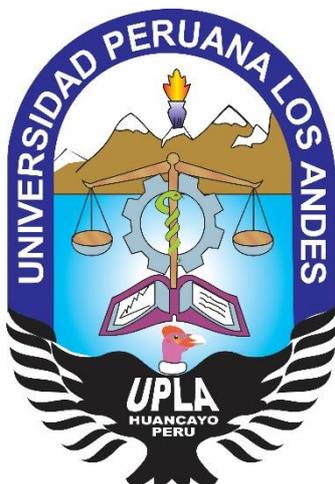


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

- TITULO : PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE HUANCAYO – 2020.**
- PARA OPTAR : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**
- AUTORES : NUÑEZ OCHOA MARILUZ
: FERNÁNDEZ MARAVI JESUS FRANK**
- ASESOR : DR. CESAR PERCY ESTRADA AYRE**
- LÍNEA DE INV. INSTITUCIONAL : DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS**
- FECHA DE INICIO Y CULMINACIÓN : MAYO 2021 A AGOSTO 2021**

HUANCAYO –PERU

2021

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. Cesar Percy Estrada Ayre.

(Catedrático de la Universidad Peruana Los Andes)

AGRADECIMIENTO

Queremos agradecer a todos 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 todos 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.

PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUBLE HUANCAYO – 2020

RESUMEN

La presente tesis parte de la formulación del problema: ¿De qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020?

El objetivo general fue: Establecer de qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020;

La Investigación se ubica dentro del método general deductivo, tipo de investigación: Básico; en el Nivel: descriptivo – correlacional; diseño no experimental Transeccional,

La población en estudio estuvo constituida por 60 profesionales con conocimientos especializados en materia civil y registral tanto abogados, especialistas judiciales, de la provincia de Satipo con una muestra de 35, habiendo aplicado el tipo de muestreo no probabilístico en su variante intencionado, para la recolección de información se utilizó, la técnica de la encuesta; el instrumento utilizado para la medición de las variables fue validados por 3 abogados expertos en derecho penal y procesal penal, quienes realizaron la evaluación correspondiente

PALABRAS CLAVE: Derecho, seguridad jurídica, bien inmueble, transferencia, oponibilidad registral, constitutiva, propiedad.

LEGAL PROTECTION OF THE HUANCAYO REAL ESTATE TRANSFER SYSTEM - 2020

ABSTRAC

This thesis starts from the formulation of the problem: In what way does the lack of legal protection in the consensual system violate the legal security of the transfer of real property Huancayo, period 2020?

The general objective was: To establish how the lack of legal protection in the consensual system violates the legal security of the transfer of real property Huancayo, period 2020;

Research is located within the general deductive method, type of research: Basic; At the Level: descriptive - correlational; non-experimental transectional design,

The study population consisted of 60 professionals with specialized knowledge in civil and registry matters, both lawyers, judicial specialists, from the province of Satipo with a sample of 35, having applied the type of non-probabilistic sampling in its intended variant, for the collection information was used, the survey technique; The instrument used to measure the variables was validated by 3 lawyers who are experts in criminal law and criminal procedure, who carried out the corresponding evaluation

KEY WORDS: Law, legal security, real estate, transfer, registrability, constitutive, property.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	IV
INTRODUCCIÓN	XII
CAPITULO I.....	14
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1 Descripción del problema.....	14
1.2 Delimitación del problema	17
1.2.1 Delimitación espacial.....	17
1.2.2 Delimitación temporal.....	17
1.2.3 Delimitación conceptual	17
1.3 Formulación del problema.....	17
1.3.1 Problema general:.....	17
1.3.2 Problemas específicos.	17
1.4 Objetivos de la investigación	18
1.4.1 Objetivo general	18
1.4.2 Objetivos específicos	18
1.5 Justificación de la investigación	18
1.5.1 Justificación social	18
1.5.2 Justificación científica - teórica.....	19
1.5.3 Justificación Práctica.....	19
1.5.4 Justificación metodológica.	20
CAPITULO II.....	20
2. MARCO TEÓRICO.	21
2.1 Antecedentes de la investigación.	21
2.1.1 A Nivel nacional.....	21
2.1.1.1 Antecedente N° 01.....	21
2.1.1.2 Antecedente N° 02.....	23
2.1.1.3 Antecedente N° 03.....	24
2.1.2 A Nivel Internacional.	26
2.1.2.1 Antecedente N° 01.....	26
2.1.2.2 Antecedente N° 02.....	27
2.2 Bases teóricas o científicas.....	29
2.2.1 Variable: Protección Legal.	29

2.2.1.1	Seguridad jurídica.....	29
2.2.1.2	Principios de seguridad jurídica.	30
2.2.1.3	La seguridad jurídica en el tráfico.	30
2.2.1.4	Definición de seguridad jurídica notarial.....	31
2.2.1.5	Relación del derecho notarial y la seguridad jurídica	32
2.2.1.6	Necesidad y conveniencia de establecer un sistema registral constitutivo.....	32
2.2.1.7	Defensa al principio de inscripción constitutiva.	33
2.2.1.8	Tendencia hacia el sistema registral de inscripción constitutiva	33
2.2.1.9	Importancia del Registro de la Propiedad Inmueble	35
2.2.1.10	Inscripción de la propiedad de los bienes inmuebles en los Registros Públicos y su proyecto a un nuevo ordenamiento jurídico basado en el catastro.	36
2.2.1.11	Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad. 38	
2.2.1.12	Desventajas del sistema consensual	39
2.2.1.13	Variable: Sistema de transferencia de la propiedad inmueble.	40
2.2.1.14	Análisis del Artículo 949° del Código Civil.	40
2.2.1.15	El sistema peruano.....	41
2.2.1.16	Las ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de la propiedad 46	
2.2.2	Seguridad jurídica sobre el bien inmueble.....	47
2.2.2.1	Tráfico de Bienes Inmuebles y su Inscripción en los Registros Públicos 48	
2.2.2.2	Finalidad del Registro sobre el bien inmueble y su Publicidad Registral. 48	
2.2.2.3	Registro de la propiedad inmueble	50
2.2.2.4	El problema de la seguridad jurídica.....	51
2.2.2.5	Propuesta de regulación del sistema de transferencia de propiedad inmueble. 55	
2.3	Definición de conceptos	58
CAPITULO III		60
3.	HIPÓTESIS Y VARIABLES.	60
3.1	Hipótesis.....	60
3.1.1	Hipótesis general.	60
3.1.2	Hipótesis específicas.	60
3.2	Variables.....	61
3.2.1	Identificación de las variables.	61

3.3	Operacionalización de las variables:.....	62
CAPITULO IV		64
4.	METODOLOGÍA.....	64
4.1	Métodos de investigación	64
4.1.1	Métodos generales.....	64
4.1.1.1	Método deductivo	64
4.1.1.2	Método inductivo.....	64
4.1.1.3	Métodos específicos	64
4.1.2	Métodos particulares	65
4.1.2.1	Método exegético o hermenéutico.	65
4.2	Tipo de investigación.....	65
4.2.1	Investigación básica.	65
4.3	Nivel de investigación	66
4.3.1	Descriptivo – Explicativo.	66
4.4	Diseño de la investigación.....	67
4.4.1	Investigación no experimental.....	67
4.4.1.1	Trasversal - descriptivo	68
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.....	70
4.6.1	Técnicas de recolección de datos	70
4.6.1.1	Encuesta.	70
	Fuentes secundarias.	70
4.6.2	Instrumentos de recolección de datos	70
4.6.2.1	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
4.8.1.1	Clasificación	71
4.8.1.2	Codificación.....	71
4.8.2	Análisis e interpretación de los datos.....	72
CAPITULO V		72
5.	RESULTADOS	73

5.1	Resultados de la variable independiente prisión preventiva	73
3.1.	<i>PRUEBA DE NORMALIDAD DE LAS VARIABLES</i>	87
5.2	Análisis y discusión de los resultados	92
5.2.1	Análisis y Discusión de los resultados a nivel teórico.	92
5.2.2	Análisis y Discusión a nivel de los resultados estadísticos.	95
5.2.3	Análisis y Discusión a nivel de antecedentes de investigación teórico. ...	97
CONCLUSIONES		99
RECOMENDACIONES.....		100
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.		102
ANEXOS.		103

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01:	79
Tabla N° 02:	80
Tabla N° 03:	82
Tabla N° 04:	83
Tabla N° 05:	84
Tabla N° 06:	86
Tabla N° 07:	87
Tabla N° 08:	88
Tabla N° 09:	89
Tabla N° 10:	90
Tabla N° 11:	90
Tabla N° 12:	92
Tabla N° 13:	93
Tabla N° 14:	94
Tabla N° 15:	96

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 01:	80
Figura N° 02:	82
Figura N° 03:	83
Figura N° 04:	84
Figura N° 05:	85
Figura N° 06:	87
Figura N° 07:	88
Figura N° 08:	89
Figura N° 09:	90
Figura N° 10:	91
Figura N° 11:	90

INTRODUCCIÓN

Actualmente la importancia de la seguridad jurídica es muy relevante, más aún, si se trata de proteger nuestra propiedad al momento de realizar una transferencia, es por ello, que la propiedad es, el derecho civil patrimonial más importante y el cual se reviste una serie de garantías de protección en su transferencia, siendo así, que en cada país se adopta un sistema registral, el cual es responsable de construir las bases adecuadas, para otorgar seguridad a través de un registro de propiedad, el cual otorgué garantías necesarias, al momento de realizar una transferencia por esta razón, en el mundo existen diferentes sistemas.

Paralelamente en Perú se utiliza el sistema consensual, el cual adoptamos del código francés del año 1804, que permite la transferencia de predios, con la sola voluntad de las partes sin necesidad de aplicar el registro de propiedad así mismo, estos hechos se encuentran respaldados en el código civil peruano, exactamente en el artículo N°949.

Todo ello muestra la incertidumbre jurídica que radica, en las transferencias de propiedades inmuebles, cuando el nuevo propietario se da con la sorpresa que existe otra persona inscrita en registros públicos como dueño de la propiedad, evidenciando que, por la falta de la correspondiente formalidad, se encuentran inmersos a ser víctimas de estafas inmobiliarias, de esta manera se demuestra la ineficacia del Sistema Consensual utilizado en nuestro país.

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.

CAPITULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema.

El presente trabajo de investigación se refiere a la controversia sobre transferencia de Propiedad Inmueble y la protección legal dentro del sistema de Registral Peruano, la influencia inminente del sistema francés reconoce a la transferencia de propiedad, como la simple voluntad de las partes en dar una cosa inmueble determinada y ya hace al acreedor propietario de ella, según el artículo 949° de nuestro Código Civil, consagrando de esta manera el sistema consensual, es importante mencionar que de una manera constitutiva el Registro de Predios da una seguridad y publicidad registral donde es oponible a terceros que actúen de mala fe, razón por la cual el legislador señala de manera flexible lo siguiente *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”* ello previsto en el artículo 949° Código Civil, así mismo señala lo siguiente tratando de otorgar un remedio a lo previsto en el artículo 949° de la siguiente manera *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores, a quienes el mismo deudor se ha obligado entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito”* ello de acuerdo al artículo Art.1135° Código Civil, por lo cual se determina que ante la presencia de dos títulos, se prefiere al de buena fe y al que inscribió primero su derecho de propiedad.

Frente a ello nuestro sistema consensual de transferencia de propiedad tiene algunas ventajas como son: la simplicidad de transferir, costos mínimos, documentos privados que no conllevan a gastos notariales ni registrales, debido a que no se exige la inscripción registral para ser propietario, pero el efecto negativo

es que al no ser registrados, no logran brindar una eficiente seguridad y/o certeza jurídica pues sus derechos no pueden ser oponibles frente a terceros, sin embargo ello ha sido debatida y discutida por diversos profesionales del derecho, lo que ha implicado que la falta de uniformidad en su regulación y aplicación conlleve a un perjuicio tanto del nuevo propietario como del estado. Consecuentemente tenemos que intervenir a los municipios que como entidad autónoma, política, administrativa y fiscal tiene por finalidad el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

Es decir, la sola voluntad de las partes no basta para transferir una propiedad, pues la inscripción es netamente para oponer el derecho frente a terceros, es por ello que la propiedad nace de forma oculta, para la validez del acto jurídico no requiere que el derecho sea publicitado, en un bien inmueble la transferencia de la propiedad surge del propio contrato, por ejemplo, cuando ambas partes firman un contrato de compra venta, pero por seguridad de la nueva propiedad, el contrato perfeccionado por Escritura Pública debe inscribirse en Registros Públicos.

Por otro lado, es necesario señalar que existen aspectos negativos con respecto al sistema constitutivo de transferencia de propiedad, tenemos que mencionar que al ingresar al sistema publicitario que da registros encontramos algunas trabas burocráticas que no permiten ser al alcance de toda la población peruana donde el nuevo propietario se ve frente a trámites engorrosos o requerimiento económico que es superior al sueldo mínimo vital que indica el estado, haciendo inalcanzable la protección y publicidad jurídica que da el registro.

Por tanto, la característica principal de este trabajo es la realidad actual con referencia al sistema inmobiliario, las trabas burocráticas, los fraudes, la apropiación ilícita de un predio, la vulneración de los derechos de propiedad, la defraudación tributaria y con todo ello la alternativa que brinda registros públicos, es la certeza y seguridad jurídica.

Para analizar estos problemas, debemos tener en cuenta que nuestro sistema jurídico establece al sistema consensual como fuente principal del derecho, pues la sola voluntad de las partes atribuye un derecho fundamental, asimismo por este sistema se nos presenta dificultades y hasta delitos que conllevan a ir a la vía judicial donde se nos presentan procesos largos y engorrosos que dificultan a los posibles compradores al momento de acreditar su titularidad.

Por lo tanto, la dinámica de los tiempos actuales exige un sistema de transferencia de la propiedad inmueble que responda a nuestra realidad, a fin de brindar mayor seguridad jurídica, evitar el tráfico inmobiliario, la defraudación tributaria, es por ello la necesidad de incluir como requisito de validez en la celebración de transferencia de bien inmueble la inscripción registral u otras medidas que brinden su protección.

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 la provincia de Huancayo.

1.2.2 Delimitación temporal

La presente investigación se desarrollará en el periodo comprendido del año 2020.

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:

- **Protección Legal.**
 - Defensa al principio de inscripción constitutiva
- **Sistema de transferencia de bienes inmuebles**
 - Tráfico de Bienes Inmuebles y su Inscripción en los Registros Públicos

1.3 Formulación del problema.

1.3.1 Problema general:

¿De qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020?

1.3.2 Problemas específicos.

- ¿De qué manera la inscripción registral garantiza la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, Huancayo 2020?
- ¿En qué medida las trabas burocráticas en el sistema de registro se relacionan con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Establecer de qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020

1.4.2 Objetivos específicos

- Determinar de qué manera la inscripción registral garantiza la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, Huancayo 2020.
- Relacionar en qué medida las trabas burocráticas en el sistema de registro se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020

1.5 Justificación de la investigación

1.5.1 Justificación social

La justificación social en el presente trabajo tiene su fundamento en que 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 adquirientes que es lo fundamental.

1.5.2 Justificación científica - teórica.

La justificación científica teórica radica en que en el presente trabajo de investigación se va desarrollar un conjunto de aportes teóricos doctrinarios sobre el actual sistema consensual que se rige para las transferencias de propiedad inmueble lo cual ha traído consigo una serie de problemas que generan inseguridad jurídica, por tanto, los aportes teóricos nos van permitir proponer implementar un sistema en base a la inscripción registral como requisito constitutivo del derecho de propiedad.

Por tanto, el estudio se va enfocar en estudiar y analizar los aspectos teóricos del sistema registral peruano, por lo que, su importancia teórica se basa en que se comprueban las hipótesis formuladas a fin de responder a nuestro problema de investigación.

Con ello se puede brindar posibles soluciones para la mejora de nuestro actual sistema registral que como se ha explicado anteriormente, tiene por función garantizar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

1.5.3 Justificación Práctica

La justificación practica tiene su fundamento 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, en virtud de las cuales determinare en mis colusiones 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 metodológica se fundamenta en que en el desarrollo de todo el proceso de investigación, se acudirá a la formulación, de aspectos metodológicos, tales como métodos generales, específicos, y particulares, nivel de investigación, tipo, diseño de investigación, y enfoque os cuales van servir de parámetros para futuras investigaciones, así también se va formular instrumentos a efectos de poder medir las variables independiente, y la variable dependiente, 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*, por tanto 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.

2. MARCO TEÓRICO.

2.1 Antecedentes de la investigación.

2.1.1 A Nivel nacional.

2.1.1.1 Antecedente N° 01

Lino, L. (2015) “*El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica*” [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego; Trujillo – Perú], recuperado de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CHARACTER_CONSTITUTIVO.pdf; quien llego a las siguientes conclusiones:

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. (...) Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio. (...) La seguridad jurídica inmobiliaria brinda certeza o ausencia de duda sobre las reglas existentes, certeza de las fuentes que proclama el registro, el tracto sucesivo, la especialidad, la calificación y la confianza, y ausencia de temor en el Derecho inmobiliario. (:..) La finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta

institución otorga que genera seguridad jurídica sobre los derechos publicitarios. (...) Se debe reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfecciona con la inscripción en el registro respectivo, lo cual va a llevar a la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, y finalmente descongestionar el Poder Judicial. (p. 115)

Comentario

En la citada tesis citada en líneas precedentes, se puede observar en que este se desarrolla partiendo desde un enfoque cualitativo, tomando como método general el método materialista histórico – método científico, siendo ello así en el presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

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.

2.1.1.2 Antecedente N° 02

Paucar, A. (2017) “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017” [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco; Huánuco – Perú], recuperado de: [file:///C:/Users/USERPC/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USERPC/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20(1).pdf); quien llego a las siguientes conclusiones:

Determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. (...) Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. (...) Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco. (...) Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. (p. 90)

Comentario

En la citada tesis citada en líneas precedentes, se puede observar en que este se desarrolla partiendo desde un enfoque mixto cuantitativo y cualitativo, partiendo de un tipo básico, nivel descriptivo – explicativo, diseño no experimental, siendo ello así en el presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico

el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

Del análisis del antecedente de trabajo de investigación se deduce la inscripción constitutiva es una forma de seguridad jurídica de los bienes inmuebles, así mismo con la inscripción constitutiva se garantiza el pleno ejercicio del derecho a la propiedad, por tanto debe de existir los mecanismos adecuado tanto jurídicos como función institucional de poder garantizar que las transferencias de los bienes inmuebles se efectúen con la debida inscripción registral a efectos de garantizar la opounibilidad a terceros.

2.1.1.3 Antecedente N° 03

Portuguez, G. (2018) “La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano” [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú; Lima - Perú], recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/632/1/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf>; quien llego a las siguientes conclusiones:

Se concluye que el análisis referente la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de Propiedad Inmueble, dado cuenta que el actual sistema consensual del Código Civil Peruano, no otorga la oposición frente a terceros al tener un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto este se ve oculto, viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores. (...) El sistema de transferencia de propiedad inmueble grafica una propiedad relativa, ya que el sistema en el código civil solo es necesaria la voluntad de las partes para

que esta se perfeccione, pues no permite excluir a todos, esto se observa cuando un adquirente posterior que inscribe su derecho no podrá ser excluido, en definitiva nadie es auténtico propietario al celebrar un simple contrato. (:..) De acuerdo con la función que la propiedad desarrolla como el solo consentimiento para transmitir la propiedad, es incoherente, ya que el contrato es un acto que al ser privado, queda oculto al conocimiento de terceras personas, sin tener un signo de certeza e información sobre quien efectivamente es el titular del derecho. La disfuncionalidad y pocas garantías que ofrece este sistema consensual serían evidentes y ello conlleva que la falta de seguridad y certeza en la transmisión de propiedad inmueble, se vea perjudicada específicamente en la exclusión y oponibilidad. Asimismo, se determina que muchas transferencias de propiedad no se lleguen a realizar debido a la incertidumbre que tienen respecto de su derecho. (p. 71)

Comentario

En la citada tesis citada en líneas precedentes, se puede observar que parte de enfoque cualitativo, tipo de investigación básica, diseño no experimental, siendo ello así en el presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

El aporte de la tesis radica en que el sistema consensual no contribuye a la tutela del derecho a la propiedad, así mismo, este sistema consensual contribuye a la inestabilidad del ejercicio del derecho a la propiedad, 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 concededor 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.

2.1.2 A Nivel Internacional.

2.1.2.1 Antecedente N° 01

Escarez, V. (2012) *“Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”*

[Tesis de pregrado, Universidad Austral de Chile; Valdivia – Chile]: recuperado de <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>; quien llego a las siguientes conclusiones.

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. (...) La clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos. (...) El principio de legalidad en materia registral, se encuentra relacionado profundamente

con la potestad calificadora de los Conservadores, ya que esta facultad consiste en el control de legalidad realizado por este, que en definitiva genera la aceptación o el rechazo del título que es requerido de inscripción.

(p. 37).

Comentarios

En la citada tesis citada en líneas precedentes, se puede observar que parte del desarrollo desde un enfoque cualitativo, análisis – síntesis, siendo ello así en el presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

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.

2.1.2.2 Antecedente N° 02

[Arroyave, M. (2014) “*La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*” Tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar; Landívar – Guatemala]: recuperado de

<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>; quien llevo a las siguientes conclusiones.

El Derecho Registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos. (...) La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles. (...) En Guatemala la Fe Pública Registral se encuentra contemplada dentro del Derecho Civil. (...) El Registro es una institución creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. (...) El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral. (...) Los Principios registrales son aquellos que sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica. (p. 66).

Comentarios

En la citada tesis citada en líneas precedentes, se puede que el desarrollo del trabajo de investigación parte de un enfoque cualitativo, tipo de investigación básico, nivel descriptivo, , siendo ello así en el presente trabajo de investigación consideramos como método general el método inductivo - deductivo, y como método específico el método descriptivo, finalmente el método particular utilizado será el sistemático.

El aporte de la tesis 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 o científicas

2.2.1 Variable: Protección Legal.

2.2.1.1 Seguridad jurídica.

El Estado, como ente del poder público de las relaciones en sociedad, no sólo establece los lineamientos y normas a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de establecer seguridad jurídica al ejercer su poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo, por el Estado, de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto llegará a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación, el autor, Cabanellas, (1983), sostiene al respecto lo siguiente:

La seguridad jurídica es un principio universalmente reconocido del Derecho que se entiende como certeza práctica del Derecho, y representa la seguridad de que se conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno. (p. 243).

2.2.1.2 Principios de seguridad jurídica.

Cuando se analiza la estructura protectora del Estado, y se averigua porqué se reconocen derechos tales como el de petición y el debido proceso, se advierte inmediatamente que subyace el principio de la seguridad jurídica.

El principio de seguridad jurídica sólo tiene lugar entre los hombres libremente constituidos bajo la forma de Estado, todo lo que tiende al orden social justo es una forma de estabilizar la libertad humana puesta en relación, las formalidades jurídicas no son en estricto sentido algo que riñe con la materia, sino todo lo contrario: la expresión jurídica de un contenido que se debe en justicia, no tendría razón de ser un contenido sustancial sin la existencia adecuada de una forma jurídica proporcionada a dicha pretensión. Materia y forma jurídicas, pues, son indisolubles, y constituye una impropiedad improvisar formas no adecuadas a la exigencia misma del contenido material, e por ello que el debido proceso no viene a ser otra cosa que la forma debida en justicia a todo hombre como garantía de la seguridad jurídica que merece, igualmente, el derecho de petición no busca otra cosa que formalizar una pretensión jurídica, de manera adecuada a la naturaleza de lo que se solicita sea informado.

2.2.1.3 La seguridad jurídica en el tráfico.

Al igual que la idea de fe pública, la concepción de la seguridad del tráfico jurídico como bien jurídico en las falsedades documentales constituye también la postura con mayor aceptación por la doctrina penal, cabe resaltar previamente, que esta idea refleja una prolongación del concepto de fe pública, ya que podría decirse que se trata de un estadio superior en la evolución de dicho concepto, pues por un lado, se abandonan las connotaciones de corte

psicológico la fe y las de corte moral a las cuales se llegaba por vía de la postura del derecho a la verdad y por otro lado, se plantea la definición del bien jurídico, en desmedro de la fe pública desde el plano objetivo, además, cobra fuerza la idea de que la seguridad jurídica es previa a la constatación de la fe pública como actitud subjetiva de la comunidad, ya que sin la constatación de una seguridad jurídica en la transferencia, no se podría hablar de la existencia de una confianza o fe pública, se concluye que lo protegido por las normas del Código penal es el interés social en la seguridad de las relaciones jurídicas frente a la falsificación de los medios de prueba en los que el público deposita su confianza.

2.2.1.4 Definición de seguridad jurídica notarial.

La seguridad jurídica es uno de los principios fundamentales del Derecho Notarial, puesto que además de la certeza, es un factor indispensable que le da tranquilidad a los otorgantes, principalmente cuando se trata del traslado de dominio de bienes reales, que, aunado a la función registral, dan seguridad a los propietarios de los bienes inmuebles o la participación del notario en otra actuación que la ley le asigna, el autor Muñoz, (1998).

Es la calidad de seguridad y de firmeza que se le da al documento notarial. Persigue la seguridad, el análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc., el proceso formal (de leyes adjetivas), que es axiomático y que persigue un fin de seguridad, también persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra. (p. 26).

Una de las características del derecho notarial, es que confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público, que se deriva de la fe pública que ostenta el notario, es oportuno agregar que el Derecho Notarial actúa en el campo de la jurisdicción voluntaria dándole certeza y seguridad jurídica a las actuaciones dentro de ese ámbito por la fe pública ostenta el notario y que esa investidura es otorgada por el Estado Peruano, el protocolo es considerado como un elemento necesario por las ventajas que reporta a las garantías de seguridad jurídica, eficacia y fe pública.

2.2.1.5 Relación del derecho notarial y la seguridad jurídica

El derecho notarial, por ser una institución de singular importancia, tiene relación con varias instituciones del Estado, fundamentalmente con los Registros, por lo que se considera procedente hacer un resumen de su dependencia con estas instituciones.

Existen varias instituciones estatales, que coadyuvan a la seguridad jurídica y que se relacionan directamente con el notario, siendo las siguientes:

2.2.1.5.1 Registro Predios en Registro Públicos

Es en relación a que estos registros públicos tienen por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

2.2.1.6 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.

2.2.1.7 Defensa al principio de inscripción constitutiva.

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, el autor, Guevara, (1988), quien señala lo siguiente

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”. (p. 76).

2.2.1.8 Tendencia hacia el sistema registral de inscripción constitutiva

El autor, De La Puente, (2001)m sostiene desde una postura formalista lo siguiente:

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;”. (p. 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, 1994, p. 345).

2.2.1.9 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 autor, De La Puente, (2001), sostiene lo siguiente:

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. (p. 231)

Bajo estas consideraciones, debo manifestar de la importancia, especialmente del 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.

2.2.1.10 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 propiedadde los bienes inmuebles y no regía para cierta clase de contratos, como porejemplo 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 (lusufructu) 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.

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

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.

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, 1985, p. 293)

Dentro del sistema jurídico peruano, al adoptarse el sistema consensualista en las transferencias de bienes inmuebles se deja en un estado de inseguridad a los propietarios.

El poder establecer que solo el acuerdo de las partes trasmite la propiedad de aquello sobre lo que se está negociando permite que los bienes circulen con mayor rapidez es así que para este autor quien señala que permite lo que para él es la principal función a cumplir por un sistema de transmisión de propiedad, la maximización de la riqueza. (Fernandez, 1993, P. 175)

2.2.1.12 Desventajas del sistema consensual

Se podría decir que el sistema consensual no es suficiente para ofrecer el sistema más eficaz y seguro en la transferencia de la propiedad inmueble, la situación del potencial adquiriente 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 término 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".

2.2.1.13 Variable: Sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

2.2.1.14 Análisis del Artículo 949° del Código Civil.

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, para el autor, De La Puente, (2001), sostiene lo siguiente: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. (p. 321)

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, el autor, Osterlieng, (2010), sostiene lo siguiente al respecto:

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”. (p. 125)

2.2.1.15 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, el autor, Torres, (1992), sostiene lo siguiente: “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”. (p. 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, p. 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, 1985, p. 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.

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, 1992, p. 245)

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.

“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, 1994, p. 149)

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, p. 126)

2.2.1.16 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, ha 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 muebles 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 Romaña, 2012, pág. 254)

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, 1988, p. 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 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.

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.

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, 1994, p. 254)

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?”. (García, 1995, p. 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.

2.2.2.2 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, 1995, p. 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 inconvencible, pues la realidad impone tomar en cuenta otras variables para llegar a una justa y armónica conciliación de intereses”. (Menodoza, 2008, p. 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 inmatriculaciones, 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 Registros 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, 1994, p. 231)

2.2.2.3 Registro de la propiedad inmueble

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.

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, 1995, p. 234).

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 sistema registral 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, 1998, p. 38).

2.2.2.4 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, 2001, p. 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, el autor, Bullard, (2003), sostiene lo siguiente:

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. (p. 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, 1995, p. 213) Es un signo de cognoscibilidad 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 in eficiencia 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 cognoscibilidad, 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, 2001, p. 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”. (Garcia Garcia, 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 mes anterior o posterior. (Bianca, 1998, p. 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.

2.2.2.5 Propuesta de regulación del sistema de 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 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”. (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 falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble
Huancayo, periodo 2020

3.1.2 Hipótesis específicas.

- La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020.

- Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020

3.2 Variables.

3.2.1 Identificación de las variables.

- a. Variable Independiente: Protección legal.**
- b. Variable Dependiente: Sistema de transferencia de la propiedad inmueble**

3.3 Operacionalización de las variables:

Operacionalización de la Variable Independiente

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
VI. (X) PROTECCION LEGAL	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	INCRIPCION REGISTRAL	Seguridad. Inscripción	CUESTIONARIO	LIKERT
		SEGURIDAD JURIDICA	Derecho		

Fuente: Elaboración Propia.

Operacionalización de la Variable Dependiente.

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
VD. (Y) SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD 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	Asegurar Conocimiento	CUESTIONARIO	LIKERT
		DERECHO A LA PROPIEDAD	Barreras Promover		

Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO IV

4. METODOLOGÍA.

4.1 Métodos de investigación

4.1.1 Métodos generales

4.1.1.1 Método deductivo

En lo que respecta el método general que se va emplear en el presente trabajo de investigación es el método deductivo, por cuanto este método este método nos va permitir plantear el problema partiendo desde un enfoque general para poder así llegar a un conocimiento particular, “aquella que parte de datos generales aceptados como válidos para llegar a una conclusión de tipo particular, mediante ella se aplican los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios” (Bazán, 2010, p. 90).

4.1.1.2 Método inductivo

El método inductivo, es aquella que nos va permitir el análisis el estudio del tema de investigación desde un enfoque específico para poder así llegar a un hecho general; en palabras de autor, Dolorier, (2008), quien sostiene al respecto lo siguiente

Es aquel que va de los hechos particulares a afirmaciones de carácter general, permite analizar casos particulares a partir de los cuales se extraen conclusiones de carácter general, es muy importante por cuanto fundamenta la formulación de las hipótesis, la investigación de leyes científicas y las demostraciones” (p. 112).

4.1.1.3 Métodos específicos

4.1.1.3.1 Método descriptivo

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 la encuesta y el análisis documental demostrando así la influencia de la variable independiente, con la variable dependiente, autor para quien Golcher, (2003) quien señala que

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. (p. 78).

4.1.2 Métodos particulares

4.1.2.1 Método exegético o hermenéutico.

Es aquella que implica un análisis textual de las normas, sin modificaciones, es el proceso racional a través del cual determina el sentido y alcance de las normas jurídicas para su correcta aplicación, por tanto en el presente investigación se va analizar el Artículo 949° del Código Civil a efectos de poder y proponer su modificación, el autor, Pérez citado por Montero & De La Cruz, (2019), sostiene en que este método comporta varios procedimientos tendientes a descubrir el verdadero sentido y alcance de la Ley, el cual es, según ya se ha expresado la voluntad o intención de legislador. (p. 116)

4.2 Tipo de investigación

4.2.1 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, 2005, p. 43).

4.3 Nivel de investigación

4.3.1 Descriptivo – Explicativo.

En cuanto al nivel de investigación la presente investigación se encuentra en la denominada descriptiva y explicativa, respecto al nivel descriptivo, el autor, Hernandez, (2010), sostiene lo siguiente:

Busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis, es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas. (p. 92)

Como lo señalan los autores la investigación descriptiva nos va permitir poder describir el conjunto de aportes teóricos de la protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

La investigación será de nivel explicativo, que, en definición de Valderrama, (2013), “va más allá de la descripción de conceptos, fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos (...) su interés se centra en descubrir la razón por la que ocurre un fenómeno determinado, así como establecer en qué condiciones se da este, por qué dos o más variables están relacionadas” (p. 45).

Por tanto, el nivel explicativo nos va permitir explicar las consecuencias jurídicas del sistema de transferencia consensual de bienes inmuebles.

4.4 Diseño de la investigación.

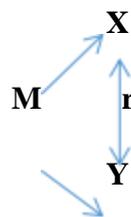
4.4.1 Investigación no experimental

Este diseño se fundamenta en que el estudio de investigación se va enfocar en hechos y fenómenos que versan de la realidad, los mismos que haya sucedido dentro de un determinado tiempo ya pasado o presente, por tanto en todo el proceso de desarrollo el presente trabajo de investigación las variables postulados ya seas estos independiente y dependiente postulados no han sido objeto de manipulación deliberada, limitándonos solo a la observancia del problema en su forma de manifestación o conforme sucede, así como la información y de datos se ha efectuado en un solo momento. “son aquellas investigaciones donde no es posible la manipulación deliberada de las variables, ya que esta se realiza sobre sus causas propias y el investigador solo observa el contexto y analiza el fenómeno”. (Sanchez, 2016, p. 109)

4.4.1.1 Transversal - descriptivo

El método transversal descriptivo, nos va permitir estudiar y analizarse y interpretar el problema objeto de estudio en su forma real al 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, 2015, p. 179)

A continuación, se presenta el siguiente esquema del diseño:



- m** = Muestra de estudio
- x** = Observación de la variable 1
- y** = Observación de la variable 2
- r** = Relación entre las variables.

4.5 Población y muestra

4.5.1 Población.

La población en el presente investigación estará conformado por profesionales con conocimientos especializados en materia civil y registral, por estas consideraciones el autor, Valderrama, (2015), sostiene lo siguiente:

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. (p. 182).

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

Cuadro N° 02

POBLACIÓN	NUMERO	NUMERO TOTAL
Profesionales con conocimientos especializados en materia civil y registral tanto abogados, especialistas judiciales.	60	60
Total		60

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
Profesionales con conocimientos especializados en materia civil y registral tanto abogados, especialistas judiciales.	35	35
Total		35

4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.6.1 Técnicas de recolección de datos

4.6.1.1 Encuesta.

La encuesta como instrumento en el presente trabajo nos va poder permitir recoger información de la muestra de forma objetiva y veras los mismo que nos va permitir poder responder a la formulación del problema de investigación. “La encuesta es considerada una técnica (también instrumento) de investigación que permite dar respuesta a un problema tanto en términos descriptivos como de relación de variable tras la recolección de información sistemática”. (Arazamendi, 2013, p. 121)

Fuentes secundarias.

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

4.6.2 Instrumentos de recolección de datos

4.6.2.1 Cuestionario.

En la presente investigación se va elaborar por medio del cuestionario el mismo que va estar de forma estructurada dirigido a profesionales con conocimientos especializados en materia civil y registral. “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, 2015, p. 195)

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:

El procedimiento de recolección de datos en el presente trabajo para la obtención de datos seguirá los siguientes pasos:

- **Diseñar el instrumento.** - Ello se efectuará en función de las variables, dimensiones e indicadores.
- **Validar el instrumento.** - Ello se efectuará con tres expertos, los mismos que validaran el instrumento para su aplicación en la muestra seleccionada.
- **Aplicar el instrumento en la muestra.** - Ello se materializará en el recojo de datos de la muestra seleccionada.
- **Analizar e interpretar los datos.** - El análisis e interpretación de datos se efectuará de los resultados obtenidos, del análisis documentos, ello se efectuará en funciona de las variables, dimensiones e indicadores.

4.8 Técnicas de procesamiento y análisis de datos.

4.8.1 Técnicas de procesamiento.

4.8.1.1 Clasificación

Las preguntas se clasificaran de acuerdo a la variable independiente; Protección legal y la variable dependiente; sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

4.8.1.2 Codificación

Las respuestas señaladas, para las preguntas estarán codificadas en orden correlativo del 1 al 5 de la siguiente manera:

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

4.8.1.2.1 Tabulación

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

4.8.1.2.2 Tabla

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

4.8.1.2.3 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.

5. RESULTADOS

En lo que respecta al presente capítulo, se presentan los resultados del procesamiento de los datos obtenidos de la aplicación del instrumento de la encuesta, aplicados a profesionales con conocimientos especializados en materia civil y registral dentro del radio urbano de Huancayo.

5.1 Resultados de la variable independiente prisión preventiva

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable protección legal, en una su dimensión e indicadores:

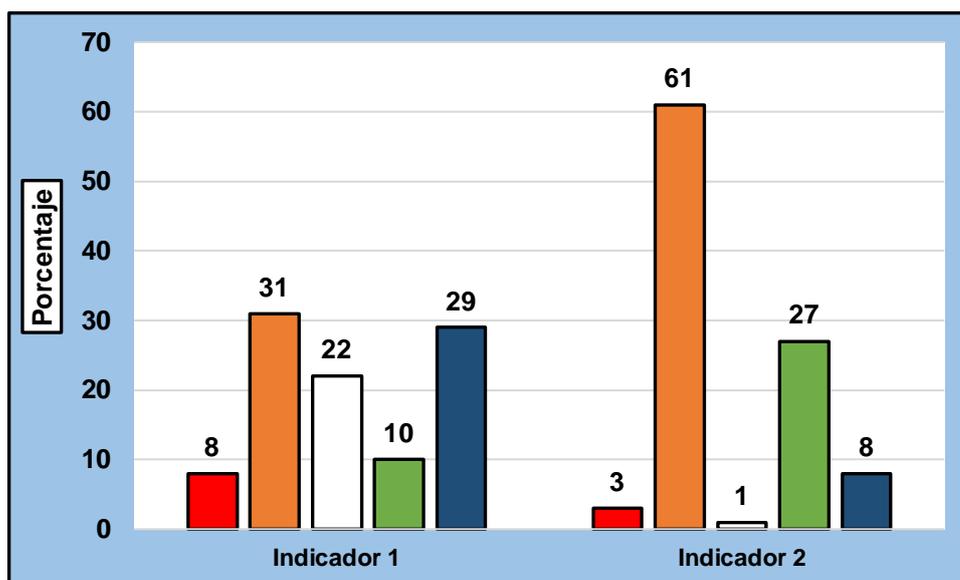
TABLA N° 1: RESULTADOS DEL INDICADOR SEGURIDAD DE LA DIMENSION INSCRIPCION REGISTRAL.

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i1. ¿Considera usted que la intervención de un Notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble otorga seguridad jurídica?	31%	29%	22%	10%	8%	100%
i2. ¿Considera usted que nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles?	3%	61%	1%	27%	8%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 1, se puede observar de la encuesta aplicada y de los resultados obtenidos que un 31% de los encuestados manifiestan estar totalmente en desacuerdo en que la intervención de un Notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble otorga seguridad jurídica, en este mismo sentido se puede observar de los resultados obtenidos de que la mayoría esto en un 61% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles.

ILUSTRACIÓN N° 1: RESULTADOS DEL INDICADOR SEGURIDAD.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA 2: RESULTADOS INDICADOR EXCEPCIONALIDAD – INCRIPCION – DIMENSION INSCRIPCION REGISTRAL.

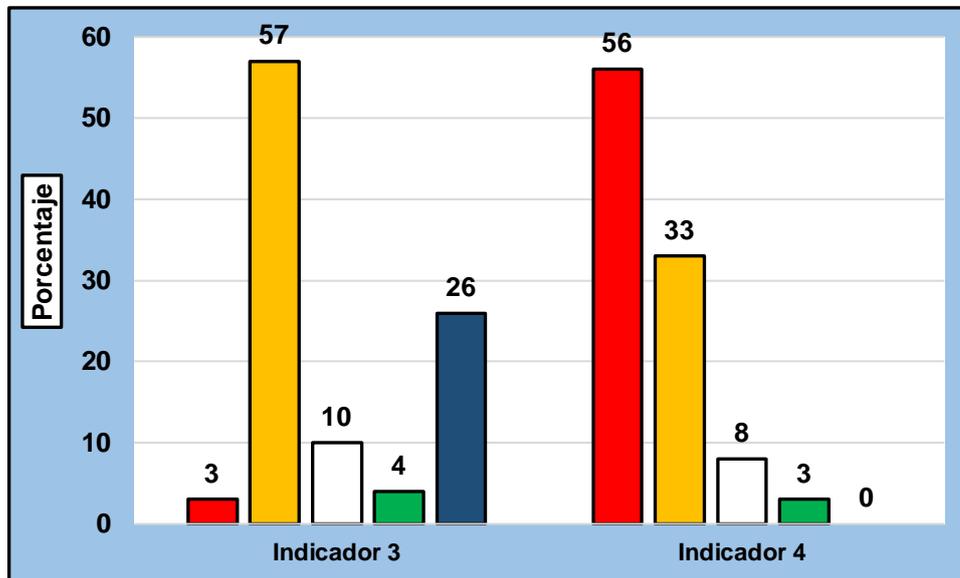
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i3.¿Considera usted, que la protocolización notarial de documentos privados de transferencia de bienes inmuebles debería ser obligatoria, para proporcionar seguridad jurídica?	3%	26%	10%	4%	57%	100%
i4.¿Considera usted, que es necesario la inscripción constitutiva de las transferencias de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano?	0%	33%	8%	3%	56%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 2, se puede observar que la mayoría de los encuestados en un 57% manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la protocolización notarial de documentos privados de transferencia de bienes inmuebles debería ser obligatoria, de la misma forma manifiesta un 56% de los encuestados estar totalmente de acuerdo en que es necesario la inscripción

constitutiva de las transferencias de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano.

ILUSTRACIÓN N° 2: RESULTADOS DEL INDICADOR INSCRIPCIÓN.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA 3: RESULTADOS INDICADOR DERECHO - DIMENSION SEGURIDAD JURIDICA.

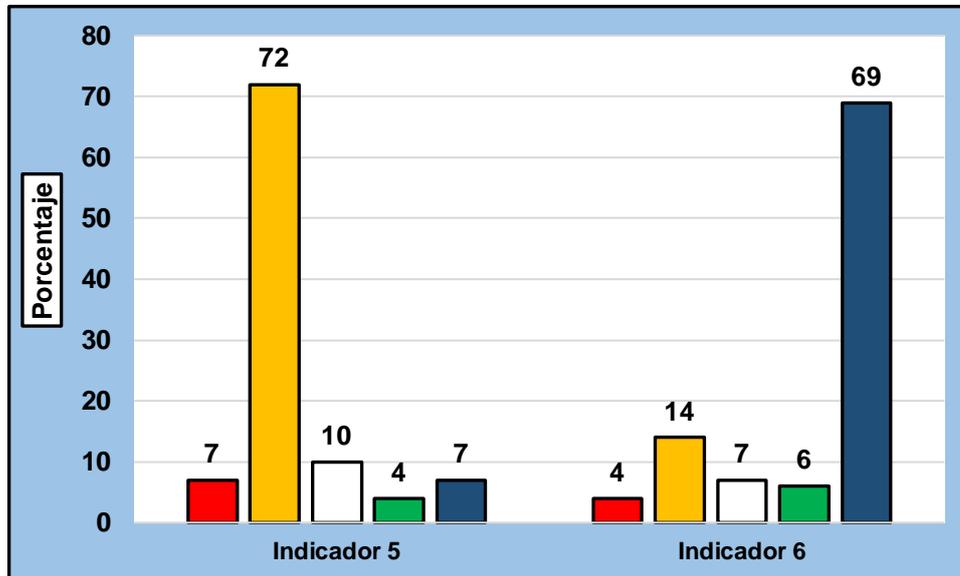
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i5. ¿Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad, en la forma como se encuentra regulado en la actualidad art. 949° del código civil?	4%	7%	10%	72%	7%	100%
i6. ¿Considera usted, que la sola voluntad de las partes es suficiente para la adquisición del bien en la actualidad?	6%	14%	7%	69%	4%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 3, se puede observar que la mayoría de los encuestados esto en un 72% manifiestan estar de acuerdo en que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad, en la forma como se encuentra regulado en la actualidad art. 949° del

código civil, en este mismo sentido se puede apreciar que la mayoría, esto en un 69% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en que la sola voluntad de las partes es suficiente para la adquisición del bien en la actualidad.

ILUSTRACIÓN 3: RESULTADOS DEL INDICADOR DERECHO.



Fuente: Elaboración propia.

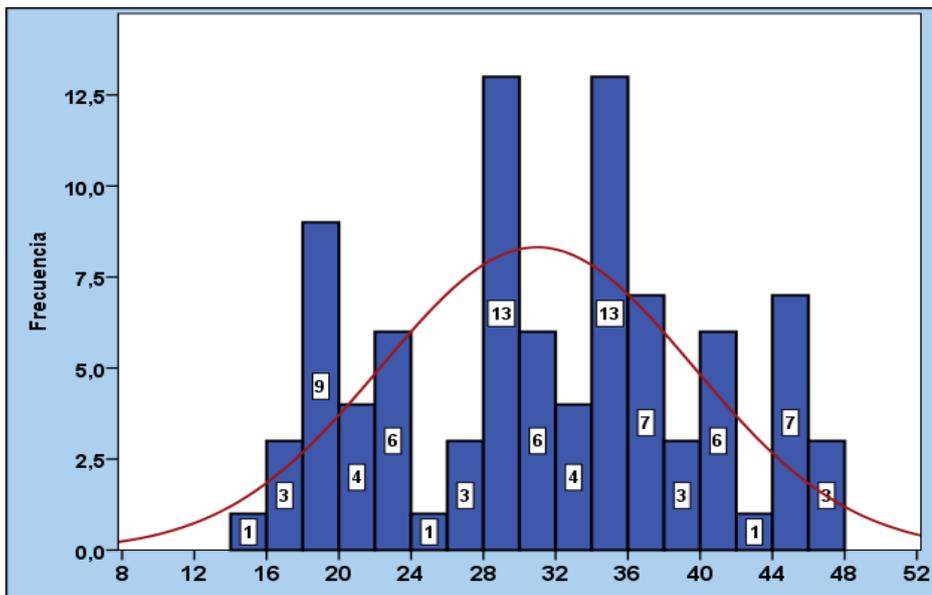
TABLA 4: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE PROTECCION LEGAL.

Estadígrafos	Valor
Media	30,98
Desviación estándar	8,63
Coef. de variabilidad	27,86%
Mínimo	15
Máximo	47

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 04, se puede apreciar de que el puntaje promedio de la variable protección legal de los encuestados y de los resultados obtenidos es de 30,98 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 8,63 puntos y una variabilidad de 27,86% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

ILUSTRACIÓN N° 4: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE PROTECCIÓN LEGAL.



Fuente: Elaboración propia.

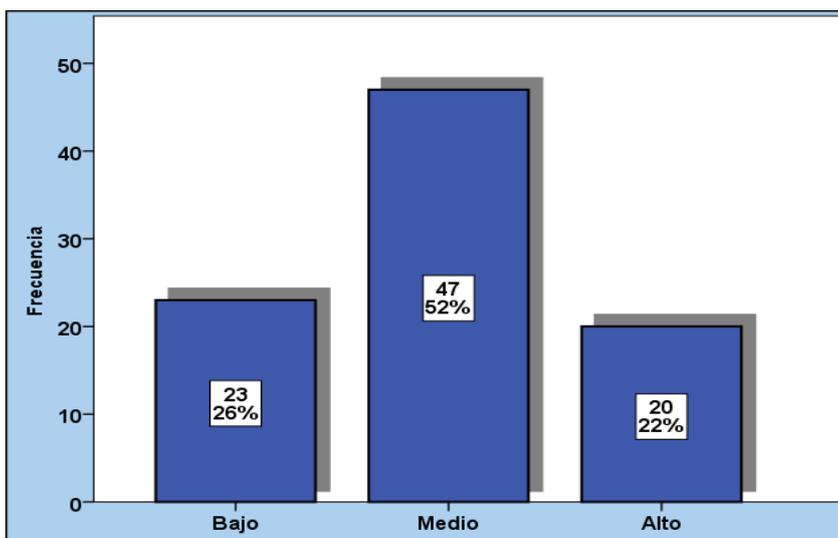
TABLA N° 5: NIVELES DE LA VARIABLE PROTECCIÓN LEGAL.

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Bajo	10 - 23	23	26
Medio	24 - 36	47	52
Alto	37 - 50	20	22
Total		90	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 5, se puede observar que la mayoría 52% (47) de los encuestados presentan un nivel medio de la protección legal, el 26% (23) de los casos tienen un nivel bajo y el 22% (20) de los encuestados evaluados presentan un nivel alto de protección legal.

ILUSTRACIÓN N° 5: NIVELES DE PROTECCIÓN LEGAL.



Fuente: Elaboración propia.

Resultados de la variable dependiente sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

En seguida, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable sistema de transferencia de la propiedad inmueble, en sus dimensiones e indicadores:

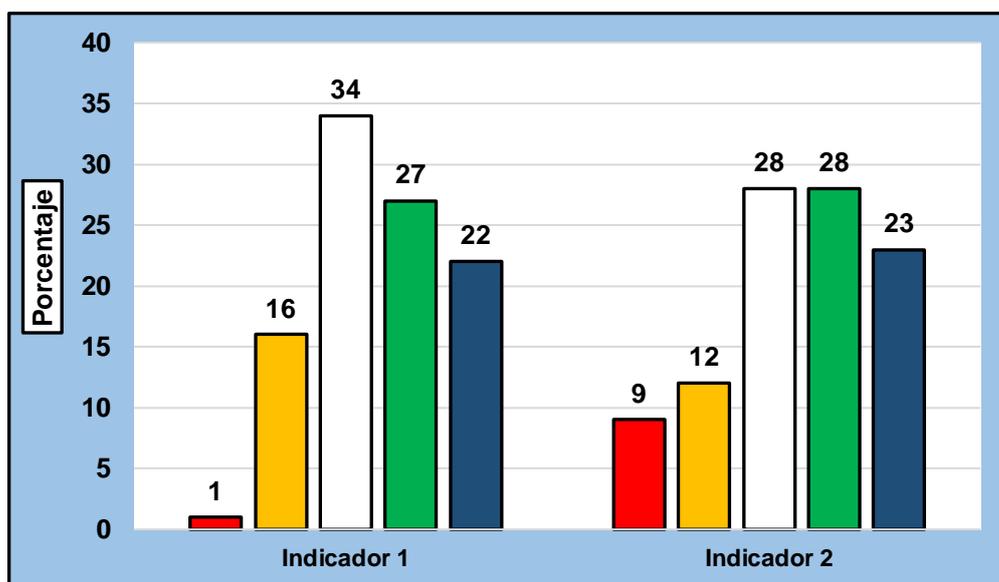
TABLA N° 6: RESULTADOS DEL INDICADOR ASEGURAR - DIMENSIÓN OPONIBILIDAD A TERCEROS.

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i1. ¿Está usted de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad?	1%	16%	22%	27%	34%	100%
i2. ¿Considera usted que el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías?	9%	12%	28%	28%	23%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 6, se puede observar que la mayoría esto en un 34% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Sétima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad, de la misma forma el 28% de los encuestados manifiestan de forma paralela ni de acuerdo ni en desacuerdo y de acuerdo en que el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías.

ILUSTRACIÓN N° 6: RESULTADOS DEL INDICADOR ASEGURAR.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA 07: RESULTADOS DEL INDICADOR CONOCIMIENTO - DIMENSIÓN Oponibilidad a Terceros.

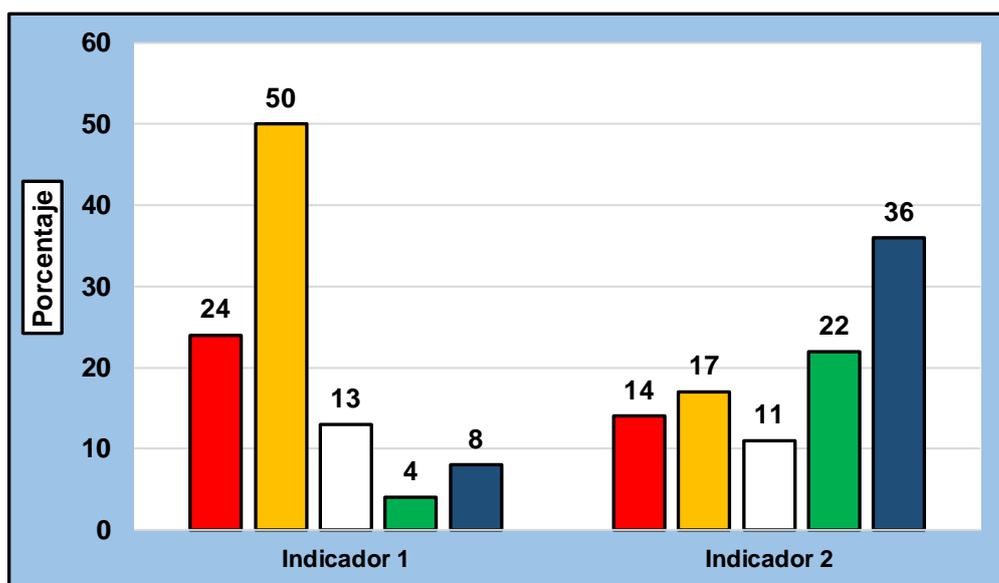
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
I3. ¿Considera Ud. que la no protocolización obligatoria notarial de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, acarrea consecuencias jurídicas?	24%	8%	13%	4%	50%	100%

I4. ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad inmueble?	14%	17%	11%	22%	36%	100%
--	-----	-----	-----	-----	-----	------

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 07, se puede observar que en un 50% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la no protocolización obligatoria notarial de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, acarrea consecuencias jurídicas, y también se observa que la mayoría de los encuestados en un 36% manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad inmueble.

ILUSTRACIÓN N° 07: RESULTADOS DEL INDICADOR CONOCIMIENTO



Fuente: Elaboración propia.

TABLA N° 08: RESULTADOS INDICADOR BARRERAS – DIMENSIÓN DERECHA A LA PROPIEDAD.

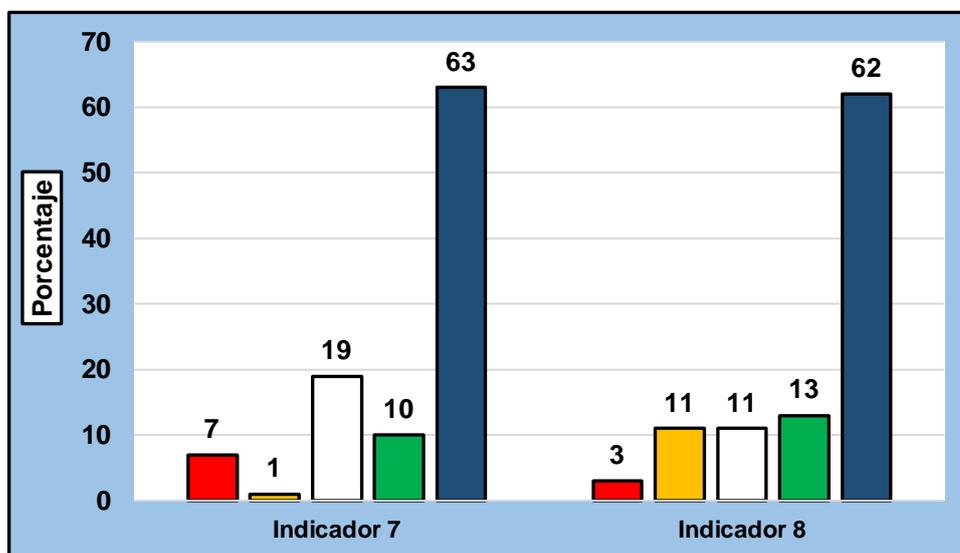
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
I5. ¿Considera usted, que las trabas burocráticas para la inscripción constitutiva inciden en el	7%	1%	19%	10%	63%	100%

empleo consensual de la transferencia de la propiedad inmueble?						
I6. ¿Considera usted, que es necesario que el sistema registral otorgue el acceso libre de barreras burocráticas en la inscripción constitutiva de la transferencia de bienes inmuebles?	3%	11%	11%	13%	62%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla N° 08, se puede observar que la mayoría esto en un 63% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que las trabas burocráticas para la inscripción constitutiva inciden en el empleo consensual de la transferencia de la propiedad inmueble, también se puede apreciar de que la mayoría en un 62% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que es necesario que el sistema registral otorgue el acceso libre de barreras burocráticas en la inscripción constitutiva de la transferencia de bienes inmuebles.

ILUSTRACIÓN N° 08: RESULTADOS DEL INDICADOR BARRERAS.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA N° 09: RESULTADOS DEL INDICADOR PROMOVER - DIMENSIÓN DERECHO A LA PROPIEDAD.

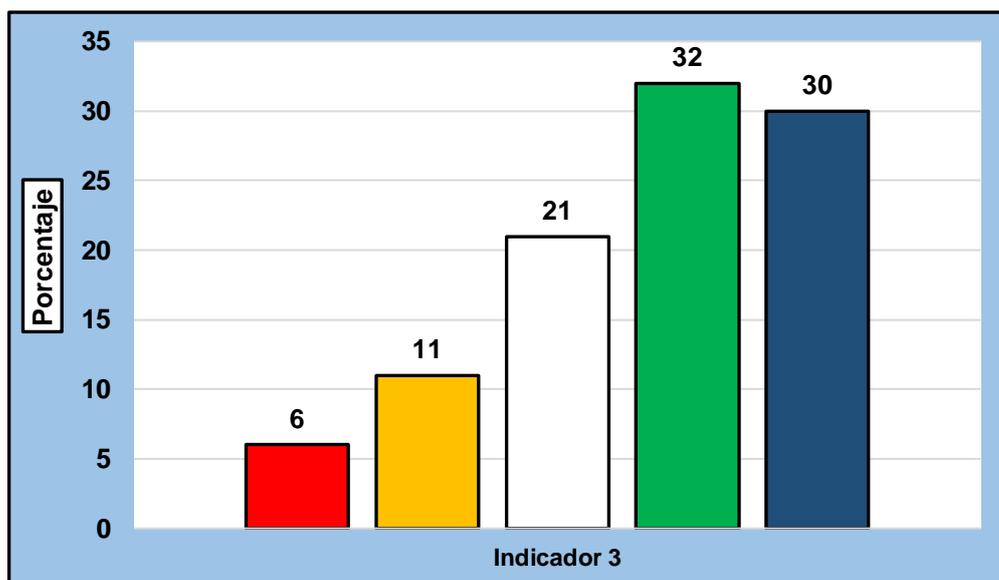
Indicadores	Respuesta	Total
-------------	-----------	-------

	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i3. ¿Considera usted, que es necesario que exista política institucional de promover acciones de concientización de la importancia del registro de transferencia de la propiedad inmueble para la seguridad jurídica de la propiedad?	6%	11%	21%	32%	30%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

Se aprecia, en la tabla N° 9 que, se puede observar que la mayoría esto en un 32% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en que es necesario que exista política institucional de promover acciones de concientización de la importancia del registro de transferencia de la propiedad inmueble para la seguridad jurídica de la propiedad.

ILUSTRACIÓN N° 09: RESULTADOS DEL INDICADOR PROMOVER.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA N° 10: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

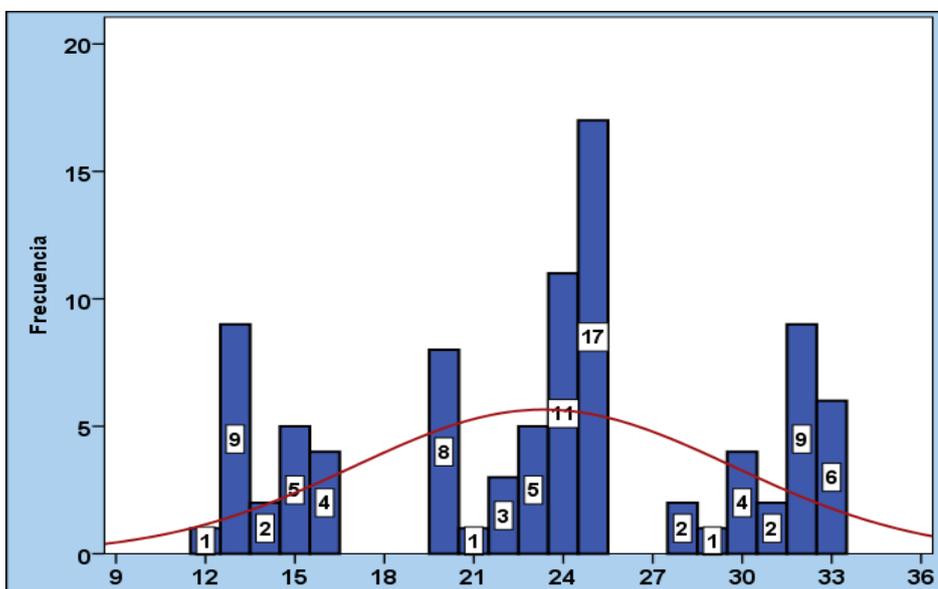
Estadígrafos	Valor
Media	23,33
Desviación estándar	6,35
Coef. de variabilidad	27,22%
Mínimo	12

Máximo	33
--------	----

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 10, se puede apreciar de que el puntaje promedio de la variable sistema de transferencia de la propiedad inmueble de los encuestados es de 23,33 puntos, en una escala de 7 a 35 puntos, con una dispersión de 6,35 puntos y una variabilidad de 27,22% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

ILUSTRACIÓN N° 10: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA 11: NIVELES DE LA VARIABLE SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

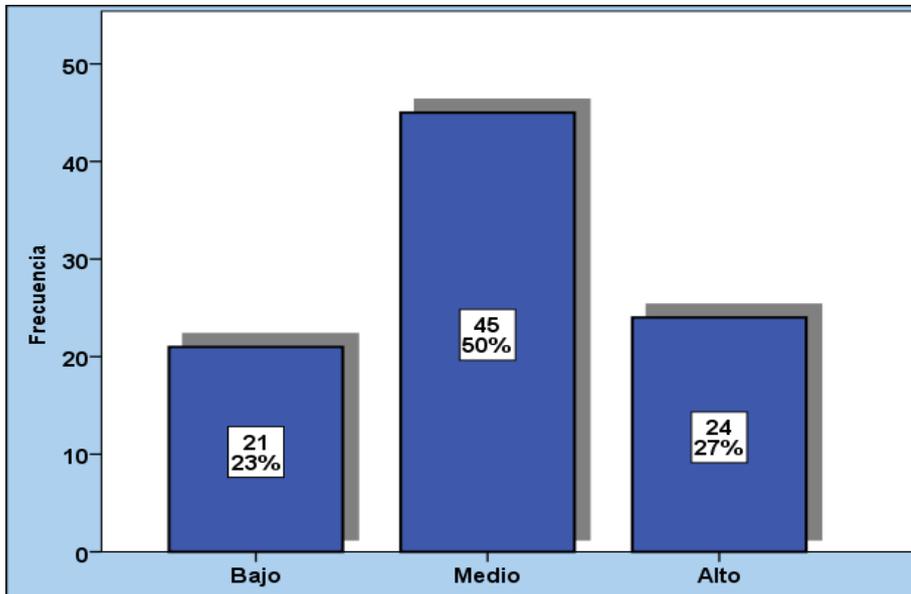
Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Bajo	7 - 16	21	23
Medio	17 - 25	45	50
Alto	26 - 35	24	27
Total		90	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla N° 11, se puede observar que observa que la mitad 50% (45) de los encuestados presentan un nivel medio de la variable sistema de transferencia de la

propiedad inmueble, el 27% (24) de los casos tienen un nivel Alto y el 23% (21) de los casos presentan un nivel sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

ILUSTRACIÓN N° 11: NIVELES DE SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

Relación entre la variable independiente y dependiente

Se puede apreciar de que la prueba de correlación estadística el coeficiente de correlación de Spearman obtenido es positivo y significativo (0,579), afirmación que se hace al observar el contenido de la tabla 12, para un nivel de confianza del 95%.

TABLA N° 12: COEFICIENTE DE CORRELACIÓN DE SPEARMAN PROTECCIÓN LEGAL DE SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

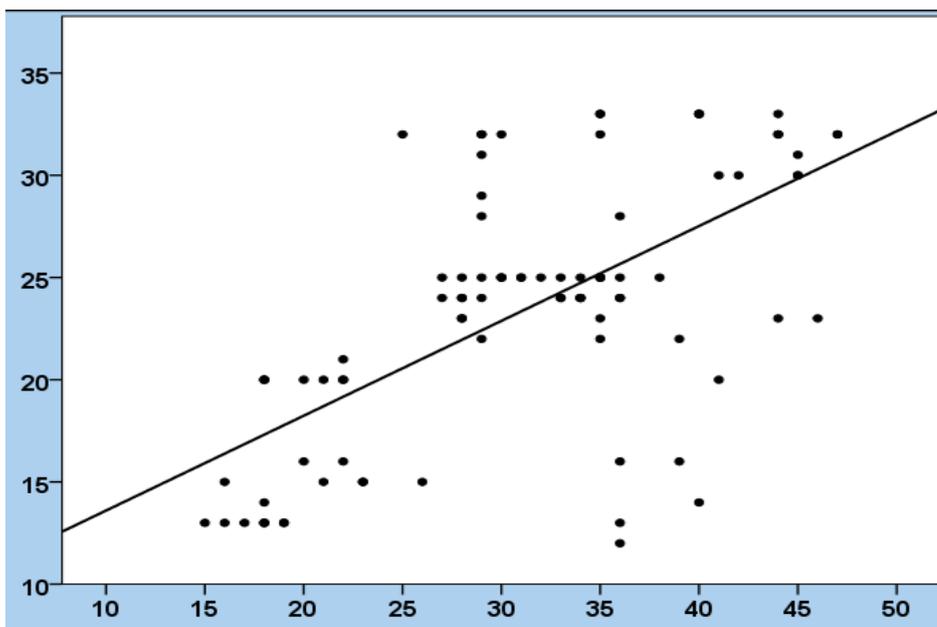
		Sistema de transferencia de la propiedad inmueble.
Protección legal	Correlación de Spearman	0,579**
	Sig. Bilateral	0,000
	N	90

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

Fuente: Elaboración propia

En la ilustración se puede apreciar de que las variables protección legal e sistema de transferencia de la propiedad inmueble, se relacionan de manera directa y significativa.

ILUSTRACIÓN N° 13. DIAGRAMA DE DISPERSIÓN DE LA PROTECCIÓN LEGAL E SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.



Fuente: Elaboración propia.

TABLA N° 14. CORRELACIÓN DE LAS DIMENSIONES DE LA PROTECCIÓN LEGAL E SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

Dimensiones de la variable protección legal	variable sistema de transferencia de la propiedad inmueble.
Inscripción registral	0,629**
Seguridad jurídica	0,491**

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

Fuente: Elaboración propia

En la tabla N° 14 se puede observar que los coeficientes de correlación entre las dimensiones de la variable protección legal e sistema de transferencia de la propiedad inmueble son positivas y significativas, resaltando mayor fuerza de correlación entre la dimensión de inscripción registral y sistema de transferencia de la propiedad

inmueble en un (0,629), mientras que entre seguridad jurídica e sistema registral de transferencia de la propiedad inmueble es de 0,491.

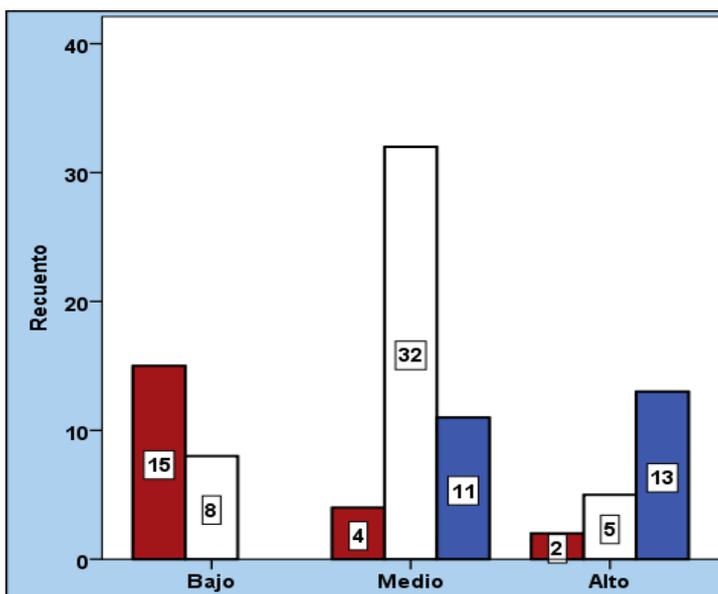
TABLA N° 15: NIVELES DE LA PROTECCIÓN LEGAL E SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

		Sistema de transferencia de la propiedad inmueble			Total
		Bajo	Medio	Alto	
Protección legal	Bajo	15	8	0	23
	Medio	4	32	11	47
	Alto	2	5	13	20
Total		21	45	24	90

Fuente: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla N° 15 que, la mayoría 36% (32) de los encuestados tienen un nivel medio de protección legal y nivel medio de sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el 17% (15) de los casos tienen un nivel bajo de protección legal y un nivel bajo de sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el 14% (13) de los casos tienen un nivel alto de protección legal y un nivel alto de sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el 12% (11) de los casos tienen un nivel medio de protección legal y un nivel alto de sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el 9% (8) de los casos tienen un nivel bajo de protección legal y un nivel medio de sistema de transferencia de la propiedad inmueble y el 6% (5) de los casos tienen un nivel alto de protección legal y un nivel medio de sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

ILUSTRACIÓN N° 14: NIVELES DE PROTECCIÓN LEGAL E SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE



Fuente: Elaboración propia.

3.1. 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 : $p \geq 0,05$

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

H_1 : $p < 0,05$

TABLA N° 16. PRUEBA DE KOLMOGOROV-SMIRNOV DE LAS VARIABLES

		Protección legal	Sistema de transferencia de la propiedad inmueble
N		90	90
Parámetros normales ^{a,b}	Media	30,98	23,33
	Desviación estándar	8,632	6,35
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,084	0,130
	Positivo	0,084	0,130
	Negativo	-0,081	-0,120
Estadístico de prueba		0,084	0,130
Sig. asintótica (bilateral)		0,150	0,001

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla N° 16 se aprecia que, el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la variable: protección legal (0,150) es mayor al 5%, entonces no se rechaza H_0 , y se asevera que la distribución de los puntajes no difiere de la distribución normal, mientras que el nivel de significancia asintótica bilateral de la variable: sistema de transferencia de la propiedad inmueble no reconocidos (0,001) es menor al 5%, entonces se rechaza H_0 , y se asevera que la distribución de los puntajes difiere de la distribución normal. A partir de estos resultados se decide que se debe aplicar una prueba de hipótesis no paramétrica (rho de Spearman) ya que una de las variables no tiene un modelo normal de distribución.

Contrastación de la hipótesis

a) Prueba de la hipótesis general

La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020.

Hipótesis a contrastar:

H_0 : La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020. no están asociados.

H_1 La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020, Están asociados de manera significativa.

Se utiliza la prueba Chi cuadrada de independencia. La tabla 19 muestra el valor de la Chi cuadrada calculada es $X^2_c=47,223$ y el p-valor (0,000) 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 N° 17. Prueba de la hipótesis general

Prueba de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	47,223 ^a	4	0,000
Razón de verosimilitud	46,693	4	0,000
Asociación lineal por lineal	31,475	1	0,000
N de casos válidos	90		

Fuente: Elaboración propia

Conclusión estadística: Al rechazarse la hipótesis nula (H_0), se asevera que La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020, Están asociados de manera significativa.

Al aceptar la hipótesis alterna (H_1), entonces se comprueba estadísticamente la hipótesis general: La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020

Contrastación de las hipótesis específicas

Hipótesis específica 1

La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020

Hipótesis a contrastar:

H₀: La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020, No están relacionados.

H₁: La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020, Están relacionados significativamente.

La tabla 18, muestra el valor del coeficiente de correlación rho de Spearman (0,629) y se aprecia que el p-valor o significación bilateral (0,000) es menor al nivel de significancia ($\alpha=0,050$), por lo que se rechaza la hipótesis nula (H₀) y se acepta la hipótesis alterna (H₁) para un 95% de nivel de confianza.

TABLA N° 18. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1

			Protección legal
Rho de Spearman	Oponible a terceros	Coeficiente de correlación	0,629**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	90

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

Conclusión estadística: Se demuestra que, La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020, Están relacionados significativamente, 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 inscripción registral garantiza de manera eficaz y

significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020

Hipótesis específica 2

Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020

Hipótesis a contrastar:

H₀: Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020, No están relacionados.

H₁: Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020, Están relacionados significativamente.

La tabla 18, muestra el valor del coeficiente de correlación rho de Spearman (0,491) y se aprecia que el p-valor o significación bilateral (0,000) es menor al nivel de significancia ($\alpha=0,050$), 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 N° 18. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2

			Protección legal
Rho de Spearman	Derecho a la propiedad	Coeficiente de correlación	0,491 **
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	90

** 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, Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una

consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020, Están relacionados significativamente, 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: Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020

5.2 Análisis y discusión de los resultados

5.2.1 Análisis y Discusión de los resultados a nivel teórico.

En el presente trabajo de investigación se formuló la siguiente hipótesis general: *La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020*; el cual de análisis del desarrollo teórico doctrinario se afirma este postulado, bajo las siguientes consideraciones:

Se sostiene que el sistema registral peruano mediante la publicidad registral otorgando la protección legal a los transferentes y adquirientes de un predio, la calificación y la inscripción de un título otorga la publicidad registral del predio a transferir, por tanto la importancia de poder modificar el artículo 949° del código civil, ya que el sistema registral es la institución que da publicidad jurídica blindando al comprador frente a terceros y proporcionando una protección legal, dado que en la actualidad la sola enajenación deja abierta la posibilidad de fraudes y trafico inmobiliario u otras situación que perjudicarían al posible adquiriente del predio.

El sistema de registro de predios tiene la finalidad de publicitar un acto jurídico, protegiéndolo frente a terceros de mala fe, y acreditando la titularidad del propietario; se puede advertir que la inscripción declarativa es relativa toda vez que la norma deja a criterio de las personas a que puedan inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren; siendo que la mayoría de expertos sugieren la inscripción constitutiva como alternativa de protección y mayor seguridad a los usuarios de los registros públicos.

Es importante señalar que para llegar a registros públicos se requiere intervención notarial o judicial, en el primer caso el primer calificador de la legalidad de los instrumentos presentados y de la procedencia del negocio jurídico, es el Notario, el notario debe identificar plenamente a las partes y comprobar su capacidad de actuar además de él asesoramiento jurídico notarial y registral que debe hacer a las partes contratantes; es ahí donde el notario reviste de cierta formalidad al negocio jurídico celebrado a través de una escritura pública, la ley lo reconoce al momento de la inscripción registral, es por ello que Registros Públicos corrobora la información brindada y la perfecciona con la inscripción del registro respectivo, con lo cual determina la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias.

Si bien es cierto el Artículo 949° de Código Civil, menciona solo la voluntad de las partes de transferir un bien, es preciso indicar que a raíz de esta norma que se sujeta al actual sistema consensual genera controversia e inseguridad al usuario registral, por lo que no se puede argumentar una presunción Iure Et de Iure del contenido de registros; toda vez que no siempre se plasma la situación

jurídica del inmueble acorde con la realidad, al no existir una obligatoriedad de la inscripción.

Es por ello que la intervención de registros genera la publicidad frente al acto jurídico, dándole al titular de predio preferencia sobre la disposición del bien y evitando la intervención supuestos propietarios.

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, por tanto es importante, analizar el artículo 1135, sobre la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble, quizás es aquí donde surge el problema a raíz del artículo 949°, por cuanto el artículo 1135°, señala que 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.

Quizás la interrogante que se debe plantear es ¿Cuál es la consecuencia práctica de la aplicación del artículo 1135? 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.

Por estas consideraciones, expuesta, surge la necesidad de proteger el sistema de transferencias de la propiedad inmueble, puesto que el artículo 949° no garantiza el pleno ejercicio de la propiedad, puesto que todo aquel que adquirió la propiedad inmueble bajo los alcances de esta norma se convierte en precario por cuanto deja espacio para la concurrencia de otros acreedores.

5.2.2 Análisis y Discusión a nivel de los resultados estadísticos.

En cuanto a la formulación de la hipótesis específica dos se formuló bajo la siguiente proposición: *La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020;* el cual de análisis del desarrollo teórico doctrinario se afirma, bajo las siguientes consideraciones:

Se puede observar de los resultados obtenidos de que la mayoría de los encuestados esto en 61% manifiestan estar en desacuerdo en que nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles; ello nos permite deducir en que el registro de las trasferencias de la propiedad inmueble garantiza el pleno ejercicio de la propiedad.

En este mismo sentido se puede observar la mayoría de los encuestados en un 56% de los encuestados estar totalmente de acuerdo en que es necesario la inscripción constitutiva de las transferencias de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano.

Así mismo lo resultados que se ha obtenido, responde a la hipótesis específica dos, por cuanto se puede observar que la mayoría de los encuestados esto en un 72% manifiestan estar de acuerdo en que el sistema consensual vulnera

el derecho de propiedad, en la forma como se encuentra regulado en la actualidad art. 949° del código civil, en este mismo sentido se puede apreciar que la mayoría, esto en un 69% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo en que la sola voluntad de las partes es suficiente para la adquisición del bien en la actualidad.

Así también se puede observarse, que la mayoría esto en un 34% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad, los resultados del instrumento de la encuesta nos demuestran en que es necesario el registro de las transferencias de la propiedad inmueble, por cuanto solo así se tutela el derecho a la propiedad.

Así también se puede observar que en un 50% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que la no protocolización obligatoria notarial de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, acarrea consecuencias jurídicas; se observa, así también que la mayoría esto en un 63% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que las trabas burocráticas para la inscripción constitutiva inciden en el empleo consensual de la transferencia de la propiedad inmueble, también se puede apreciar de que la mayoría en un 62% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que es necesario que el sistema registral otorgue el acceso libre de barreras burocráticas en la inscripción constitutiva de la transferencia de bienes inmuebles.

Es conocido los aspectos administrativos por los cuales se tiene que pasar para que los usuarios o propietarios de los predios puedan inscribir en registros públicos, definitivamente los aspectos burocráticos impiden el libre acceso, por

cuanto las políticas de exigencias de aspectos formales hacen a veces imposible un acceso universal al sistema de registro de predios.

5.2.3 Análisis y Discusión a nivel de antecedentes de investigación teórico.

En cuanto a la formulación de la hipótesis específica dos se formuló bajo la siguiente proposición: *Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020*; el cual de análisis de los antecedentes de investigación citados se afirma, bajo las siguientes consideraciones:

El trabajo de investigación del autor Paucar, A. (2017), cuyo título de trabajo de investigación tiene es “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017; quien llegó a las siguientes conclusiones: *Determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. (...) Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. (...) Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco. (...) Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. (p. 90)*

Del trabajo de investigación citado, nos permite afirmar la existencia de la controversia sobre Transferencia de Propiedad Inmueble y la protección legal del Sistema de Registral Peruano, la simple voluntad de las partes en dar una cosa inmueble determinada y ya hace al acreedor propietario de ella, según el artículo 949° de nuestro Código Civil, de una manera el Registro de Predios da una seguridad y publicidad registral donde es oponible a terceros que actúen de mala fe, razón.

En este mismo sentido, Portuguez, G. (2018) cuyo título de trabajo de investigación lleva “La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano”; quien llegó a las siguientes conclusiones: *Se concluye que el análisis referente la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de Propiedad Inmueble, dado cuenta que el actual sistema consensual del Código Civil Peruano, no otorga la oposición frente a terceros al tener un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto este se ve oculto, viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores. (...) El sistema de transferencia de propiedad inmueble grafica una propiedad relativa, ya que el sistema en el código civil solo es necesario la voluntad de las partes para que esta se perfeccione, pues no permite excluir a todos, esto de observa cuando un adquirente posterior que inscribe su derecho no podrá ser excluido, en definitiva, nadie es auténtico propietario al celebrar un simple contrato.*

Por tanto, la importancia del registro de los predios se materializa en la tutela de los predios, a fin de garantizar la oponibilidad a terceros, por cuanto el sistema consensual es sinónimo de precariedad de la propiedad inmueble.

CONCLUSIONES

- Del análisis de los aportes teóricos y resultados estadísticos, nos permite llegar a la conclusión de que la falta de protección legal en el sistema consensual del sistema de

transferencias de la propiedad inmueble vulnera a la seguridad jurídica, solo la inscripción constitutiva es aquella que garantiza el derecho a la propiedad inmueble, toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de Propiedad Inmueble, dado cuenta que el actual sistema consensual del Código Civil Peruano, no otorga la oposición frente a terceros al tener un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto este se ve oculto, viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores.

- Así mismo el desarrollo del presente trabajo de investigación, nos permite poder llegar a la conclusión en que la inscripción registral garantiza de manera eficaz la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, puesto que todo acto o negocio jurídico debe ser celebrado a través de escritura pública para su validez y su eficacia; la ley así lo reconoce al momento de su inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias sobre la titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, consecuencias que contribuyen también a reforzar la seguridad de la posición jurídica del titular.
- Finalmente se llega a la conclusión de que las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, teniendo en cuenta en que el establecimiento del Sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema registral declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales.

RECOMENDACIONES

- De las conclusiones arribadas en el presente trabajo de investigación se recomienda al poder legislativo a modificar el artículo 949° del Código Civil, a fin de establecer el carácter Constitutivo de la Propiedad Inmueble y no dejar a criterio de los ciudadanos de inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren, a fin de tutelar la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.
- En este mismo sentido se recomienda A los usuarios que deseen adquirir una propiedad, informarse sobre los antecedentes registrales del predio a adquirir, a fin de saber el estado actual del inmueble, determinar la titularidad y determinar si presenta algún tipo de carga o gravamen.
- Finalmente se recomienda a las notarías y registros públicos en generar charlas informativas a toda la población civil a efectos de poder generar conciencia en la ciudadanía en la importancia de la inscripción constitutiva del bien inmueble, así también adecuar los mecanismos de acceso a la ciudadanía a efectos de materializar la inscripción constitutiva de su propiedad inmueble.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Arazamendi Nicandor, L. (2013). *Instructivo Practico - Teorico del diseño y redaccion de la Tesis en Derecho*. Lima: Grijley.
- Arroyave, M. (25 de 11 de 2014). *La fe publica registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*. Obtenido de Universidad Rafael Landivar:
<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>
- Avendaño Valdez, J. (2010). La clasificacion de los bienes en funcion del registro. *Revista Juridica del Peru*, 523.
- Bazán, D. (2010). *Metodología de la investigación. Razanamientos*. Arequipa: UNSA.
- Bianca Maximo. (1998). Reflexiones sobre el principio de consenco traslativo. *Themis Revista de Derecho*, 543.
- Bolas Alfonso, J. (1993). *La documentación como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil*. Madrid: Civitas.
- Bullard Gonzales, A. (2003). *Derecho y Economía. El Análisis Económico de las Instituciones Legales*. Lima: Palestra Editores.
- Cabanellas, G. (1983). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires - Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.
- Cantuarias Salverry, F. (1997). Bienes Muebles e Inmuebles vs Bienes Registrables y no Registrables. *Revista del Magister del Derecho Civil*, 546.
- Carrasco, S. (2005). *Metodologia de investigacion cientifica*. Lima: San Marcos.
- De La Puente y La Valle, M. (2001). *El contrato en general*. Lima: Palestra Editores.
- Dolorier, F. (2008). *Estudios de investigación metodológica. Procesos y técnicas*. Lima: Atena.
- Escarez, V. E. (26 de 06 de 2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno*. Obtenido de Universiad Austral de Chile:
<http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>
- 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.
- Folio Real. (2002). Derecho Registral y Notarial. *Revista Peruana*, 345.

- 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.
- García García, J. (1995). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número Conmemorativo por el 50° aniversario de la reforma hipotecaria de 1944*, 345.
- Golcher Lleana, I. (2003). *Escriba y sustente su tesis metodológica para la investigación social con actividades prácticas*.
- Guevara Manrique, R. (1988). *Derecho Registral*. Lima: Distribuidora Huallaga.
- Guevara Manrique, R. (1998). *Derecho Registral*. Lima: Idemsa.
- Hernández Sampieri, R. (2010). *Metodología de Investigación*. México: Interamericana Editores.
- Lino, 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
- Menodoza Del Maestro, G. (2008). Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado. *Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica*, 564.
- Montero, I., & De La Cruz, M. (2019). *Metodología de la investigación científica*. Huancayo Perú: Editorial Graficorp.
- Osterleig Paradi, F. (1985). *Exposición de Motivos y Comentarios al Libro VI de C.C.* Lima: Idemsa.
- Osterlieng Parodi, F. (2010). La transferencia de la propiedad en el Perú. *Revista Ius Et Praxis*, 246.
- Osterling Parodi, F. (1985). *Código Civil, Exposición de Motivos y Comentarios*. Lima: Palestra Editores.
- Palacios Echevarría, I. (1994). *Manual de Derecho Registral*. San José: Investigaciones Jurídicas S.A.
- Paucar, A. P. (17 de 08 de 2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huanuco -2017*. Obtenido de Universidad de Huanuco: [file:///C:/Users/USER-PC/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER-PC/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20(1).pdf)

- Portuguez, g. M. (27 de 10 de 2018). *La transferencia de la propiedad inmueble y la proteccion legal del sistema registral*. Obtenido de Universidad Autonoma del Peru: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/632/1/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf>
- Romero Romaña, E. (2012). *Derecho civil. Derechos Reles*. Lima: Idemsa.
- Sanchez, F. G. (2016). *La investigacion cientifica aplicada al derecho*. Lima: Editorial Normas Juridicas.
- Torres Mendez, M. (1992). *Estudio sobre el contrato de compraventa*. Lima: PUCP.
- Valderrama Mendoza, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigacion cientifica*. Lima: San Marcos.
- Valderrama Mendoza, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigacion cientifica*. Lima: San Marcos.
- Vasquez Rios, A. (2003). *Derechos Reales*. Lima: San marcos.

ANEXOS.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE HUANCAYO – 2020

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE Y DIMENSIONES	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	Variable independiente:	Métodos de la investigación
¿De qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020?	Establecer de qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020	La falta de protección legal en el sistema consensual vulnera de manera significativa a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020	Protección Legal Dimensiones: Inscripción registral. Seguridad jurídica	Método inductivo – deductivo Tipo de investigación: Básico. Nivel de Investigación Descriptivo - Explicativo. Diseño de investigación: No experimental.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS	Variable dependiente:	Enfoque
¿De qué manera la inscripción registral garantiza la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, Huancayo 2020?	Determinar de qué manera la inscripción registral garantiza la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, Huancayo 2020	La inscripción registral garantiza de manera eficaz y significativa la oponibilidad a terceros en la transferencia de propiedad inmueble, dotando de seguridad jurídica sobre el bien inmueble, Huancayo 2020	Sistema de transferencia de la propiedad inmueble Dimensiones: Oponible a terceros Derecho de propiedad	Cuantitativo Población Está constituida por 65 profesionales especializados en derecho civil. Muestra Está constituida por 35 profesionales especializados en derecho civil.
¿En qué medida las trabas burocráticas en el sistema de registro se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencia de la propiedad inmueble, Huancayo 2020?	Relacionar en qué medida las trabas burocráticas en el sistema de registro se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencia de la propiedad inmueble, Huancayo 2020	Las trabas burocráticas en el sistema de registro es una consecuencia de falta de políticas institucionales los cuales se relaciona con el empleo del sistema consensual en las transferencias de la propiedad inmueble, Huancayo 2020		Muestro No probalístico en su variante no intencional. Técnicas de investigación Encuesta. Instrumento Cuestionario

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.

Operacionalización de la Variable Independiente e Itms.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
VARIABLE (X) PROTECCIÓN LEGAL	Inscripción registral	- Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted que la intervención de un Notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble otorga seguridad jurídica - Considera usted que nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles.
		- Inscripción	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted, que la protocolización notarial de documentos privados de transferencia de bienes inmuebles debería ser obligatoria, para proporcionar seguridad jurídica. - Considera usted, que es necesario la inscripción constitutiva de las transferencias de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano.
	Seguridad Jurídica	- Derecho	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad, en la forma como se encuentra regulado en la actualidad art. 949° del código civil - Considera usted, que la sola voluntad de las partes es suficiente para la adquisición del bien en la actualidad.

.Fuente: Elaboración Propia

Operacionalización de la Variable dependiente e Itms.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
VARIABLE (Y) SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	Oponibilidad a terceros	- Asegurar	- Está usted de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad - Considera usted que el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías.
		- Conocimiento	- Considera Ud. que la no protocolización obligatoria notarial de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, acarrea consecuencias jurídicas. - Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad inmueble.
	Derecho a la propiedad	- Barreras	- Considera usted, que las trabas burocráticas para la inscripción constitutiva inciden en el empleo consensual de la transferencia de la propiedad inmueble. - Considera usted, que es necesario que el sistema registral otorgue el acceso libre de barreras burocráticas en la inscripción constitutiva de la transferencia de bienes inmuebles.
		- Promover	- Considera usted, que es necesario que exista política institucional de promover acciones de concientización de la importancia del registro de transferencia de la propiedad inmueble para la seguridad jurídica de la propiedad

Fuente: Elaboración

CUESTIONARIO

Estimado (a) profesional del derecho, con el presente cuestionario pretendemos obtener información para determinar **PROTECCION LEGAL DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUBLE**, para lo cual le solicitamos su colaboración, respondiendo todas las preguntas. Los resultados nos permitirán proponer sugerencias para mejorar los procesos inherentes a su entorno. Marque con una (X) la alternativa que considera pertinente en cada caso.

Apellidos y nombres: _____

Cargo y/o ocupación: _____

ESCALA VALORATIVA - LIKERT

CÓDIGO	CATEGORÍA	
TD	Totalmente en desacuerdo	1
ED	En desacuerdo	2
NDND	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3
DA	De acuerdo	4
TA	Totalmente de acuerdo	5

VARIABLE INDEPENDIENTE: Protección legal						
	Seguridad	TD	ED	NDND	DA	TA
1	¿Considera usted que la intervención de un Notario en los instrumentos públicos respecto de transferencia sobre propiedad inmueble otorga seguridad jurídica?					
2	¿Considera usted que nuestro actual Sistema registral Declarativo brinda seguridad en las transferencias de bienes inmuebles?					
	Inscripción	TD	ED	NDND	DA	TA
4	¿Considera usted, que la protocolización notarial de documentos privados de transferencia de bienes inmuebles debería					

	ser obligatoria, para proporcionar seguridad jurídica?					
5.	¿Considera usted, que es necesario la inscripción constitutiva de las transferencias de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano?					
	Derecho	TD	ED	NDND	DA	TA
	¿Considera usted que el sistema consensual vulnera el derecho de propiedad, en la forma como se encuentra regulado en la actualidad art. 949° del código civil?					
	¿Considera usted, que la sola voluntad de las partes es suficiente para la adquisición del bien en la actualidad?					

VARIABLE DEPENDIENTE: Sistema de transferencia de la propiedad inmueble

	Asegurar	TD	ED	NDND	DA	TA
1	¿Está usted de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil y la Séptima disposición del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad?					
2	¿Considera usted que el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario y procesos judiciales sobre tercerías?					
	Conocimiento	TD	ED	NDND	DA	TA
3	¿Considera Ud. que la no protocolización obligatoria notarial de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, acarrea consecuencias jurídicas?					

4	¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad inmueble?.					
	Barreras	TD	ED	NDND	DA	TA
	¿Considera usted, que las trabas burocráticas para la inscripción constitutiva inciden en el empleo consensual de la transferencia de la propiedad inmueble.?					
	¿Considera usted, que es necesario que el sistema registral otorgue el acceso libre de barreras burocráticas en la inscripción constitutiva de la transferencia de bienes inmuebles?					
	Promover	TD	ED	NDND	DA	TA
	¿Considera usted, que es necesario que exista política institucional de promover acciones de concientización de la importancia del registro de transferencia de la propiedad inmueble para la seguridad jurídica de la propiedad?					

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. METODOLOG	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:		

