree usted, que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	77
Tabla N° 9: ¿Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	78
Tabla N° 10: ¿Considera usted, que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?...	79
Tabla N° 10: ¿Considera Usted el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema RegistralPeruano?.....	79

Tabla N° 11: ¿Considera Usted. Que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor?.....**80**

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Grafico N° 01: ¿Considera Usted. Que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancayo?.....	69
Grafico N° 01: ¿Considera Usted, que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	69
Grafico N° 02: ¿.Considera que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?.....	70
Grafico N° 02: ¿Considera que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?.....	70
Grafico N° 03: ¿Considera usted, qué tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	71
Grafico N° 03: ¿Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP?.....	71
Grafico N° 04: ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp?.....	72
Grafico N° 04: ¿Usted considera, que el certificado registral es fundamental para el adquirente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	73

Grafico N° 05: ¿Considera usted, que la sola concordancia de las partes otorgue seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	74
Grafico N° 5: ¿Considera usted, que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	74
Grafico N° 8: ¿Considera usted, que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	77
Grafico N° 8: ¿Cree usted, que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?...	77
Grafico N° 9: ¿Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	78
Grafico N° 10: ¿Considera usted, que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?.....	79
Grafico N° 10: ¿Considera Usted el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?.....	79

Grafico N° 11: ¿Considera Usted. Que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor?..... **80**

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se formuló como pregunta general al siguiente: ¿Esta la inscripción constitutiva garantizando la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018??

Como objetivo general se ha planteado lo siguiente: Determinar si esta la inscripción constitutiva garantizando de la seguridad jurídica la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

La hipótesis general fue planteada de la siguiente forma: La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Dela misma forma el presente trabajo de investigación se encuentra dividida en cinco capítulos, siendo dividida en la siguiente forma:

En lo que respecta al Primer capítulo se encuentra el planteamiento del problema, donde se desarrolla la descripción de la realidad problemática, el cual está compuesto por la formulación del problema, justificación de la investigación y la delimitación de la investigación.

En el segundo capítulo está el Marco Teórico de la investigación, dentro de ella se desarrolla los antecedentes de la investigación, marco histórico, bases teóricas de la investigación, marco conceptual.

En el tercer capítulo se encuentra la hipótesis, donde se desarrolla la hipótesis y la identificación de las variables así como la operacionalización de las variables.

En el cuarto capítulo se encuentra la Metodología de la Investigación, donde se desarrolla aspectos como: métodos de investigación, tipos de investigación, niveles de

investigación, población y muestra, diseño de investigación, técnicas de investigación e instrumentos y técnicas de procesamiento u análisis de datos.

En el quinto capítulo se encuentra los resultados de la investigación, donde se desarrollan la presentación de resultados y la discusión de resultados.

Y finalmente se desarrolla en el presente trabajo lo que son las conclusiones así como las recomendaciones, las referencias bibliográficas y anexos.

EL AUTOR.

CAPITULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema.

El nacimiento de la Propiedad Inmueble, en el Perú, se dio en el marco de las transferencias de dominio y sobre los derechos reales, siendo que este último a lo largo de la historia evoluciono, por ser un mecanismo idóneo de circulación económica, porque presenta vacíos legales al momento de su transferencia.

El presente trabajo se realizó en poder aplicar la encuesta que tenga relación a los procedimientos de en los procesos del Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública, toda vez que la presente investigación busco establecer si la inscripción constitutiva garantizaría la inscripción de la propiedad inmueble en la Oficina de los Registros Públicos de Huancayo.

El Derecho Civil en relación al Libro IX del Código Civil esto es sobre la Inscripción Registral y por último se revisó la Ley de los Registros Públicos en relación al tema de la Inscripción Registral Constitutiva.

En la actualidad existe un incremento de solicitudes “Rogatorias” sobre la inscripción de Propiedad inmueble, esto debido a que las personas muchas veces al momento de celebrar actos jurídicos, los cuales cuentan con las formalidades señaladas por ley, pero estos no han sido Inscritos en Sede Registral, situación que pone en desventaja dicho acto, lo cual no se encuentra amparado por la

seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos, siendo así que si se hubiesen inscrito dichos actos estarían asegurando su acreencia sobre la propiedad inmueble que se adquirió.

Ahora bien, al hablar sobre la Seguridad Jurídica, la cual va estrechamente ligada a la Publicidad que brinda toda instancia Registral, ha existido una permanente discusión y debates con la intención de hacer efectiva, a fin de evitar conflictos en sede Judicial; siendo ello así, como garantizar eficazmente la venta jurídica de una propiedad inmueble, si la norma sustantiva establece un carácter facultativo a los actos jurídicos de compra venta de propiedad inmueble, entonces el problema radica en cambiar el artículo 949 del Código Civil.

Por lo que, en este entender a fin de analizar dicha situación, tenemos el artículo 949° del código civil, en la que refiere que basta la transferencia de dominio o mejor conocida como la Tradición y al haberse efectuada esta, el acreedor de dicha propiedad inmueble se considera como Propietario pero que sucede cuando este no inscribe su derecho en Sede Registral, surge un tercero que actúa de mala fe y algunas veces de buena fe, logra inscribir en los registros públicos, es ahí donde surge el problema para determinar quién es el verdadero titular de dicha propiedad inmueble; por ende al tener el precitado artículo una connotación y basarse en el tipo de inscripción facultativa en cuanto a la inscripción de la propiedad inmueble por parte del adquirente, es que surge la presente propuesta que radica en que si uno adquiere una propiedad inmueble obligatoriamente, debe inscribirlo en Sede Registral, pues de lo contrario su inobservancia acarrearía la Nulidad de dicha traslación de dominio, por ende al establecer a este acto jurídico solemnidad de carácter obligatorio, evitándose

cuestiones litigiosas relativas a la Propiedad que en la actualidad son muy reclamadas en Sede Judicial.

Por ende, la presente propuesta surge a raíz de normar este tipo de situación jurídica, con la finalidad de brindar Seguridad Jurídica Registral, por lo que debe modificarse el artículo 949° del Código Civil, el cual solo establece la enajenación de un bien inmueble para considerarse como Propietario, siendo que a criterio nuestro dicha con sensualidad debe ser inscrita en los Registros Públicos, dándole así un Carácter Constitutivo a los actos jurídicos de compra venta de propiedad inmueble; evitando posibles acreencias por parte de terceros, así como posibles controversias en Sede Judicial.

Siendo así que, en el aspecto Jurídico, se otorgara mejores herramientas a los Operadores Registrales al momento de inscribirlos o aceptar la solicitud rogatoria de los usuarios relativo a la Propiedad inmueble, no admitiéndose prueba en contrario para alegar ser propietario de un bien inmueble si previamente no se ha cumplido con la formalidad establecida en ley.

1.2 Delimitación del problema

1.2.1 Delimitación espacial

La presente investigación tiene como delimitado espacialmente en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo.

1.2.2 Delimitación temporal

La presente investigación se desarrollará en el periodo comprendido del año 2018.

1.2.3 Delimitación conceptual

En lo que corresponde al aspecto teórico de la presente investigación tendrá como delimitación conceptual en determinar los alcances teóricos de:

1. Inscripción constitutiva.

-) Defensa al principio de inscripción constitutiva
-) Tendencia hacia el sistema registral de inscripción constitutiva.
-) Importancia del Registro de la Propiedad Inmueble.
-) Inscripción de la propiedad de los bienes inmuebles en los Registros Públicos
-) Sistema de transmisión de la propiedad de bien inmueble

2. seguridad jurídica sobre el bien inmueble

-) Tráfico de Bienes Inmuebles y su Inscripción en los Registros Públicos
-) La seguridad jurídica del bien inmueble y el registro.
-) Registro de la propiedad inmueble
-) El problema de la seguridad jurídica

1.3 Formulación del problema.

1.3.1 Problema general:

¿La inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018?

1.3.2 Problemas específicos.

PH1. ¿Existe seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018?

PH2. ¿El artículo 949° del Código Civil garantiza la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la

titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Determinar si en la inscripción constitutiva garantiza de la seguridad jurídica la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018.

1.4.2 Objetivos específicos

OE1. Describir si existe seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018.

OE2. Describir si el artículo 949° del Código Civil garantiza la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018.

1.5 Justificación de la investigación

1.5.1 Justificación social

El presente trabajo de investigación tiene un alto grado de relevancia social toda vez que este va poder contribuir en todo los sectores sociales tanto personas jurídicas como naturales que están enfocados en el desarrollo de actividades inmobiliarias en todo los nivel que a diario efectúan el trafico contractual de compra y venta de bienes inmuebles, cuyo resultados obtenidos en el presente trabajo contribuirá en poder ampliar con mayor conocimiento especial en garantizar la seguridad

jurídica sobre sus bienes inmuebles, esto partiendo de la publicidad registral de los bienes inmuebles lo cual genera seguridad jurídica en favor de los titulares de dichos derechos y los adquirentes que es lo fundamental.

Así mismo esto con la finalidad de que las personas que celebran actos inscribibles referidos a la transferencia de propiedad inmueble, no puedan ser estafadas por terceras personas que obran de mala fe, siendo que permitió la correcta acreencia por parte del futuro propietario, con lo cual se podrá reducir los conflictos, incertidumbres, vacíos, que genera la inscripción declarativa, en ese sentido va dirigida a toda la sociedad en general quienes sin duda se verán beneficiados por los resultados de esta investigación las mismas que servirá de base para futuras investigaciones y porque no, como base para una propuesta legislativa.

1.5.2 Justificación científica - teórica.

La justificación teoría del presente trabajo de investigación quizás se puede responder con la interrogante ¿El porqué de nuestra investigación?, El presente estudio es de suma importancia en el aspecto teórico- científico, ya que con ello se podrá llegar a conclusiones claras sobre el tema materia de investigación, toda vez que los aportes teóricos, doctrinales tiene como propósito aportar enfoques teóricos sobre sistema registral, que coadyuve de forma más eficaz, y pertinente para su aplicación en nuestro país; garantizando ello el derecho a la propiedad, y, para ello con sustento teórico doctrinario y jurisprudencial se va analizar la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica sobre el bien inmueble,

así como también se va efectuar un análisis riguroso el Libro IX del Código Civil esto es sobre la Inscripción Registral así como la Ley de los Registros Públicos en relación al tema de la Inscripción Registral Constitutiva, así como el artículo 949° del Código Civil del mismo modo la información que se obtenga servirá sin lugar a dudas para apoyar o comentar alguna teoría del derecho registral respecto a los efectos que este debería generar, partiendo del principio de publicidad registral; por último, considero que esta investigación tiene un alto valor teórico porque de ella surgirán algunas recomendaciones e hipótesis para futuros

1.5.3 Justificación Práctica

Considero que los resultados de la presente investigación ayudaran a resolver un problema tan notorio y palpable en la práctica como es el relacionado a los efectos del registro, siendo discutible si estos deben ser declarativos del derecho que se inscribe o constitutivos del mismo siendo requisito para su validez la previa inscripción en el registro público, esto al mismo tiempo genera una gama de problemas relacionado al registro como son la inseguridad jurídica que se genera en torno a la transferencia de bienes no inscritos en el registro, la utilización de un gran número de instrumentos jurídicos que hacen oscura y compleja la labor del registro, la desnaturalización de algunas instituciones jurídicas a fin de darle sentido a la regulación registral; optar por una u otra regulación si duda que tiene sus ventajas o sus desventajas, las cuales serán analizadas en la presente investigación, en virtud de las cuales determinare en mis conclusiones cuál de los sistemas es el más eficiente y pertinente para su aplicación en nuestro país, debiendo en, así mismo se va analizar al artículo 949° del Código Civil, a efectos de proponer modificatoria y/o

derogación esto a fin de reforzar la seguridad jurídica de los viene muebles con la inscripción constitutiva.

1.5.4 Justificación metodológica.

La justificación metodología encuentra su sustento de que para el cumplimiento de los objetivos de estudio, se acudirá a la formulación, de los instrumentos esto para poder medir las variables independiente, “Inscripción constitutiva”, y su repercusión en la variable dependiente “Seguridad Jurídica sobre el bien inmueble”, estos instrumentos serán elaborados y aplicados previo el juicio de expertos, para luego ser tamizados mediante la validez de su confiabilidad. A través de la aplicación de los instrumentos de medición y su procedimiento mediante el *software*, se busca conocer describir y relacionar las variables.

Así mismo con los resultados del presente trabajo de investigación, se va poder contribuir con los procedimientos, técnicas e instrumentos y las metodologías empleadas a que estas sean empleados en futuras investigaciones que tenga relación con una de las variables. Para tal efecto en la presente investigación se empleara el análisis documental. Una vez demostrada la validez y confiabilidad de dichos instrumentos, estos podrán ser utilizados en otras investigaciones relacionadas al ámbito de la inscripción constitutiva de vienen inmuebles.

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO.

2.1 Antecedentes de la investigación.

2.1.1 A Nivel Nacional.

Tesis: del autor **Lino Rodriguez, (2015)**“**El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica**” **UPAO Trujillo - Perú 2015. (Tesis para optar el Título de abogado)**

La tesista llega a la conclusión que, el notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista radica en que el primer filtro de inscripción de un bien inmueble es el notario público, quien solo dará fe de dicho acto cuando reúna los requisitos y a su vez como conocedor del derecho debe instigar a las partes a que inscriban dicho acto, siendo que ella ve, que este acto de instigar no es suficiente por lo que la norma debe establecer taxativamente el carácter constitutivo. **(P. 114-115)**

2.1.2 A Nivel Internacional.

Tesis: “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile 2012. (Tesis para optar el Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales).

La tesista llega a la conclusión que Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N° 695 del Código Civil aprobándose por Decreto Supremo de junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado.

Comentario de la investigadora: El aporte de la tesista radica en que el Capitalismo otorga seguridad Jurídica a la propiedad inmueble; siendo así, que desde esta perspectiva para el caso Peruano existiría una seguridad jurídica aparente, toda vez que no se protege de manera absoluta la transferencia de la propiedad inmueble, como lo estipula el artículo 70° de la Constitución Política, que dice que el Estado protege el derecho a la propiedad, lo cual no sucede en la actualidad, porque la seguridad jurídica que otorga el Sistema Registral es relativa pues al tener la inscripción declarativa, esta no otorga Garantía al tráfico jurídico de la Propiedad inmueble que constantemente se transfiere.

2.2 Bases teóricas.

2.2.1 Inscripción Constitutiva.

2.2.1.1 Necesidad y conveniencia de establecer un sistema registral constitutivo.

Siempre ha existido la intención, necesidad y conciencia de establecer un Sistema Registral Constitutivo de derechos y actos jurídicos, asimismo, muchos

estudiosos en la materia del Derecho Registral han sostenido esta posibilidad entusiasmados por la aparente perfección del Sistema Registral Alemán.

2.2.1.2 Defensa al principio de inscripción constitutiva.

En palabras de este autor quien señala que “En las legislaciones modernas, la Institución Registral, no solamente cumple fines de mera o simple publicidad o declarativos de los derechos, como es el nuestra, sino que tiene fines mucho más trascendentes como son de constitución, seguridad y prueba de los mismos, y los Registros Públicos deben ser una institución depurada y perfecta para facilitar el tráfico inmobiliario garantizando cada vez más el derecho de inscribientes y terceros”. (Guevara Manrique, *Derecho Registral*, 1998, pág. 76).

Del concepto antes descrito se puede deducir de que la eficacia y publicidad de los derechos reales deben tener coincidencia jurídica, y el instrumento adecuado para ello es la inscripción constitutiva, cuyo función es la publicidad, que se ha ido debilitando, desde simples formalidades negociables, en comunidades reducidas, pasando por el traslado posesorio, en comunidades más evolucionadas pero con contrato personal entre sus miembros, hasta llegar a la creación del registro de la propiedad con el nacimiento de la gran ciudad que lleva a su sustitución por la inscripción

2.2.1.3 Tendencia hacia el sistema registral de inscripción constitutiva

“El estado peruano, en su artículo 949° del Código Civil vigente, artículos 574° y 1306° del año 1852 y el artículo 1172° del Código Civil de 1936, opta por el sistema espiritualista o consensual, abandonando el sistema del Derecho romano del título (consentimiento) y el modo (la traditio). La misma dirección ha sido tomada por Bolivia como apreciamos en el artículo 584° de su Código Civil que prescribe: En los contratos que tienen por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada o de cualquier derecho real, o la constitución de un

derecho real, la transferencia o la constitución tienen lugar por efecto del consentimiento, salvo el requisito de forma en los casos exigibles”.(De La Puente y La Valle, 2001, pág. 123).

De lo antes expuesto se puede deducir que la inscripción en el registro de la propiedad inmueble o registro predial debe ser requisito indispensable, como elemento principal, en la constitución, modificación o extinción del derecho de propiedad o de los derechos reales sobre bienes inmuebles y solo con dicha inscripción de los derechos reales se adquiere el carácter de tales, justificando su preexistencia y legitimidad; asimismo, la obligatoriedad de la inscripción en el registro público es la mejor manera de aplicación del principio de publicidad ya que por mérito de ella se conocería fácilmente todas las constituciones, modificaciones o cancelaciones de los derechos reales inmobiliarios, las cargas y gravámenes que afectan al inmueble o predio inscrito que es materia de enajenación o donación por los sujetos de derecho.

“El adoptarse el sistema de inscripción constitutiva implica una mayor participación del Estado en los actos y contratos que se refieren a la transferencia de bienes inmuebles; como expresión del reconocimiento público y cautelando el interés general de los sujetos de derecho intervinientes; asimismo, evitar en lo posible la comisión de errores al consignar los nombre y otros datos, por lo que es conveniente en una legislación inmobiliaria prever dichos supuestos, ya que si se quiere que la confianza pública repose en la certificación del registro, y por medio de él dar seguridad a los contratantes sobre bienes inmuebles, es preciso rodear de seguridad el procedimiento de inscripción a fin de que descarten la posibilidad de cometer errores y velar por el eficiente servicio del sistema

registral constitutivo como institución que genera seguridad jurídica”.
(Fernandez Cruz, 1994, pág. 345).

2.2.1.4 Importancia del Registro de la Propiedad Inmueble

La importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económicos del país es innegable. Su eficacia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción.

“El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico registral y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la transformación y tecnificación de la explotación del suelo. Tal instrumento técnico es, sin duda, el Registro de la Propiedad Inmueble, que no se remita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real e inscriptorio al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros o únicamente un cúmulo de técnicas que sorprendentemente escuchamos a un ex alto funcionario de la SUNARP, sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”. **(De La Puente y La Valle, 2001, pág. 231)**

“Estando a tal importancia, especialmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no solo por su dimensión histórica en todos los sistemas registrales del universo y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le tocó desempeñar

en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el Registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios". (Folio Real, 2002, pág. 234)

2.2.1.5 Inscripción de la propiedad de los bienes inmuebles en los Registros Públicos y su proyecto a un nuevo ordenamiento jurídico basado en el catastro.

"Para inscribir un bien inmueble en los Registros Públicos previamente debe existir la voluntad de hacerlo, cuando transferimos la propiedad de un bien inmueble, lo hacemos de conformidad con lo prescrito en el artículo 949° del Código Civil La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". (Avendaño Valdez, 2010, pág. 254)

"Como es de conocimiento jurídico las obligaciones con prestación de dar no solo tienen por objeto transferir el dominio de un bien, sino también transferir su uso o posesión o restituirlo a su propietario. Pero de todas maneras a pesar de lo que se expuso y de la intención del artículo 1172° referido, este debía entenderse aplicable solo a la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles y no regía para cierta clase de contratos, como por ejemplo el arrendamiento o comodato la que es regulada por sus propias normas". (Cantuarias Salverry, 1997, pág. 245)

Se indica una relación obligatoria en virtud al Artículo 949° C.C. para transmitir el dominio de un bien inmueble basta el acuerdo de voluntades

entre comprador y vendedor la que genera la revolución obligatoria, es decir, una vez creada ésta, no solamente habrá surgido un derecho al bien para el acreedor, sino que simultáneamente este adquiriría la propiedad (lusufructuaria) es necesario la entrega del bien, para transferir la posesión.

"El artículo 949° tiene una excepción o pacto en contrario, es decir, cuando exista un pacto de reserva de propiedad regulados por los artículos 1583° a 1585° del C.C. y la disposición legal diferente no puede entenderse referida al caso previsto por el artículo 1135° del Código Civil".(Osterlieng Parodi, 2010, pág. 89)

"En la transferencia de propiedades es importante citar el artículo 1135° de Código Civil, que regula la Hipótesis excepcional de que el deudor se hubiera obligado a entregar un mismo Inmueble a diversos acreedores (como consecuencia de cualquier acto jurídico que implique una obligación con presentación de dar; contratos de donación o de arrendamiento cuando el supuesto no fuese el previsto por el artículo 1670° del Código sustantivo, no exclusivamente del contrato de compra y venta) y señala las normas de preferencia para la entrega al acreedor de buena fe que hubiese inscrito primero su título, está dada en función de que el hecho de la inscripción califica un mejor derecho oponible al de los acreedores, basado en la diligencia en el actuar, que torna ineficaces los otros títulos referidos al mismo bien inmueble".(Fernandez Cruz, 1994, pág. 247) El artículo ofrece por tanto, una solución obligacional al caso del concurso de acreedores y no una de carácter real al de pluralidad de propietarios.

En consecuencia, no es exacto que el artículo 1135° otorgue a la inscripción la calidad de modo excepcional de adquirir la propiedad inmobiliaria; en la realidad jurídica no es solo consenso el que determina la transferencia de la propiedad, sino el hecho de crearse la relación obligatoria como consecuencia del contrato, es decir la circunstancia de producirse su efecto.

2.2.1.6 Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad.

“En el ordenamiento jurídico peruano, en claro distanciamiento de su raigambre legislativo romanista, ha adoptado como sistema de transferencia el misto, y que la transferencia de bienes inmuebles se adopta el sistema de la unidad del contrato, donde el solo consentimiento perfecciona la transmisión, y para bienes muebles la teoría del título del modo”.(Osterleig Paradi, 1985, pág. 293)

Ello podemos verlo manifiesto en el artículo 949° del código civil en la cual preceptúa que el solo acuerdo de las partes hace propietario del inmueble al acreedor, evidentemente prescindiendo de cualquier conducta tendiente a transmitir fácticamente el bien.

“El poder establecer que solo el acuerdo de la partes trasmite la propiedad de aquello sobre lo que se esta negociando permite que lo bienes circulen con mayor rapidez es así que para este autor quien señala que permite lo que para el es la principal función a cumplir por un sistema de trasmisión de propiedad, la maximización de la riqueza”.
(Fernandez Cruz, La., 1993, Pag. 175)

2.2.1.7 Desventajas del sistema consensual

Se podría decir que el sistema consensual no son suficientes para ofrecer el sistema más eficaz y seguro en la transferencia de la propiedad inmueble. "La situación del potencial adquirente sufre una situación de desventaja o dificultades para poder determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas que le afectan, existiendo algunas desventajas del sistema consensual:

- a.** No se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema que es la propiedad, el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor, pero siempre existe la dificultad de la prueba diabólica. Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el termino de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo periodo del tiempo, y aun cuando se utilice presunciones, estas
- b.** Siempre admiten prueba en contrario. Con respecto al segundo problema, este si es insoluble, ya que muchas cargas que afectan la propiedad territorial no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensualista.
- c.** Por otro lado, inclusive en el caso de que haya de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta.

- d. Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente
- e. Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor la usucapión".

2.2.1.8 Sistema de transmisión de la propiedad de bien inmueble.

2.2.1.9 Análisis del Artículo 949° del Código Civil.

Para el autor“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.(De La Puente y La Valle, 2001, pág. 321)

Es probable que dentro del Libro de Derechos Reales del Código Civil vigente no exista norma más polémica y que haya generado tan amplio debate en la doctrina nacional, como la contenida en el artículo 949, materia del presente comentario.

En efecto, si bien la norma en cuestión se ocupa de un tema tan fundamental como es el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de

acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes.

La problemática en torno a la norma bajo comentario exige una profunda reforma, que principalmente tome en consideración la seguridad jurídica a favor de los agentes económicos, así como los demás aspectos antes enunciados. “En esa línea hemos considerado conveniente repasar los antecedentes del artículo, y las posiciones más trascendentes de la doctrina nacional expresada en diversas oportunidades desde la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, así como formular una propuesta relacionada con la implantación de un nuevo sistema”.(Osterlieng Parodi, 2010, pág. 125)

2.2.1.10 El sistema peruano.

Desde un plano práctico, es claro que a tenor del artículo 949° la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble. Visto así el asunto, aparentemente el Código Civil le concede efectos reales a los contratos por los cuales se transfieren bienes inmuebles, pues no se exigiría un modo específico -un hecho o conducta distinta del contrato mismo para que se haga efectiva la traslación del derecho.

Esto que parece evidente, sin embargo no tiene un correlato desde la teoría, dadas las divergencias entre los distintos autores nacionales sobre el esquema jurídico de la transferencia de propiedad conforme al artículo 949 del Código Civil. En el fondo, el tema pasa por determinar si cabe hablar aún de título y modo respecto de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el Perú. Cabe señalar que esta controversia, si bien

en principio es conceptual, tiene también implicancias prácticas, pues de admitirse ciertas posiciones. “llegaría a la conclusión de que respecto de determinados contratos la transferencia requiere de una actividad concreta (modo), que sería la entrega en el caso del contrato de compraventa”.(Torres Mendez, 1992, pág. 57)

Dada la situación descrita, a continuación revisaremos el estado de la cuestión, esto es, realizaremos una descripción sucinta de las principales posiciones existentes y propondremos además nuestra opinión particular.

Una primera posición postula que en aplicación del artículo 949° la transferencia de propiedad inmueble se efectúa en virtud de un contrato con efectos reales. Sobre el particular. “Atribuye carácter traslativo y no obligacional a la transferencia de inmuebles, advirtiendo que el cumplimiento de una obligación requiere de una actividad del deudor, pues precisamente en eso consiste la prestación”.(Forno Flores, pág. 67).

Por ello, como el artículo 949° no exige conducta alguna para que opere la transferencia de propiedad, debe entenderse que dicha transmisión no deviene del cumplimiento de una obligación (la de enajenar a que hace referencia el dispositivo), sino que surge directamente del contrato. No existiría, pues, un modo para que opere la transferencia, a ese efecto bastaría el título.

Esta posición se contrapone a la manifestada, **De La Puente y La Valle, (2001)** el Libro de los Derechos Reales del Código vigente conserva la antigua distinción romana entre el título de adquisición y el modo de

adquirir en la transferencia de bienes.(pág. 125), En el caso de los inmuebles, la transferencia opera por aplicación del artículo 949, por lo cual la obligación de transferir (título) cobra efecto traslativo (modo). Es decir, hay una causa remota de adquisición que es el contrato consensual celebrado (por ejemplo, de compraventa) que constituye el título, y una causa próxima o modo que es la aplicación misma del artículo 949 (que hace al comprador propietario del bien). Como señala. “El modo de transmisión sería propiamente una cesión de derechos”. **(Osterling Parodi, 1985, pág. 256).**

Por su parte, el Código Civil recoge el sistema de título y modo en la transferencia de inmuebles, pero ve el asunto de un modo menos complejo señalando que en estos casos el contrato cumple al mismo tiempo el doble rol de título y modo.

La admisión del sistema del título y modo es rebatida, entre otros, por quienes discrepan en cuanto a que el modo en la transferencia de inmuebles pueda ser la aplicación del artículo 949, al carecer del efecto publicitario propio de todo modo. El modo supone un hecho o acto material, un signo de cognoscibilidad, y no puede atribuírsele tal naturaleza al efecto legal del dispositivo en cuestión. "El planteamiento lleva al autor a considerar que respecto de la compraventa de inmuebles no es aplicable el artículo 949, constituyendo este contrato una excepción legal a la regla de que la sola obligación de enajenar transfiere la propiedad, la que operaría solo en el caso de los contratos atípicos. La transferencia de inmuebles mediante la compraventa se daría entonces

con la entrega, en aplicación analógica de las normas de transferencia de bienes muebles.(**Torres Mendez, 1992, pág. 245**)

“El argumento de que se desnaturaliza la noción de modo si este no consiste en un signo de reconocibilidad social, pero discrepa con el autor antes citado en cuanto a la limitación de la aplicación de la regla del artículo 949 a los contratos atípicos”.(Fernandez Cruz, 1994, pág. 149) Así, pues, si la razón de que no se aplique el numeral 949 a los contratos típicos es que estos son concebidos por el Código Civil como contratos obligatorios, tampoco sería de aplicación dicha norma a los contratos atípicos, desde que el Código regula al contrato, como categoría general, como productor exclusivo de obligaciones, lo que llevaría al absurdo de sostener que el artículo 949 no tiene aplicación sustantiva.

Critica el supuesto carácter obligacional de la transferencia de propiedad inmueble, pues el recurso a la noción de obligación se justifica solamente si el interés puede ser satisfecho por otro a través de un despliegue de energías de trabajo, esto es, mediante la prestación. No obstante admite que el Código Civil ha optado por la noción del título y modo para la transferencia inmobiliaria si se tiene en cuenta que el artículo 1402 del Código Civil señala que el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.(**Forno Flores, pág. 452**)

Nosotros compartimos la opinión del autor recién citado, por más que sea una suerte de posición "de resignación". En efecto, el Código Civil, heredando un defecto de la legislación francesa, ha creado una ficción jurídica de una obligación que nace y se cumple por sí sola para justificar

un sistema de transferencia patrimonial que pudo diseñarse de otro modo; por ejemplo, como lo hace el Código Civil italiano que atribuye efectos reales al contrato que transfiere la propiedad de un bien inmueble. La consecuencia es que se desnaturaliza la noción de obligación, que importa necesariamente una prestación conforme a los términos del mismo Código Civil; por ejemplo ¿puede aseverarse con total certeza que la obligación configurada en el artículo 949 es una con prestación de dar, hacer o no hacer?

Al mismo tiempo, y sin justificación razonable se desnaturaliza el concepto de modo, en los términos explicados por los autores citados. No nos parece correcta la alegación de que el modo no pueda consistir en un acto o hecho material concreto porque el Código Civil admite los supuestos de tradición ficta, cuando cambia el título posesorio o se transfiere un bien que está en poder de un tercero. Puede apreciarse que estos casos responden también a hechos o situaciones fácticas -lo que es propio de la naturaleza del modo- que hacen innecesaria una entrega física, lo cual no es extensible al común de las transferencias inmobiliarias como resulta de aplicar la regla del artículo 949.

Lo que sucede, finalmente, es que desde un plano sistemático la posición del Código Civil, pues el artículo 1402 restringe a los efectos de los contratos a la creación (regulación, modificación y extinción) de obligaciones. Por tanto, es claro que del Código se desprende la idea de mantener un sistema de título y modo respecto de la transferencia de inmuebles, aunque forzando y desnaturalizando diversas figuras jurídicas. **(De La Puente y La Valle, 2001, pág. 465)**

Esto no significa que no podamos discrepar con la posición adoptada por el Código Civil respecto del objeto del contrato, pues tal como claramente lo señala Hugo Forno las situaciones jurídicas subjetivas, y por tanto las relaciones jurídicas que las conectan, pueden ser de diverso tipo, y la relación de obligación solo es uno de esos tipos de relación jurídica, por lo que no puede seguirse pensando que la obligación es el único tipo de relación jurídica patrimonial.

¿Quiere decir, me pregunto, que el contrato no puede estar referido a otra cosa que no sea una relación jurídica obligatoria? ¿Cómo se denominaría y qué reglas se aplicarían a un acuerdo en cuya virtud las partes estipulan una reducción en el plazo de un usufructo? ¿Cómo se denominaría aquel acuerdo celebrado entre dos partes para alterar sustancialmente los términos de una servidumbre? **(Forno Flores, pág. 126)**

2.2.1.11 Las ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de la propiedad

"El ordenamiento jurídico peruano, en claro distanciamiento de su raigambre legislativa romanista, a optado como sistema de transferencia el mixto, ya que para la transferencia de bienes inmuebles se adopta el sistema de unidad de contrato, y para bienes inmuebles la teoría del título y modo. Ello podemos verlo manifiesto en el artículo 949° del Código Civil, el cual preceptúa que el solo acuerdo de las partes hace propietario del inmueble al acreedor, evidentemente prescindiendo de cualquier conducta tendiente a transmitir fácticamente el bien". **(Romero Romana, 2012, pág. 254)**

La falta de modo la doctrina peruana ha asumido la teoría del título y modo según la cual la transferencia de dominio supone un título o contenido significativo de la eventual transferencia y un modo o conducta tendiente a factibilizar transferencia de dominio y por tanto con virtualidad constitutiva de derecho. "Podemos afirmar que el artículo 949° del Código Civil, carece de modo, pues preceptúa que el acuerdo sobre la obligación produce por si solo el efecto traslativo, es decir que no requiere el despliegue de fuerzas para perfeccionarse, algunos tratadistas niegan que exista distanciamiento con la teoría del título y el modo, afirman por el contrario que ambos están presentes, siendo título el contrato o acuerdo y modo y modo la sesión de derechos, otros autores sostienen que el contrato cumple el doble rol del título y modo". **(Vasquez Rios, 2003, pág. 245)**

Ambos aspectos revelan la limitada que es la inclusión del consenso traslativo, de la normatividad nacional pero las fallas no se limitan al ámbito teórico si no que incluyen también al aspecto práctico.

"Establecer que el solo acuerdo de las partes transmite la propiedad de aquello sobre lo que se está negociando permite que los bienes circulen con mayor rapidez, es así que el autor señala que es la principal función a cumplir con el sistema de transmisión de propiedad la maximización de la riqueza". **(Guevara Manrique, Derecho Registral, 1988, pág. 242)**

Al establecer que con el solo acuerdo la propiedad pasa de uno a otro sujeto se está permitiendo, propiciando y facilitando que aquello que es transmitido se transmita rápidamente a otro sujeto y que lo transmita a otro sujeto generándose una sucesión de de transmisiones que dan lugar a su

vez nuevas situaciones de riqueza permitiendo que los individuos satisfagan sus necesidades con aquellos bienes que resultan escasos, en segundo lugar conlleva

2.2.2 Seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

“Hoy en día se ha incrementado el tráfico de bienes inmuebles debido a la expansión urbana que vivimos, pero debemos tener en cuenta que esta expansión urbana no se está dando de forma ordenada, por el contrario, estamos frente al informalismo, a causa de dos puntos centrales, la necesidad de una vivienda y la economía precaria de muchas familias”.

(Palacios Echevarria, 1994, pág. 254)

En ese sentido, lo fundamental que se debe de buscar es la Seguridad Jurídica de nuestros bienes, mediante la inscripción en Registros Públicos, pero para que ello suceda, debemos saber los beneficios, conocer en qué consiste esta seguridad jurídica que nos brinda registros públicos, y si esta seguridad jurídica es suficiente.

Por tales consideraciones en este capítulo se va desarrollar un conjunto de marcos teóricos doctrinales relacionados a la seguridad jurídica, sobre bienes inmuebles

2.2.2.1 Tráfico de Bienes Inmuebles y su Inscripción en los Registros Públicos

“Al registrar un bien inmueble en el registro público, este puede oponerse a terceros, debido a que se dice que el registro se introduce dentro del principio implícito de seguridad jurídica, por lo que estaríamos frente a un evidente sistema que nos permite contar con un título formal, pero ¿esto es suficiente? ¿Acaso el registro es incuestionable?”. **(Garcia**

Garcia, 1995, pág. 91)

A lo señalado en líneas anterior al decir que el registro brinda una seguridad jurídica, entra a tallar dos conceptos distintos, primero, cuándo debemos hablar de seguridad estática; y segundo, cuando hablamos de seguridad dinámica, en qué momento se debe considerar la seguridad estática, como instrumento que sustenta la protección del propietario y en qué momento la seguridad dinámica.

2.2.2.1.1 ¿Brinda Seguridad Jurídica Estática o Seguridad Jurídica Dinámica?

“La discusión inicia en este punto, tratando de separar los conceptos entre seguridad jurídica estática y dinámica, el registro público busca brindar seguridad en el tráfico de bienes, pero cuando este tráfico se ve envuelto en fraudes, estafas o astucias, el registro se torna imparcial y favorece al que posee el título sin importar las razones del otro; por ello acaso el registro es omnipotente y otorga un derecho absoluto, inamovible y oponible a terceros, sabiendo que el origen de este título es por una causa dudosa o documentos ficticios”. **(Menodoza Del Maestro, 2008, pág. 74)**, bajo la definición del autor Mendoza es menester efectuar la siguiente interrogante, ¿Toda seguridad jurídica ya es justicia?

Al hacer mención de registro público, se tiene que hacer mención del Derecho Registral, que es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada con el Derecho de Publicidad que emana de una institución denominada registro públicos, que nos otorga certidumbre, confianza, seguridad y verdad, en relación con los actos que se emanan de los sujetos legitimados para ello.

“Los mecanismos eficaces de seguridad que otorga el Registro, permite que los usuarios del sistema tengan confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todas los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario (titular del derecho), como de un país en general”.(Bolas Alfonso, 1993, pág. 44)

La finalidad de la publicidad registral obedece a dos momentos. Un primer momento: antes de la adquisición, para verificar quien es el titular del bien que se desea adquirir, y conocer de alguna afectación que grave al bien; y uno posterior: después de la adquisición, cuando el adquirente inscribe el bien, lo hará oponible a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del registro.

2.2.2.2 La seguridad jurídica del bien inmueble y el registro

“La inscripción del derecho de propiedad en registros públicos, es el medio a través del cual, el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza, y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como colectivo”.(Folio Real, 2002, pág. 123)

Los individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquellos que no cuentan con la inscripción. Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible erga omnes, razón por la cual será más difícil despojarlos de su propiedad.

2.2.2.3 Finalidad del Registro sobre el bien inmueble y su Publicidad Registral.

“En suma, el registro busca publicitar la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes, pero nunca puede contraponerse a dicha realidad bajo pena de limitarse a vivir en una ficción y, con ello, proporcionar el fraude. Nuevamente, debemos recordar que el registro es un medio, y no un fin por sí mismo”.(García García, 1995, pág. 234)

En tal sentido, la mecánica de inscripción y publicidad solo se justifica dentro del contexto de un sistema patrimonial sano, honesto, justo, en donde la información registral de publicidad de los hechos, sin crearlos o sin deformar la realidad.

“En efecto, en ningún sistema jurídico, se ha pretendido que el registro otorgue garantía absoluta e inmovible, pues la realidad impone tomar en cuenta otras variables para llegar a una justa y armónica conciliación de intereses”.(Menodoza Del Maestro, 2008, pág. 232), Por eso hoy, y desde siempre, se reconocen múltiples limitaciones a la actuación del registro, enumeremos algunos: mala fe del tercero, posesión contradictoria, usucapión, error en las mediciones de las superficies, dominio público natural o artificial, derechos reales patentes o notorios, elementos de hecho discordantes a la publicidad, adquisiciones originarias, restricciones legales de la propiedad, dobles inscripciones, entre muchos otros. En consecuencia, el registro solo puede otorgar una relativa seguridad, pues nada, ni nadie puede avanzar más allá de eso.

“En consecuencia, la inscripción en los Registro Públicos, brinda la seguridad jurídica estática, al titular del derecho inscrito, a fin de oponerlo a terceros; así también brinda la seguridad jurídica dinámica, mediante la cual se puede realizar el tráfico de bienes con toda seguridad, con el respaldo de la publicidad registral, puesto lo primero que se tiene que hacerse para adquirir un bien inmueble, es solicitar la publicidad registral, a fin de identificar al titular del inmueble, en consecuencia, el sistema registral (Registros Públicos) busca ser un mecanismo que permite dar mayor seguridad jurídica en el tráfico de bienes, en este caso bienes inmuebles”.(Palacios Echevarria, 1994, pág. 231)

2.2.2.4 Registro de la propiedad inmueble

“Hoy en día, para brindar Seguridad Jurídica Registral Inmobiliaria en nuestro país, es necesario dar solución a esta clase de problemas que por su falta de normatividad acorde a nuestros tiempos, se presentan continuamente desde ya hace un buen tiempo; sin embargo, adoptándose el Sistema de inscripción Constitutivo, se evitaría estos problemas, dada la criollada e idiosincrasia de los integrantes de nuestro país; siendo necesario para su aplicación la concurrencia de otro elemento importante como es el catastro”.(Garcia Garcia, 1995, pág. 234).

Pero ¿Cuál es la razón de ser de esta Institución?; pues bien, la respuesta radica directamente en las discrepancias registrales originadas en la descripción del inmueble, de su área, linderos, medidas perimétricas, etc., que son ingresados al Registro (provenientes de diversos organismos como: Municipalidad, Ministerio de Agricultura, etc.) por el interesado, donde no se toma en cuenta la magnitud de problemas registrales posteriores, por no existir unificación de estos catastros en uno realmente

actualizado e interconectado, pues en nuestro país no existe un sistema catastral propiamente dicho y las instituciones estatales que poseen catastros no ofrecen información actualizada que permita conocer como es en realidad nuestra sistema inmobiliario, se basan aún en planos catastrales, que además de no ser precisos en su información geográfica, en el futuro generan problemas de identificación, superposición de áreas, doble inmatriculación, duplicidad de partidas.

“La modificación del Sistema Registral de inscripción Facultativa, por el Sistema Registral de Inscripción Constitutivo, con la implementación de un Catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado; permitirá organizar la inscripción de la totalidad de inmuebles, así como su ubicación con el objetivo de lograr su correcta individualización física, jurídica, fiscal y económica; así como, su posterior inventario o padrón, sin dejar de lado claro está el aspecto de fondo como es: La seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria, asumiendo una posición jurídica acorde con la realidad de nuestro país, que permita a su vez admitir la existencia de actos jurídicos, únicamente si estos se encuentran inscritos, resultando en consecuencia la inscripción un elemento de validez del acto jurídico, siendo su eficacia total. Este es el llamado sistema de inscripción constitutivo, que se sugiere implementar prontamente en nuestro Estado peruano por ser el sistemaregstral más seguro, señalando que de ser así se estaría garantizando una eficiente seguridad registral a todos los sujetos de derechos que realicen actos jurídicos relacionados con la transferencia de bienes inmuebles”(Bianca Maximo, 1998, pág. 38).

2.2.2.4.1 La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa.

Para este autor “El registro de la propiedad inmueble y los catastros nacionales son instituciones que no han avanzado con la debida celeridad que corresponde para acomodarse a las crecientes necesidades de seguridad registral en el tráfico jurídico Inmobiliario, sobre todo en nuestra realidad social contemporánea. Los problemas de la identificación física del inmueble así como los derivados de la inexactitud de medidas de las áreas y linderos superficiales, han originado múltiples litigios administrativos, judiciales y agresividad social y múltiples conflictos entre vecinos, debido a la inseguridad jurídica que existe con la inscripción facultativa en nuestro sistema registral vigente, además de la falta de una adecuada implementación catastral a nivel nacional”.(Palacios Echevarria, 1994, pág. 323)

Por estas deficiencias no se ha avanzado más de la necesaria coordinación que debe existir entre los registros de la propiedad y los catastros municipales de cada distrito y provincia a nivel nacional, los cuales deberían estar debidamente interconectados.

2.2.2.5 El problema de la seguridad jurídica

Si bien el artículo 949° regula la forma como opera la transferencia de propiedad inmobiliaria, es claro que el sistema no se agota en el dispositivo mencionado. Es necesario incorporar al análisis otras normas que permiten ver con mayor claridad los reales alcances del régimen de transferencias inmobiliarias”.(De La Puente y La Valle, 2001, pág. 213). En primer lugar, debe analizarse el artículo 1135, sobre la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble. Conforme a

este dispositivo, cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título fue primeramente inscrito.

La interrogante que se debe plantear es ¿Cuál es la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135? Que si bien en virtud del artículo 949 jurídicamente se transfiere el derecho de propiedad sobre un inmueble por el solo consenso (con la obligación enajenar implícita), esto no garantiza una posibilidad de exclusión de terceros. Es decir, que aun cuando un comprador nominalmente será propietario por la sola celebración del contrato, su derecho de propiedad es precario, en tanto si se produce una concurrencia de acreedores (cuando el vendedor le vendió el bien también a otras personas) se preferirá a quien primero inscribió y de buena fe.

La necesidad de la facultad de exclusión de un derecho de propiedad es explicada. Según este autor, el riesgo que está presente en toda transferencia radica en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión se dé en términos imperfectos por ejemplo, que se transmita una propiedad sobre la cual recaía un usufructo o que estaba gravada. (Bullard Gonzales, 2003, pág. 256)

Si este riesgo no es eliminado, o por lo menos mitigado, el potencial adquirente puede decidir no comprar o hacerlo a un precio que se encuentra por debajo del valor real del derecho que se adquiere. Un sistema de transferencia de propiedad coherente, en consecuencia, debe ofrecer una posibilidad de exclusión total.

Para este autor “Pues bien, en el caso de bienes inmuebles, la protección registral es la que garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta, pues es la que mejor permite a terceros identificar objetivamente quien goza de la titularidad para excluir”. (García García, 1995, pág. 213) Es un signo de cognocibilidad público y no clandestino -como sí lo es un sistema puro de transferencia consensual- de fácil identificación y de un relativo bajo costo, no necesariamente en cuanto a su implementación, pero sí respecto de los costos de identificación de un derecho de propiedad; por lo menos si se lo compara con el costo que supone que los compradores deban efectuar en todos los casos engorrosos estudios de títulos a efectos de garantizarse una posibilidad de exclusión absoluta, lo que podría llevarlos simplemente a no contratar si su aversión al riesgo es alta. El Registro elimina esta ineficiencia del sistema.

“Llevado este análisis al plano del sistema de transferencia de propiedad inmueble peruano, se tendría como resultado entonces que la regulación del artículo 1135° es adecuada, pues reconoce un mejor derecho (prefiere) a quien cuenta con un mejor signo de cognocibilidad, esto es, a quien inscribió primero de buena fe. Se sacrifica así el derecho de propiedad obtenido conforme al artículo 949° por la seguridad del tráfico y porque, finalmente, un verdadero derecho de propiedad no se entiende si no existen signos claros para su oponibilidad erga omnes”. (De La Puente y La Valle, 2001, pág. 345)

“Ahora bien, un segundo dispositivo que guarda relación con el tema, es el artículo 2014 del Código Civil, en virtud del cual el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el

Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos”. (García García, 1995, pág. 342)

Este artículo, por un lado, cierra el círculo abierto por el artículo 1135, de modo que se garantiza no solo el derecho de quien inscribió primero, sino también de los terceros que contrataron con él. Pero es una norma que de modo general garantiza el derecho de propiedad de quienes, sin saberlo, contratan con un no propietario pero que en el Registro aparecía como tal, independientemente de que medie o no una concurrencia de acreedores. Es un dispositivo, pues, que aparentemente cumpliría con el objetivo de garantizar la transferencia efectiva de la posibilidad de excluir a terceros. Sin embargo, realmente esto no es así.

Un análisis más minucioso del asunto sobre la base de lo aportado por los autores que se cita hace ver que el artículo 2014 no garantiza una posibilidad de exclusión absoluta. La razón es muy simple: la publicidad registral puede ser vencida por la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952 del Código Civil señala que la sentencia (de prescripción adquisitiva) que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el Registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Por tanto, aun quien adquiere de buena fe bajo la fe del Registro puede verse desplazado por un prescribiente. Esto obliga a un eventual comprador a verificar no solo la información registral (pues la posesión del prescribiente no

necesariamente aparecerá inscrita allí), sino también el estado posesorio del bien, con los riesgos y costos que esto implica.

“Debe notarse, además, que el artículo 2014 del Código Civil restringe la protección del tercero registral a los casos de nulidad, rescisión o resolución del derecho del otorgante, pero no frente a una prescripción contra tabulas. La buena fe registral es entonces un remedio frente a situaciones específicas prefijadas y no contra cualquier acto o hecho jurídico que no conste en el Registro. Es en estricto una protección de corte contractual o negocial (y no real) frente a causales de invalidez o ineficacia. Por tal motivo, el prescribiente vence siempre al tercero registral, sin importar si el derecho de este es anterior o posterior”.

(Bianca Maximo, 1998, pág. 212)

La consecuencia evidente de esta regulación es que el Registro no ofrece seguridad respecto a la posibilidad de exclusión absoluta de terceros, con los efectos negativos ya precisados.

2.2.2.6 Cómo debería regularse el régimen de la transferencia de propiedad inmueble.

Que en nuestra opinión el Registro sea el mejor signo de cognoscibilidad, el que garantice de modo más eficiente la posibilidad de excluir a terceros respecto de los bienes inmuebles, no significa, sin embargo, que en el Perú deba adoptarse necesariamente un sistema registral constitutivo, por lo menos no de modo integral. “Los sistemas registrales constitutivos enfrentan diversos inconvenientes, algunos vinculados al costo de su implementación (costos administrativos, la necesidad de un catastro, el costo de inscribir las propiedades no inmatriculadas, etc.) y

otros que derivan de la falta de una "cultura registral", por lo cual las transferencias de propiedad, sobre todo en zonas rurales (pero no exclusivamente en estas), se hace por costumbre fuera de Registro. Puede ser contraproducente, por tanto, exigir este trámite para que opere la transferencia inmobiliaria". (**Palacios Echevarria, 1994, pág. 432**)

Para el autor Gastón Fernández Cruz, aunque discrepando en algunos aspectos con la posición antes citada de Alfredo Bullard, precia claramente el asunto. Según aquel autor, "la función social de un sistema de transferencia inmobiliario supone un conjunto de condiciones, permisiones y prohibiciones dadas o impuestas a los individuos para la autorregulación de su riqueza inmobiliaria. Es decir, que es la misma comunidad la que, respondiendo a las necesidades de sus propios individuos, a su realidad social y económica, decide su mejor sistema de transferencia inmobiliario".(**Fernandez Cruz, 1994, pág. 342**). Esto explica, por ejemplo, por qué un país desarrollado como Italia mantiene aún un sistema de transferencia de propiedad basado en el consenso.

En cuanto a la realidad concreta del Perú actual, tanto por su problema estructural de Estado Nación como por su economía preponderantemente rural y agraria, no es posible establecer un sistema que priorice la reducción de riesgos, por ejemplo, vía un sistema registral constitutivo, lo que, en opinión del autor citado, determina la selección del consenso como mecanismo adecuado a nuestra realidad para regular la transmisión inmobiliaria. Esto sin perjuicio de que en zonas urbanas ya pueda implementarse un Registro constitutivo de la propiedad sobre la base de un adecuado plano catastral.

En palabras de este autor quien señala que “Sobre el particular, puede verse que el proyecto modificadorio del Libro de Derechos Reales del Código Civil contempla un nuevo régimen de transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, que distingue si el bien está registrado o no. Si el bien consta en el Registro, es indispensable el trámite registral para que opere la transferencia, es decir, tendría efectos constitutivos. Cuando el bien no está registrado, la transferencia de propiedad, en cambio, operaría con la tradición”.(Palacios Echevarria, 1994, pág. 123)

Nadie niega, por cierto, la necesidad y beneficio que supone tener catastrados y registrados los predios, por ser la mejor forma de publicitar el derecho de propiedad en estos casos. Además de otorgar mayor seguridad a las transferencias, permite incorporar tales bienes a un tráfico comercial mayor, maximizando su valor. Véase, por ejemplo, que la simple posibilidad de constitución de una hipoteca está condicionada a la inscripción del derecho, por lo cual evidentemente el Registro, al viabilizar el acceso al crédito, es un medio que genera mayor bienestar. Se trata, pues, de reemplazar (cuando es conveniente) las transferencias rurales (poco valiosas, generalmente entre familiares o vecinos) por un tráfico que maximice los beneficios de la partes involucradas, reduciéndose los costos de transacción.

“En el caso de los bienes no registrados nos parece que la solución del proyecto modificadorio es adecuada. Es importante que existan signos que publiciten las transferencias de propiedad y en estos casos lo mejor es apelar a la tradición. Pensamos, además, que esta regla responde a la realidad social y económica nacional, pues incluso las transferencias

rurales suelen hacerse efectivas, adicionalmente del consenso, con la entrega posesoria”.(Garcia Garcia, 1995, pág. 341)

En el caso de los bienes registrados la situación es un poco diferente pues, en efecto, no hay una cultura registral generalizada es así que en palabras de este autor quien señala que “El problema ni siquiera es la inexistencia de propiedades registradas y catastradas, pues existen diversos programas estatales (como el PETT o COFOPRI) que vienen subsanando esta situación de un modo relativamente exitoso, aun cuando falte mucho por hacer. Sucede, sin embargo, que a pesar de que nos encontremos frente a una propiedad (rural o urbana) registrada, las transferencias posteriores no operan necesariamente vía Registro, precisamente porque todavía no se genera en el Perú la referida cultura registral”. (Fernandez Cruz, 1994, pág. 112)

Entendemos, pues, que la propuesta modificatoria demanda una aplicación progresiva, de modo que la registrabilidad constitutiva podría empezar en determinadas zonas urbanas, donde cada vez se hace más frecuente y conocido el empleo de los Registros Públicos. En el caso de otras zonas, principalmente rurales, lo ideal es mantener un régimen consensual o basado en la tradición (según el bien esté registrado o no) pero en el cual se atribuya la calidad de tercero registral a quien de buena fe adquiere amparado bajo la fe que le otorga el Registro, a la cual solo le sería oponible la prescripción secundum tabulas. Solo así se garantizaría una mejor posibilidad de exclusión, que resulta indispensable.

2.3 Definición de conceptos Propiedad

Entiéndase que, en la presente investigación, el concepto de la propiedad se refiere a la compra venta de la propiedad inmueble, siendo que existen dos partes un comprador que transfiere el bien y un vendedor que paga una cantidad de dinero a cambio de la propiedad inmueble.(**Torres Mendez, 1992, pág. 125**)

Inscripción registral constitutiva.

La inscripción constitutiva es aquella que es exigida legalmente para que un determinado acto en cuestión tenga plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que se le tenga por nacido a la vida jurídica.
(Forno Flores, pág. 452)

Títulos

Son documentos de carácter público o privado, que otorgan un derecho de acreencia a quien lo posee, tal como lo indica su nombre, acredita a una persona como dueño o propietario de algún bien, principalmente inmueble como una casa o local comercial. En él se debe de especificar la fecha y forma en la que se adquirió la propiedad.(Forno Flores, pág. 452)

Transferencia.

Eminentemente es un concepto del ámbito del derecho contractual, contemplado en el Derecho Registral, por el cual un Vendedor entrega el bien inmueble al comprador.(**Osterling Parodi, 1985, pág. 256**).

Efectividad.

Significa lograr un resultado o efecto con miras al cambio a partir de la accionar de la persona.

Partida electrónica.

Es un documento que expide los Registros Públicos en la que detalla el historial de un determina inmueble, tanto propietarios anteriores, propietarios actuales, área del inmueble, existencia de gravámenes, entre otros.(**Fernandez Cruz, 1994, pág. 149**)

Seguridad jurídica

Es la certeza del derecho que posee un individuo de que su situación jurídica no será modificada. Se entiende como la garantía otorgada al ser humano de que su persona, sus derechos y sus bienes no podrán ser violentados, y de que si esto sucediese, la Sociedad les asegura la protección y reparación de los mismos.(**Bullard Gonzales, 2003, pág. 256**).

Publicidad registral.

Como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad legal es un servicio del estado, una función pública ejercida en interés de los particulares.(**Fernandez Cruz, 1994, pág. 149**)

CAPITULO III

3. HIPÓTESIS Y VARIABLES.

3.1 Hipótesis.

3.1.1 Hipótesis general.

La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

3.1.2 Hipótesis específicas.

HE1. La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

HE2. El artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

3.2 Variables.

Identificación de las variables.

- a. **Variable Independiente:** La Inscripción constitutiva.
- b. **Variable Dependiente:** Seguridad Jurídica sobre el bien inmueble.

3.3 Operacionalización de las variables:

Cuadro N° 01: Operacionalización de la Variable Independiente

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	La inscripción Constitutiva refiere que son aquellas que no admiten la existencia de un acto si éste no se ha inscrito, en donde la inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico donde o se inscriben títulos sino derechos	ELEMENTO DE VALIDEZ DE UN ACTO JURÍDICO	Existencia de un acto. Elemento de validez. Rigurosidad de la forma Nivel de efectividad	CUESTIONARIO	LIKERT
		INSCRIPCIÓN DE DERECHOS	Derecho reconocido por la Ley. Necesidad de la inscripción constitutiva		

Fuente: *Elaboración Propia.*

Cuadro N° 02: Operacionalización de la Variable Dependiente.

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.	Seguridad jurídica. La seguridad jurídica es un principio del Derecho universalmente reconocido que se entiende y se basa en la certeza del Derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público. La seguridad jurídica es una garantía otorgada por el Estado al individuo con el fin de proteger su persona, bienes y derechos, y en caso estos sean violentados, garantizar su reparación	OPONIBILIDAD A TERCEROS	Reserva de derechos.	CUESTIONARIO	LIKERT
		GARANTIZA LA TITULARIDAD DEL BIEN INMUEBLE	Seguridad del registral del bien		

Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO IV

4. METODOLOGÍA.

4.1.1 Métodos de investigación

4.1.1.1 Métodos generales

Método deductivo

El método que se empleara en la presente investigación es el método inductivo – deductivo, el cual detalla de la siguiente manera.

El método deductivo; permite que las verdades particulares contenidas en las verdades universales se vuelvan explícitas. En otros términos, este método consiste en que, a partir de una ley o situación general, se llegue a extraer implicaciones particulares contenidas explícitamente en la situación general, es decir parte de una verdad particular o menos universal que la primera. (Arazamendi Nicandor, 2013, págs. 108-109)

El presente método de investigación nos permitirá el planteamiento del problema desde un enfoque general el mismo que nos permitirá llegar a conclusiones particulares o específicas, esto con el objetivo de poder enriquecer la información teórica sobre el tema de investigación.

4.1.1.2 Métodos específicos

4.1.1.2.1 Método descriptivo

Un estudio descriptivo identifica las características del universo de investigación, indica formas de conducta, actitudes y opiniones, intenciones de actuación de las personas, establece comportamientos, descubre y comprueba relaciones entre las variables a través de la

observación, la entrevista, los cuestionarios, las encuestas y el análisis de informes previos. Generalmente, emplea fórmulas de muestreo para recolectar la información, la cual es analizada mediante análisis estadísticos. (Golcher Lleana, 2003, pág. 78).

La presente investigación, a partir de poder identificar la población, los mismos que son objeto de estudio lo que se va hacer es describir la inscripción constitutiva, esto a efectos de evaluar las variables, utilizando las técnicas de investigación como es el encuesta y el análisis documental demostrando así la influencia de la variable independiente, con la variable dependiente.

4.1.1.3 Métodos particulares

Método exegético o hermenéutico.

Es aquella que implica un análisis textual de las normas, sin modificaciones. Es el proceso racional atreves del cual determina el sentido y alcance de las normas jurídicas para su correcta aplicación. La hermenéutica le da su real sentido y alcance. La exegesis considera a la norma algo perfecto.

En la presente investigación se va analizar el Artículo 949° del Código Civil a efectos de poder y proponer su modificación.

4.2 Tipo de investigación

La presente investigación se encuentra enmarcada:

4.2.1 Por su finalidad es una investigación básica.

La presente investigación de la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica sobre el bien inmueble tiene como propósito aportar un cuerpo organizado de conocimiento jurídico, dirigido para la sociedad así como para los operadores jurídicos, de la misma forma esta no produce un resultados de utilidad inmediata, ya que la presente investigación priorizara en recoger

información teórica de naturaleza jurídica a efectos de poder enriquecer el conocimiento teórico – científico, existente sobre el tema los mismo que tiene el objetivo de orientar a descubrir las implicancias y las relaciones entre las variables independiente y la dependiente esto a efectos de poder proponer en un futuro modificaciones legislativas a al Artículo 949° del Código Civil.

Es la que no tiene no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca ampliar y profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca de la realidad. Su objeto de estudio lo constituyen las teorías científicas las mismas que la analiza para perfeccionar sus contenidos. (Carrasco Diaz, 2005, pág. 43).

4.3 Nivel de investigación

4.3.1 Descriptivo – correlacional.

En el presente trabajo de investigación se va determinar el grado de relación que hay entre las variables a partir de las descripciones que se va efectuar sobre las características del problema de investigación el cual es las la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble se relaciona con la seguridad jurídica sobre el bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, así mismo medir y recoger información sobre los conceptos a los que la variable hace referencia. “Este tipo de estudio tiene como finalidad conocer la relación o grado de asociación que existe entre dos o más conceptos, categorías o variables en un contexto en particular”. (Valderrama Mendoza, 2015, pág. 169).

Así mismo se va el emplear el nivel correlacional a efectos de poder conocer el grado de relación entre la imputación necesaria y el control de la acusación fiscal

en etapa intermedia. “Su estudio se centra en la influencia mutua las variables”
(Sanchez Espejo, 2016, pág. 111)

El presente trabajo de investigación se centrara en poder describir las características del problema de investigación y de sus variables como son la inscripción constitutiva, el mismo que está referido a la seguridad jurídica sobre el bien inmueble, es así de que en la presente investigación se va describir el problema planteado con marcos teóricos que lo respaldan.

Es así que en el presente aplicación se priorizara en describir los problemas planteados

4.4 Diseño de investigación

4.4.1 Investigación no experimental transversal – descriptivo – correlacional.

Este diseño se utiliza para realizar estudios de investigación de hechos y fenómenos de la realidad, en un momento determinado del tiempo. (...), además porque no se manipuló ninguna de las variable, solo se observó el problema social tal conforme sucede así como la información y de datos se ha efectuado en un solo momento.

Trabajaremos con el diseño descriptivo, ya que estudiara analizarse interpretara el problema tal como se encuentra en el momento de la investigación. “Tiene como objeto indagar la incidencia y los valores en que se manifiestan una o más variables. El procedimiento consiste en medir en un grupo de personas u objetos una o, generalmente, más variables y proporciona su descripción”. (Valderrama Mendoza, 2015, pág. 179).



Donde:

M = Muestra conformada

O = Observaciones de las variables a realizar de la muestra.

4.5 Población y muestra

4.5.1 Población.

La población en el presente investigación estará conformada por personal especializado de Sunarp – así como jueces y auxiliares jurisdiccionales de los juzgados civil de Huancayo, abogados con conocimientos especiales en derecho registral.

Es el conjunto finito o infinito de elementos, seres o cosas, que tiene atributos o características comunes, susceptibles de ser observados. Por lo tanto, se puede hablar de universo de familias, empresas, instituciones, votantes, automóviles, beneficiarios de programas de distribución de alimentos de un distrito de extrema pobreza, etc. (Valderrama Mendoza, 2015, pág. 182).

En el presente trabajo de investigación la población será detallada de la siguiente forma.

Cuadro N° 02

POBLACIÓN	NUMERO	NUMERO TOTAL
(Jueces, Auxiliar Judiciales) Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con conocimientos en materia registral.	120	120
	Total	120

4.5.2 Muestra

Muestreo no probabilístico – variante intencional.

Es aquella que el investigador selecciona según su propio criterio, sin ninguna regla matemática o estadística. “Este tipo de muestra se caracteriza por un esfuerzo delirado de obtener muestras “representativa”, mediante la inclusión en la muestra de grupos supuestamente típico” (Valderrama Mendoza, 2015, pág. 193). En el presente trabajo de investigación se va utilizar este método toda vez de que la muestra va ser escogida a criterio del investigador.

Fórmula de la Muestra:

Cuadro N° 02

POBLACIÓN	NUMERO	NUMERO TOTAL
(Jueces, Auxiliar Judiciales) Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con conocimientos en materia registral.	70	70
	Total	70

4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.6.1 Técnicas de recolección de datos

Fuentes primarias

Encuesta.

En la presente trabajo de investigación se va emplear la encuesta los mismos que está dirigido a a todos los especialistas en la materia de Derecho Civil y Procesal Civil entre ellos Abogados, Jueces, y otros. “Cuestionario para medir niveles de conocimiento y escalas de actitudes”. (Valderrama Mendoza, 2015, pág. 193).

En el presente trabajo de investigación, se va emplear la encuesta las mismas que estarán dirigidas personal especializados de Sunarp – así como jueces y personal jurisdiccional de los juzgados civil de Huancayo,

abogados con conocimientos especiales en derecho registral, esto con la finalidad de poder medir las variables.

Fuentes secundarias.

-) Bibliotecas: fichas
-) Tesis: datos estadísticos.
-) Hemerotecas: revistas, diarios, periódicos.

4.6.2 Instrumentos de recolección de datos

Cuestionario.

Los cuestionarios son un conjunto de preguntas estructuradas y enfocadas que se contestan con lápiz y papel, los cuestionarios ahorran tiempo, porque permiten a los individuos llenarlos sin ayuda ni intervención directa del investigador. **(Valderrama Mendoza, 2015, pág. 195)**

En la presente investigación se va elaborar por medio del cuestionario dirigido hacia los expertos de la materia como son, operadores judiciales (Jueces, Auxiliar Judiciales) Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con conocimientos especiales en derecho registral.

4.7 Procedimiento de recolección de datos.

En la presente investigación como procedimiento que se va realizar para la obtención de los datos se considera de la siguiente forma:

- Diseñar el instrumento.
- Validar el instrumento
- Aplicar el instrumento en la muestra

Analizar e interpretar los datos

4.8 Técnicas de procesamiento y análisis de datos.

4.8.1 Técnicas de procesamiento.

a. Clasificación

Las preguntas se clasificaran de acuerdo a la variable independiente; La inscripción constitutiva y la variable dependiente; seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

b. Codificación

Las respuestas señaladas, para las preguntas estarán codificadas en orden correlativo del 1 al 3 de la siguiente manera:

- **Totalmente en desacuerdo** ()
- **En desacuerdo** ()
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
- **De acuerdo** ()
- **Totalmente de acuerdo** ()

c. Tabulación

Se realizara el conteo a través de la codificación de cada respuesta obtenida, de las preguntas realizadas.

c.1.Tabla

Se construirá una tabla de frecuencia en base a los datos obtenidos de la tabulación, donde se tomara en cuenta la frecuencia porcentual.

c.2.Gráficos

Esta representación gráfica nos va a permitir una mejor comprensión de los resultados la cual nos permitirá una comprensión global, rápida y directa de la información que aparece en cifras.

4.8.2 Análisis e interpretación de los datos.

Se interpretaran los resultados obtenidos de los gráficos para mejor explicación, esto nos permitirá analizar los resultados que hemos

obtenido para interpretar adecuadamente nuestra investigación; para lo cual, para el procesamiento y análisis de datos se tabularan los datos obtenidos utilizando el programa SPSS (StatisticalPackagefor Social Sciences), Version 22, con la finalidad de procesar dichos datos, para luego expresarlos en gráficos y datos para un mejor entendimiento de los resultados.

CAPITULO V

5. RESULTADOS

5.1 Presentación de resultados

A continuación, se presentan los resultados del procesamiento de los datos obtenidos de la aplicación de los dos instrumentos en 70 los mismos que están compuestos por (Jueces, Asistentes Judiciales) Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con conocimientos en materia registral.

RESULTADOS DELA INSCRIPCION CONSTITUTIVA

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la inscripción constitutiva, en sus tres indicadores:

TABLA N° 1: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN ELEMENTO DE VALIDEZ DE UN ACTO JURIDICO.

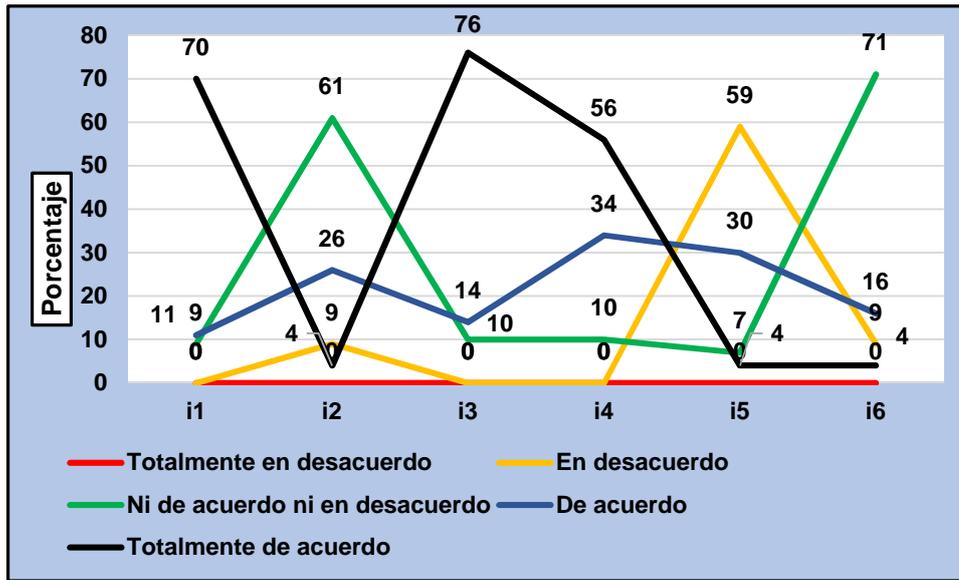
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i1. ¿Considera Usted. Que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancayo?	0%	0%	9%	11%	70%	100%
i2. ¿Considera Usted, que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	9%	4%	26%	61%	100%
i3. ¿Considera que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?	0%	0%	10%	14%	76%	100%
i4. ¿Considera que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?	0%	0%	10%	34%	56%	100%
i5. ¿Considera usted, qué tener el conocimiento de las	0%	4%	7%	30%	59%	100%

normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?						
i6. ¿Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP?	0%	9%	71%	16%	4%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 1, se observa que la mayoría (70%) de los encuestados se observa que están totalmente de acuerdo de que consideran el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, también se aprecia que el 61% están totalmente de acuerdo en considerar que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. También se aprecia que la mayoría 76% están totalmente de acuerdo en que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral, el 56% de los casos están totalmente de acuerdo en que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano. La mayoría (59%) de los casos evaluados están totalmente de acuerdo en considerar qué tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el 71% de los encuestados manifiestan que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP.

ILUSTRACIÓN N° 1: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN ELEMENTO DE VALIDEZ DE UN ACTO JURIDICO.



Fuente: Elaboración propia.

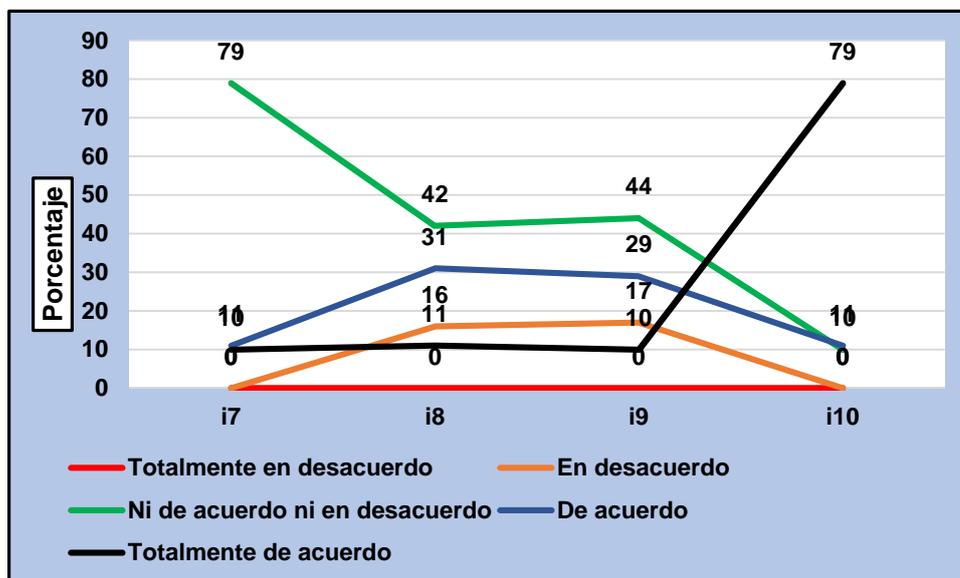
TABLA N° 2: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN INSCRIPCIÓN DE DERECHOS DE LA VARIABLE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i7. ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos –Sunarp?	0%	0%	10%	11%	79%	100%
i8. ¿Usted considera, que el certificado registral es fundamental para el adquiriente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	16%	11%	31%	42%	100%
i9. ¿Considera usted, que la sola concordancia de las partes otorgué seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	17%	44%	29%	10%	100%
i10. ¿Considera usted, que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	0%	10%	11%	79%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla 2, que la mayoría (79%) de los encuestados que están totalmente de acuerdo que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp y el 42% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que el certificado registral es fundamental para el adquiriente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En la mayoría (44%) de los encuestados están, ni están de acuerdo ni en desacuerdo de que la sola concordancia de las partes otorgue seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el 79% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ILUSTRACIÓN N° 2: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN INSCRIPCIÓN DE DERECHOS.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA N° 3: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

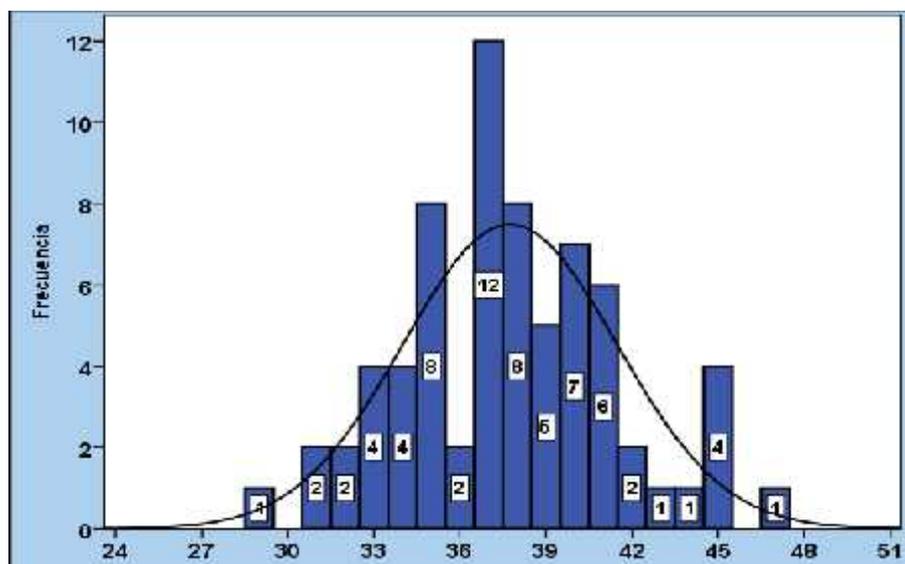
Estadígrafos	Valor
--------------	-------

Media	37,74
Desviación estándar	3,73
Coefficiente de variabilidad	9,88%
Mínimo	29
Máximo	47

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 3, se aprecia que el puntaje promedio de la variable la inscripción constitutiva de los encuestados es de 37,74 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 3,73 puntos y una variabilidad de 9,88% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

ILUSTRACIÓN N° 3: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.



Fuente: Elaboración propia.

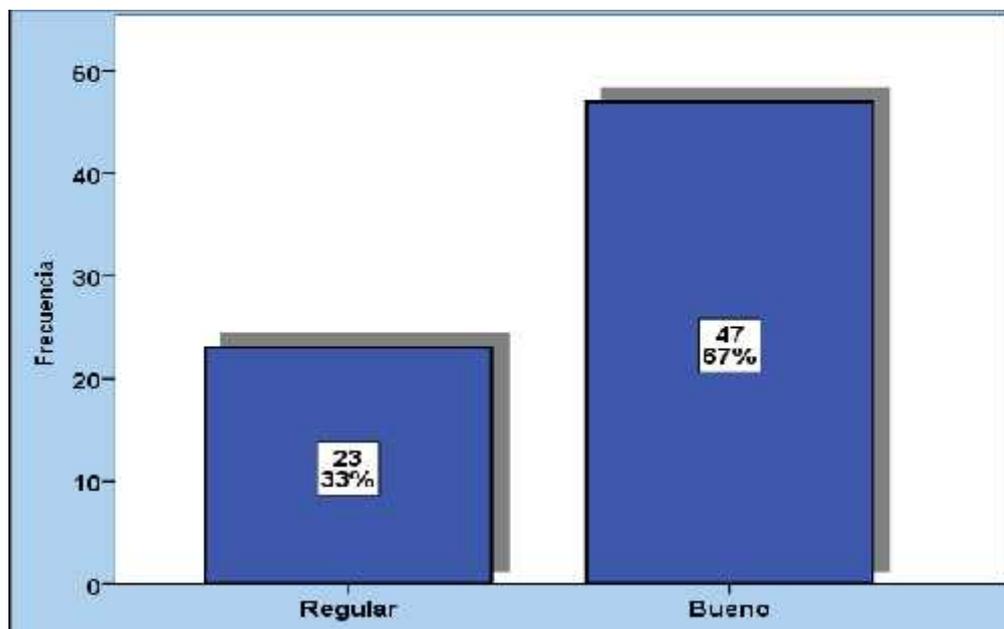
TABLA N° 4: NIVELES DE LA VARIABLE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Deficiente	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	23	33
Bueno	37 - 50	47	67
Total		70	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 4, se observa que la mayoría 67% (47) de los encuestados presentan un nivel Bueno, el 33% (23) de los casos tienen un nivel Regular y el 0% (0) de los encuestados presentan un nivel Deficiente de la inscripción constitutiva.

ILUSTRACIÓN N° 4: NIVELES DE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.



Fuente: Elaboración propia.

3.1. RESULTADOS DE LA VARIABLE SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.

En seguida, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable responsabilidad civil solidaria del arrendador financiero:

TABLA N° 5: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN Oponibilidad a Terceros y de la Dimensión Garantiza la Titularidad del Bien Inmueble.

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i11. ¿Considera usted, que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	70%	21%	0%	9%	100%
i12. ¿Cree usted, que el libre albedrío, sea favorable	0%	77%	7%	7%	9%	100%

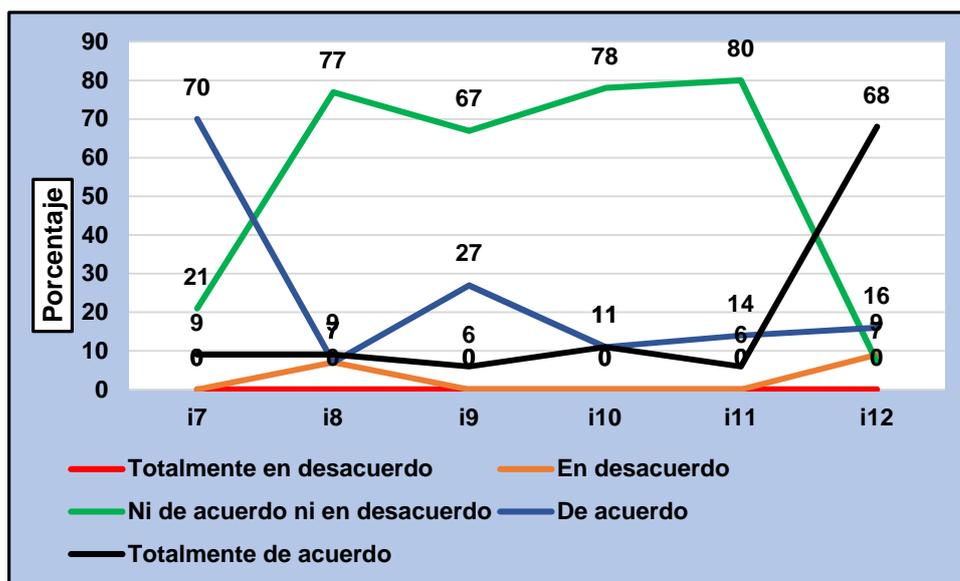
para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?						
i13. ¿Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	0%	67%	27%	6%	100%
i14 ¿Considera usted, que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	0%	0%	11%	11%	78%	100%
i15. ¿Considera Usted el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?	0%	70%	10%	14%	6%	100%
i16. ¿Considera Usted. Que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor?	0%	68%	7%	16%	9%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 5, se observa que la mayoría (70%) de los casos encuestados están en desacuerdo en que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, también se aprecia que el 77% están en desacuerdo en que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. También se aprecia que la mayoría 67% no están de acuerdo ni en desacuerdo en que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el 78% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. La mayoría (70%) de los encuestados están en desacuerdo en que el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano y el 68% de los encuestados están en desacuerdo en que la sola

enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor.

ILUSTRACIÓN Nº5: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN Oponibilidad a terceros y de la dimensión Garantiza la titularidad del bien inmueble.



Fuente: Elaboración propia.

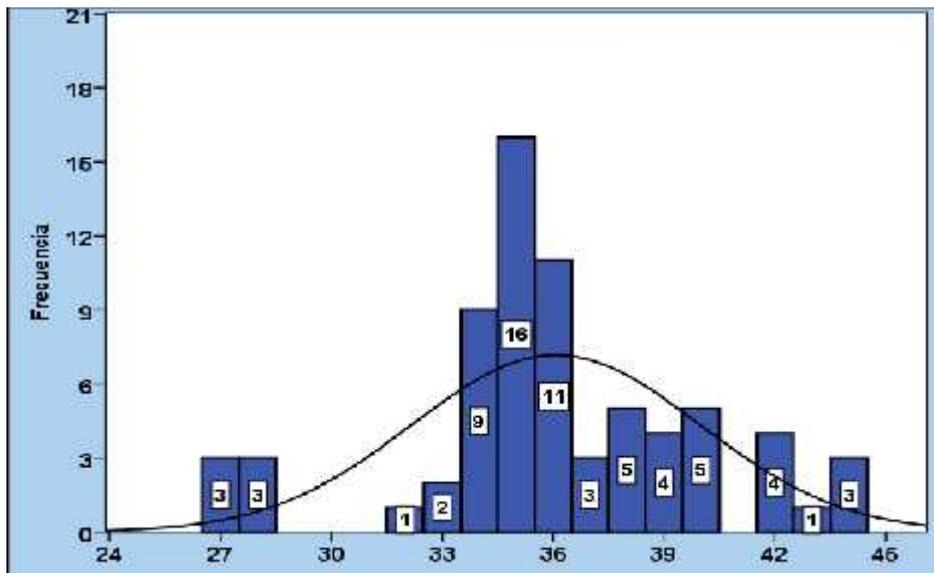
TABLA Nº 7: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE SEGURIDAD JURIDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.

Estadígrafos	Valor
Media	36,07
Desviación estándar	3,89
Coefficiente de variabilidad	10,78%
Mínimo	27
Máximo	44

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 7, se observa que el puntaje promedio de la variable seguridad jurídica sobre el bien inmueble de los encuestados es de 36,07 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 3,89 puntos y una variabilidad de 10,78% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

ILUSTRACIÓN N° 7: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

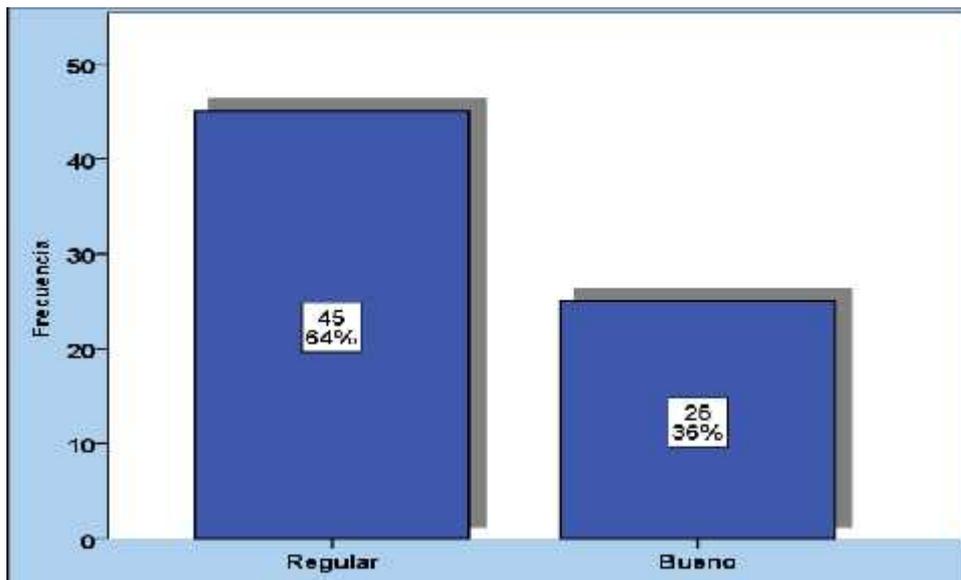
TABLA N° 8: NIVELES DE LA VARIABLE SEGURIDAD JURIDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Deficiente	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	45	64
Bueno	37 - 50	25	36
Total		70	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 8, se observa que la mayoría 64% (45) de los casos de los encuestados presentan un nivel Regular, el 36% (25) de los casos tienen un nivel Bueno y ninguna (0%) presenta un nivel Deficiente de seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

ILUSTRACIÓN N° 8: NIVELES DE LA SEGURIDAD JURIDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

3.2. RELACIÓN ENTRE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.

Se aprecia que en la prueba de correlación estadística el coeficiente de correlación de Spearman obtenido es positivo y significativo (0,607), afirmación que se hace al observar el contenido de la tabla 9, para un nivel de confianza del 95%.

TABLA N° 9: COEFICIENTE DE CORRELACIÓN DE SPEARMAN DE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.

		Inscripción constitutiva
Seguridad jurídica sobre el bien inmueble	Correlación de Spearman	0,607**
	Sig. Bilateral	0,000
	N	70

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Elaboración propia

En la ilustración se aprecia que las variables Seguridad jurídica sobre el bien inmueble y la Inscripción constitutiva relacionan de manera directa y significativa.

ILUSTRACIÓN N° 9. DIAGRAMA DE DISPERSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.

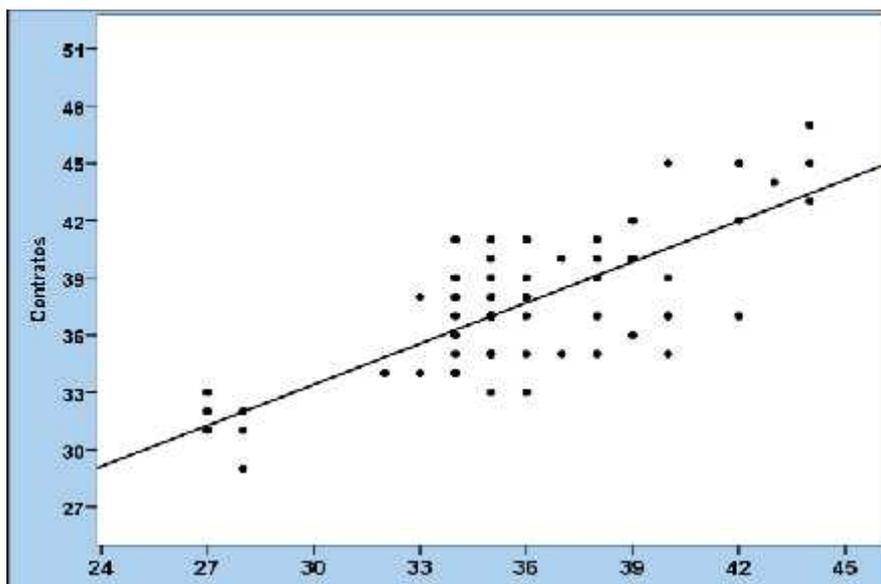


TABLA N° 10. CORRELACIÓN DE LAS DIMENSIONES DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE Y LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

Dimensiones de la seguridad jurídica del bien inmueble	La inscripción constitutiva
Oponibilidad a terceros	0,589**
Garantiza la titularidad del bien inmueble	0,541**

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Elaboración propia

En la tabla 10 se observa que los coeficientes de correlación entre las dimensiones de la seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva son positivas y significativas, resaltando mayor fuerza de correlación entre oponibilidad a terceros y la inscripción constitutiva (0,589), mientras que entre garantiza la titularidad del bien inmueble y la inscripción constitutiva correlación es de 0,541.

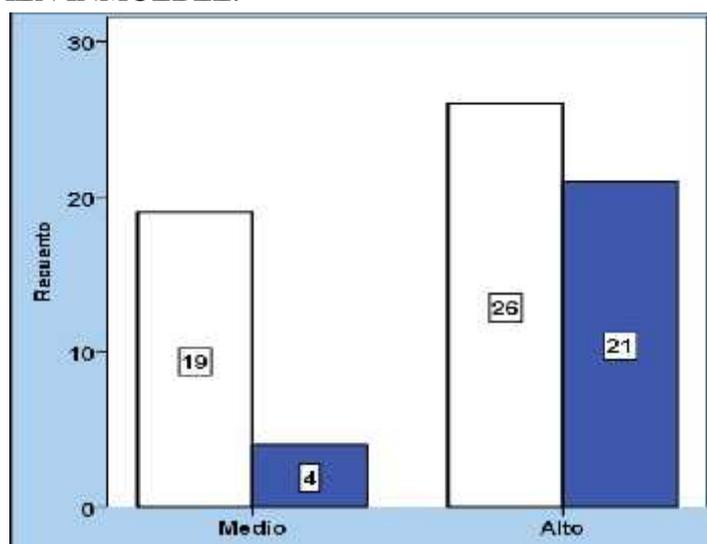
TABLA N° 11: NIVELES DE LA SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE DE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.

		Seguridad jurídica sobre el bien inmueble		Total
		Regular	Bueno	
Inscripción constitutiva	Regular	19	4	23
	Bueno	26	21	47
Total		45	25	70

FUENTE: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla 11 que, la mayoría 37% (26) de los casos la inscripción constitutiva presentan un nivel Bueno y la seguridad jurídica sobre el bien inmueble tiene un nivel Regular, el 30% (21) de los encuestados tienen un nivel Bueno de inscripción constitutiva y también tienen un nivel Bueno de la seguridad jurídica sobre el bien inmueble, el 27% (19) de los casos tienen un nivel Regular de inscripción constitutiva y un nivel Regular de seguridad jurídica sobre el bien inmueble y el 6% (4) de los casos tienen un nivel Regular de inscripción constitutiva y un nivel Bueno de seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

ILUSTRACIÓN N° 11: NIVELES DE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y NIVELES DE LA SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

Prueba de normalidad de las variables

Para la prueba de normalidad se inicia con la formulación de la hipótesis nula (H_0) e hipótesis alterna (H_1):

H_0 : La distribución de la variable no difiere de la distribución normal.

H_0 : $p = 0,05$

H_1 : La distribución de la variable difiere de la distribución normal.

H_1 : $p < 0,05$

TABLA N° 12. PRUEBA DE KOLMOGOROV-SMIRNOV DE LAS VARIABLES

		La inscripción constitutiva	Seguridad jurídica sobre el bien inmueble
N		70	70
Parámetros normales ^{a,b}	Media	37,74	36,07
	Desviación estándar	3,729	3,891
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,092	0,169
	Positivo	0,087	0,150
	Negativo	-0,092	-0,169
Estadístico de prueba		0,092	0,169
Sig. asintótica (bilateral)		0,200 ^c	0,000 ^c

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla 12, se aprecia que, el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la variable inscripción constitutiva (0,200) es mayor al nivel de significación ($\alpha = 0,050$), por lo tanto, se acepta la hipótesis nula (H_0) y se asevera la distribución de la variable no difiere de la distribución normal, mientras el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la seguridad jurídica sobre el bien inmueble (0,000) es menor al nivel de significación ($\alpha = 0,050$), por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se asevera la distribución de la variable difiere de la distribución normal, por lo tanto, se debe aplicar una prueba de hipótesis no paramétrica.

5.2 Contrastación de la hipótesis

5.2.1 Prueba de la hipótesis general

La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Hipótesis a contrastar:

H₀:La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica no está asociado a la de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

H₁:La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica está asociado de manera significativa a la de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Se utiliza la prueba Chi cuadrada de independencia. La tabla 13 muestra el valor de la Chi cuadrada calculada es $X^2_c=5,009$ y el p-valor (0,025) es menor al nivel de significación ($\alpha=0,050$), por lo que se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_1) para un 95% de nivel de confianza.

Tabla 13. Prueba de la hipótesis general

	Valor	gl	Significación sintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	5,009 ^a	1	0,025
Corrección de continuidad ^b	3,891	1	0,049
Razón de verosimilitud	5,369	1	0,020
Asociación lineal por lineal	4,938	1	0,026
N de casos válidos	70		

Fuente: Elaboración propia

Conclusión estadística: Al rechazarse la hipótesis nula (H_0), se acepta la hipótesis alterna: La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica está asociado de manera significativa a la de la transferencia

de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Al aceptar la hipótesis alterna (H_1), entonces se comprueba estadísticamente la hipótesis general: La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

5.2.2 Prueba de las hipótesis específicas

Hipótesis específica 1

La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Hipótesis a contrastar:

H₀: La seguridad jurídica no influye en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

H₁: La seguridad jurídica influye de manera significativa en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Mediante el programa estadístico SPSS versión 24 se obtiene los valores del coeficiente de correlación no paramétrica de Spearman:

TABLA N° 14. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1

			Oponibilidad a terceros
Rho de Spearman	Inscripción constitutiva	Coefficiente de correlación	0,589**

	Sig. (bilateral)	0,000
	N	70

** La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Conclusión estadística: Se demuestra que, La seguridad jurídica influye de manera significativa en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, para un nivel de significación $\alpha=0,05$

Al demostrarse la validez de la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 1: La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Hipótesis específica 2

El artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Hipótesis a contrastar:

H₀: El artículo 949° del código civil no existe la eficacia de la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

H₁: El artículo 949° del código civil existe la eficacia de la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la

titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

Mediante el programa estadístico SPSS versión 24 se obtiene los valores del coeficiente de correlación no paramétrica de Spearman:

TABLA N° 15. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2

			Garantiza la titularidad del bien inmueble
Rho de Spearman	Inscripciónconstitutiva	Coeficiente de correlación	0,541**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	70

** La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Conclusión estadística: Se rechaza la hipótesis nula (H_0), por lo tanto, se demuestra que, el artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, para un nivel de significación $\alpha=0,05$.

Al demostrarse la validez de la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 2: El artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018.

5.3 Discusión de resultados.

5.3.1 Discusión de la variable independiente

En la presente investigación como se ha podido explicar, en el desarrollo doctrinario del marco teórico, donde se ha podido citar un conjunto de principios y posiciones doctrinales que explican los alcances reales a los que hacen mención a la variable inscripción constitutiva.

En palabras del autor **Guevara Manrique, (1998)**, quien señala que “En las legislaciones modernas, la Institución Registral, no solamente cumple fines de mera o simple publicidad o declarativos de los derechos, como es el nuestra, sino que tiene fines mucho más trascendentes como son de constitución, seguridad y prueba de los mismos, y los Registros Públicos deben ser una institución depurada y perfecta para facilitar el tráfico inmobiliario garantizando cada vez más el derecho de inscribientes y terceros.

Este concepto nos lleva hacia tendencia del sistema registral de inscripción constitutiva de todo lo viene inmuebles, de conformidad al autor **De La Puente y La Valle, (2001)**, quien manifiesta “El estado peruano, en su artículo 949° del Código Civil vigente, artículos 574° y 1306° del año 1852 y el artículo 1172° del Código Civil de 1936, opta por el sistema espiritualista o consensual, abandonando el sistema del Derecho romano del título (consentimiento) y el modo (la traditio)”.

Es así que el autor **Fernandez Cruz, (1994)**, quien manifiesta que “El adoptarse el sistema de inscripción constitutiva implica una mayor participación del Estado en los actos y contratos que se refieren a la transferencia de bienes inmuebles; como expresión del reconocimiento público y cautelando el interés general de los sujetos de derecho intervinientes; asimismo, evitar en lo posible la comisión de errores al consignar los nombre y otros datos, por lo que es conveniente en una legislación inmobiliaria prever dichos supuestos, ya que si se quiere que la confianza pública repose en la certificación del registro, y por medio de él dar seguridad a los contratantes sobre bienes inmuebles, es preciso

rodear de seguridad el procedimiento de inscripción a fin de que descarten la posibilidad de cometer errores y velar por el eficiente servicio del sistema registral constitutivo como institución que genera seguridad jurídica”.

Bajo la argumentación anterior se puede deducir la gran importancia de la inscripción del bien inmueble ante los registros públicos, es así que se tiene en palabras del autor **Folio Real, (2002)**, quien manifiesta que “Estando a tal importancia, especialmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no solo por su dimensión histórica en todos los sistemas registrales del universo y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le tocó desempeñar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el Registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios”.

De la misma forma el autor **BULLARD GONZALEZ, (2003)**, para quien “El riesgo que está presente en toda transferencia radica en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión se dé en términos imperfectos por ejemplo, que se transmita una propiedad sobre la cual recaía un usufructo o que estaba gravada”, (**pág. 256**).

Que en nuestra opinión el Registro sea el mejor signo de cognoscibilidad, el que garantice de modo más eficiente la posibilidad de excluir a terceros respecto de los bienes inmuebles, no significa, sin embargo, que en el Perú deba adoptarse necesariamente un sistema registral constitutivo, por lo menos no de modo integral. Los sistemas registrales constitutivos enfrentan diversos inconvenientes, algunos vinculados al costo de su implementación (costos administrativos, la necesidad de una catastro, el costo de inscribir las propiedades no inmatriculadas, etc.) y otros que derivan de la falta de una "cultura registral", por lo cual las transferencias de propiedad, sobre todo en zonas rurales (pero no exclusivamente en estas), se hace por costumbre fuera de Registro. Puede ser contraproducente, por tanto, exigir este trámite para que opere la transferencia inmobiliaria.

De la misma forma a efectos de poder conocer en su dimensión más objetiva el problema planteado en el presente trabajo de investigación, se ha aplicado el instrumento de la encuesta el mismo que consideramos que nos van a conducir a las causas del problema, la encuesta, en cuyos resultados se ha podido comprobar una evidente falta de seguridad jurídica en cuanto a la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema jurídico.

Es así que del instrumento aplicado se puede observar en la tabla 1, que en un 70% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancayo, también se puede observar que en un 61% de los encuestados están totalmente de acuerdo en considerar que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de

realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con lo que se puede deducir que los actos jurídicos de transferencia de la propiedad inmueble necesita tener un conocimiento de la dimensión del acto jurídico. De la misma forma se puede apreciar que en un 76% están totalmente de acuerdo en que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral, el 56% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano. Así mismo en un 59% de los encuestados están totalmente de acuerdo en considerar que tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el 71% de los encuestados manifiestan que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP.

De la misma manera de la encuesta aplicado se puede observar en la tabla 2, que la mayoría esto en un 79% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp de la misma forma el 42% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que el certificado registral es fundamental para el adquirente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En un 44% de los encuestados manifiestan que, ni están de acuerdo ni en desacuerdo en que la sola concordancia de las partes otorgue seguridad jurídica en las transferencias de

propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el 79% de los encuestados manifiestan que están totalmente de acuerdo en que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

De antes expuesto y de la discusión tanto a nivel doctrinario así como resultados estadísticos, se puede deducir que estos responden a nuestra hipótesis general, cuya postulación es la siguiente *“La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018”*.

5.3.2 Discusión de resultados de la variable dependiente

En el presente acápite se va discutir a nivel doctrinario así como estadísticos con relación a la variable dependiente seguridad jurídica del bien inmuebles.

En palabras de este autor **Palacios Echevarria, (1994)**, quien señala que *“Hoy en día se ha incrementado el tráfico de bienes inmuebles debido a la expansión urbana que vivimos, pero debemos tener en cuenta que esta expansión urbana no se está dando de forma ordenada, por el contrario, estamos frente al informalismo, a causa de dos puntos centrales, la necesidad de una vivienda y la economía precaria de muchas familias”*.

De lo antes señalado se puede deducir que el tráfico incrementado contratos de compra venta de bienes inmuebles no está adecuadamente ordenada, a efectos de poder otorgar seguridad jurídica, en palabras del autor **García García, (1995)**, quien señala que *“Al registrar un bien inmueble en el registro público, este puede oponerse a terceros, debido a que se dice que el registro se introduce dentro del*

principio implícito de seguridad jurídica, por lo que estaríamos frente a un evidente sistema que nos permite contar con un título formal.

La seguridad jurídica del bien inmueble garantiza la plena seguridad jurídica a efectos de poder proteger de terceras personas, esto debido a que la publicidad registral otorga oponibilidad, es así que el autor **Folio Real, (2002)** quien señala que “La inscripción del derecho de propiedad en registros públicos, es el medio a través del cual, el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza, y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como colectivo”.

El autor **Garcia Garcia, (1995)**, señala que “En suma, el registro busca publicitar la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes, pero nunca puede contraponerse a dicha realidad bajo pena de limitarse a vivir en una ficción y, con ello, proporcionar el fraude. Nuevamente, debemos recordar que el registro es un medio, y no un fin por sí mismo”.

De lo antes señalado se deduce que la publicidad registral otorga el tráfico de la adquisición de bienes inmuebles, el autor **Garcia Garcia, (1995)**, señala que “Hoy en día, para brindar Seguridad Jurídica Registral Inmobiliaria en nuestro país, es necesario dar solución a esta clase de problemas que por su falta de normatividad acorde a nuestros tiempos, se presentan continuamente desde ya hace un buen tiempo; sin embargo, adoptándose el Sistema de inscripción Constitutivo, se evitaría estos problemas, dada la criollada e idiosincrasia de los integrantes de nuestro país; siendo necesario para su aplicación la concurrencia de otro elemento importante como es el catastro”

De lo antes señalado a nivel doctrinario se puede llegar al razonamiento jurídico penal, que las citas de diversos autores citados responden a nuestra hipótesis específica número uno que a la letra dice *“La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018”*

Este resultado es una respuesta que describe la realidad social con contenido jurídico que sucede a diario en cuanto a que la seguridad jurídica en toda inscripción declarativa de todo bien inmueble no está garantizado a pleno derecho.

Es de señalarse a efectos de poder conocer en su dimensión más objetiva el específico planteado en el presente trabajo de investigación, los resultados obtenidos con relación a la variable dependiente cuyo instrumento la encuesta, se tiene los siguientes resultados:

En la tabla 3, se observa que la mayoría 70% de los casos encuestados están en desacuerdo en que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, también se aprecia que el 77% de los encuestados están en desacuerdo en que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. También se aprecia que la mayoría 67% no están de acuerdo ni en desacuerdo en que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el 78% de los

encuestados están totalmente de acuerdo en que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. La mayoría esto en un 70% de los encuestados están en desacuerdo en que el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano y el 68% de los encuestados están en desacuerdo en que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor.

De la misma manera en cuanto en cuanto a los antecedentes de investigación citados podemos mencionar

La tesista llega a la conclusión que, el notario, es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico. Debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar. Es por ello, que el notario verifica la legalidad del acto y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica.

Con lo que haciendo un análisis de la norma en cuestión se ocupa de un tema fundamental como es el caso del régimen de transmisión de la propiedad inmueble, su repercusión en el sistema también alcanza o se vincula directamente con otras materias igualmente relevantes en el tráfico jurídico, tales como la seguridad de las transferencias inmobiliarias, el rol del Registro respecto de dichas transferencias, la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, así como el replanteamiento del actual sistema de clasificación de los bienes.

El aporte que se realiza en el presente trabajo de investigación es que el primer filtro de inscripción de un bien inmueble debe de ser el notario público, quien solo dará fe de dicho acto cuando reúna los requisitos y a su vez como conecedor del derecho debe instigar a las partes a que inscriban dicho acto, siendo que ella ve, que este acto de instigar no es suficiente por lo que la norma debe establecer taxativamente el carácter constitutivo.

Estos aportes doctrinarios y resultados estadísticos obtenidos de la aplicación de nuestros instrumento y los antecedentes de investigación nos hacen llegar a la afirmación de nuestra hipótesis *“El artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018”*, dado que en nuestra legislación nacional actual no se viene regulando de la manera más correcta la transferencia de la propiedad inmueble, y que esto genera una inseguridad jurídica respecto a la propiedad del bien inmueble.

CONCLUSIONES

1. De acuerdo a los resultados se puede afirmar que la inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza, para un grado de libertad y mediante la prueba Chi cuadrada ($\chi^2_c = 5,009$).
2. Sin embargo se ha podido constatar que la seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, afirmación que se hace mediante la prueba de correlación de Spearman ($r_s=0,589$) para un nivel de significación $=0,05$.
3. De conformidad a los resultados se ha podido constatar de que el artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, afirmación que se hace mediante la prueba de correlación de Spearman ($r_s=0,541$) para un nivel de significación $=0,05$.

RECOMENDACIONES

1. Las recomendaciones que se plantean en merito a los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación es poder instaurar un sistema constitutivo, toda vez que es la única forma de poder otorgar mayor seguridad en cuanto a las transferencias de propiedades de bienes inmuebles, esto en la medida que exista registro se otorgaría mayor garantía a la parte adquiriente del predio, con ello se evitaría procesos judiciales de mejor derecho de propiedad y ante las nuevas modalidades de fraude y/o estafa.
2. En el mismo sentido en referencia a los resultados obtenidos en la presente investigación se recomienda, que en los contratos de compra y venta sean constituidos por escritura pública los mismos que garantiza seguridad jurídica a través de publicidad registral los mismos que garantiza seguridad jurídica así como sean perfeccionado con la debida inscripción en los registros públicos cuando se concerté sobre bienes inmuebles.
3. Se recomienda, al poder legislativo (Congreso de la República), tomar la iniciativa legislativa de una reforma en el artículo N° 949 del código civil, con el objetivo de poder garantizar el contrato de compra y venta entre las partes, toda vez que el dispositivo legal en mención señala lo siguiente, “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario es muy ambiguo ya que induce a error en cuanto a la interpretación de la norma legal en concordancia con otros dispositivos legales como el artículo 1135° del código civil.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- J Arazamendi Nicandor, L. (2013). *Instructivo Practico - Teorico del diseño y redaccion de la Tesis en Derecho*. Lima: Grijley.
- J Avendaño Valdez, J. (2010). La clasificacion de los bienes en funcion del registro. *Revista Juridica del Peru*, 523.
- J Bianca Maximo. (1998). Reflexiones sobre el principio de consenco traslativo. *Themis Revista de Derecho*, 543.
- J Bolas Alfonso, J. (1993). *La documentación como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil*. Madrid: Civitas.
- J Bullard Gonzales, A. (2003). *Derecho y Economía. El Análisis Económico de las Instituciones Legales*. Lima: Palestra Editores.
- J Cantuarias Salverry, F. (1997). Bienes Muebles e Inmuebles vs Bienes Registrables y no Registrables. *Revista del Magister del Derecho Civil*, 546.
- J Carrasco Diaz, S. (2005). *Metodologia de investigacion cientifica*. Lima: San Marcos.
- J De La Puente y La Valle, M. (2001). *El contrato en general*. Lima: Palestra Editores.
- J Fernandez Cruz, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Thémis, Revista de Derecho*, 173.
- J Folio Real. (2002). Derecho Registral y Notarial. *Revista Peruana*, 345.
- J Forno Flores, H. (s.f.). Acerca de la noción de contrato. En: El Código Civil y el Código de Comercio: proceso de reforma legislativa. *Thémis, Revista de Derecho - Lima*, 60.
- J Garcia Garcia, J. (1995). La función registral y la seguridad del trafico inmobiliario. *evista Critica de Derecho Inmobiliario. Numero Conmemorativo por el 50° aniversario de la reforma hipotecaria de 1944*, 345.
- J Golcher Lleana, I. (2003). *Escriba y sustente su tesis metodologica para la investigacion social con actividades practicas*.
- J Guevara Manrique, R. (1988). *Derecho Registral*. Lima: Distribuidora Huallaga.
- J Guevara Manrique, R. (1998). *Derecho Registral*. Lima: Idemsa.
- J Lino Rodriguez, L. B. (25 de 05 de 2015). <http://repositorio.upao.edu.pe>. Recuperado el 11 de 07 de 2019, de EL ESTABLECIMIENTO DEL

CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CHARACTER_CONSTITUTIVO.pdf

- J Menodoza Del Maestro, G. (2008). Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el titulo archivado. *Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica*, 564.
- J Osterleig Paradi, F. (1985). *Exposicion de Motivos y Comentarios al Libro VI de C.C.* Lima: Idemsa.
- J Osterlieng Parodi, F. (2010). La transferencia de la propiedad en el Peru. *Revista Ius Et Praxis*, 246.
- J Osterling Parodi, F. (1985). *Código Civil, Exposición de Motivos y Comentarios.* Lima: Palestra Editores.
- J Palacios Echevarria, I. (1994). *Manual de Derecho Registral.* San Jose: Investigaciones Juridicas S.A.
- J Romero Romaña, E. (2012). *Derecho civil. Derechos Reles.* Lima: Idemsa.
- J Sanchez Espejo, F. G. (2016). *La investigacion cientifica aplicada al derecho .* Lima : Normas Juridicas.
- J Torres Mendez, M. (1992). *Estudio sobre el contrato de compraventa.* Lima: PUCP.
- J Valderrama Mendoza, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigacion cientifica.* Lima: San Marcos.
- J Valderrama Mendoza, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigacion cientifica.* Lima: San Marcos.
- J Vasquez Rios, A. (2003). *Derechos Reales.* Lima: San marcos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS PARTE ESTADÍSTICA

- J **Bologna, E.** (2011). *Estadística para psicología y Educación.* Argentina: Brujas.
- J **Caballero, A.** (2013). *Metodología integral innovadora para planes y tesis.*México: CengageLearning.
- J **Carrasco, S.** (2014). *Metodología de la investigación científica.* Lima: Editorial San Marcos.
- J **Christensen, H.** (1994). *Estadística paso a paso.* México. Trillas.

- J **Daniel, W.** (2012). *Bioestadística, base para el análisis de las ciencias de la salud*. México: Limusa S.A.
- J **Fernández, M.** y otros (2009). *Curso básico de psicometría*. Lugar editorial. Buenos Aires.
- J **Hernández, R.** y otros. (2014). *Metodología de la investigación*. Colombia: McGraw-Hill Interamericana, sexta edición.
- J **Hernández, R.** y otros. (2010). *Metodología de la investigación*. Chile. McGraw-Hill Interamericana.
- J **Lind, D.** y otros. (2004) *Estadística para administración y economía*. Bogotá.
- J **Kaplan, R. y Sacuzzo, D.** (2006) *Pruebas psicológicas*. Sexta edición. México.
- J **Martín, Quintín** y otros. (2008). *Tratamiento estadístico de datos con SPSS*. Madrid. Thomson.
- J **Martínez, C.** (2012) *Estadística y muestreo*. Décima tercera edición. Colombia: Ecoe ediciones.
- J **Oseda, D. y otros** (2014). *Métodos y técnicas de investigación científica*. Huancayo: Soluciones gráficas SAC.
- J **Quezada, Nel.** (2009). *Estadísticas con PASW 18*. Lima: Empresa editora Macro EIRL.
- J **Solís, C.** (2013). *Estadística descriptiva: propuesta para una cultura inclusiva*. Huancayo: Ckef ediciones.
- J **Triola, M.** (2010). *Estadística*. Décima edición. México: Pearson Educación.

ANEXOS.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: Seguridad Jurídica del Bien Inmueble y la inscripción constitutiva en la Oficina Registral N° VIII sede Huancayo - 2018

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	V1: LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	Elemento de validez de un acto jurídico	<ul style="list-style-type: none"> ∫ Existencia de un acto. ∫ Elemento de validez. ∫ Rigurosidad de la forma. ∫ Nivel de efectividad 	MÉTODO GENERAL: Deductivo MÉTODO ESPECÍFICO: Descriptivo. MÉTODO PARTICULAR: sistemático TIPO DE LA INVESTIGACIÓN: Básica. ENFOQUE: Cuantitativo NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN: Descriptivo - Correlacional DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: No experimental.	POBLACIÓN	TÉCNICA
La inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018?	Determinar si en la inscripción constitutiva garantiza de la seguridad jurídica la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018	La inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018.		Inscripción de Derechos	<ul style="list-style-type: none"> ∫ Derecho reconocido por la Ley. ∫ Necesidad de la inscripción constitutiva 		(Jueces, Auxiliar Judiciales) Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con conocimientos en materia registral.	Encuesta
PROBLEMA ESPECÍFICO	OBJETIVO ESPECÍFICO	HIPÓTESIS ESPECÍFICO	V2: SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL BIEN INMUEBLE	Oponibilidad a terceros	RESERVA DE DERECHOS		MUESTRA	INSTRUMENTO
¿Existe seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018?	Describir si existe seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018.	La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018		Garantiza la titularidad del bien inmueble	Seguridad del registral del bien		(Jueces, Auxiliar Judiciales) Operadores Registrales (Registradores, Asistentes Registrales), abogados con conocimientos en materia registral.	
El artículo 949° del Código Civil garantiza la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018	Describir si el artículo 949° del Código Civil garantiza la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018	El artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo en el periodo 2018					MUESTREO	
							Tipo de Muestra No probabilístico variante intencional	

ANEXO N° 02: CONSIDERACIONES ÉTICAS

Para el desarrollo de la presente investigación se está considerando los procedimientos adecuados, respetando los principios de ética para iniciar y concluir los procedimientos según el reglamento de Grado y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes. La información, los registros, datos que se tomarán para incluir en el trabajo de investigación serán fidedignas. Por cuanto, a fin de no cometer faltas éticas, tales como el plagio, falsificación de datos no citar fuentes bibliográficas, etc., se está considerando fundamentalmente desde la presentación del proyecto, hasta la sustentación de la tesis. Por consiguiente, nos sometemos a las pruebas respectivas de validación del contenido del presente proyecto.

OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS
Variable X LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	Elemento de validez de un acto jurídico	Existencia de un acto.	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted. Que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancayo. - Considera Usted considera, que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
		Elemento de validez	<ul style="list-style-type: none"> - Considera que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral. - Considera que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano
		Rigurosidad de la forma	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted, qué tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. - Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP.
	Inscripción de Derechos	Derecho reconocido por la Ley	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp. - Usted considera, que el certificado registral es fundamental para el adquirente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
		Necesidad de la inscripción constitutiva	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. - Considera usted, que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
	SEGURIDAD JURÍDICA		

SOBRE EL BIEN INMUEBLE	Oponibilidad a terceros	Relación con el agresor.	<p>los Registros Públicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cree usted, que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. - Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. - Considera usted, que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Considera usted, que la sola concordancia de las partes otorgue seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
	Garantiza la titularidad del bien inmueble	Seguridad del registral del bien	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano. - Considera Usted. Que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor.

ENCUESTA

Dirigido a los abogados especializados en materia penal y procesal penal.

INSTRUCCIONES: El llenado del cuestionario, se va aplicar a Personal de Sunarp – jueces y personal jurisdiccional de los juzgados civil de Huancayo, abogados con conocimientos especilaes en derecho registral, cuyo llenado debe ser en forma ordenada, no se permite borrar, cambiar o modificar datos.

Para tal efecto, lea detenidamente y marque con un aspa (x) en la categoría que mejor refleje su opinión, de acuerdo a los siguientes valores:

Título.- SEGURIDAD JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE Y LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA EN LA OFICINA REGISTRAL N° VIII SEDE HUANCAYO - 2018.

1. ¿Considera Usted. Que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancayo?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

2. ¿Considera Usted considera, que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

3. ¿Considera que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

4. ¿Considera que es necesario la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

5. ¿Considera usted, qué tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()

- **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
6. ¿Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
7. ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
8. ¿Usted considera, que el certificado registral es fundamental para el adquiriente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
9. ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
10. ¿Considera usted, que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

11. ¿Considera usted, que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
12. ¿Cree usted, que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
13. ¿Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
14. ¿ Considera usted, que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
15. ¿Considera Usted el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
16. ¿Considera Usted. Que la sola enajenación del bien inmueble, esto de conformidad al artículo 949° del código civil, garantiza la titularidad de su acreedor?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()

- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
- **De acuerdo** ()
- **Totalmente de acuerdo** ()

FICHA DE VALIDACIÓN

INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Título de la investigación:

"SEGURIDAD JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE Y LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.

1.2. Nombre del instrumento motivo de evaluación:

- TECNICA : ENCUESTA
- INSTRUMENTO : CUESTIONARIO.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy bueno			
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																				
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																				
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																				
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad																				
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar el clima institucional y habilidades sociales																				
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos																				
8. COHERENCIA	Entre los índices, Indicadores																				

9. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																			
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación																			

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Totalmente en desacuerdo b) En desacuerdo c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo d) De acuerdo e) Totalmente de acuerdo

Nombres y Apellidos:		DNI. N°
Dirección domiciliaria:		T. f. Cel.
Título profesional / Especialidad		
Grado Académico:		
Mención:		

