



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“Análisis del sistema jurídico peruano de
transferencia de bienes inmuebles y la seguridad
jurídica del adquirente mediante la inscripción
registral Chiclayo, 2021-2022”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

Autora

Bach. Perez Quintana Nataly Alexandra

<https://orcid.org/0000-0001-8569-0925>

Asesor

Mg. Cabrejos Mejía Jorge Abel

<https://orcid.org/0000-0002-7777-8342>

Línea de Investigación

**Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas para
enfrentar los Desafíos Globales**

Sublínea de Investigación

Derecho Público y Derecho Privado

Pimentel – Perú

2023

“ANÁLISIS DEL SISTEMA JURÍDICO PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRIENTE MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CHICLAYO, 2021-2022”

Aprobación del jurado

MG. RODAS QUINTANA CARLOS ANDREE

Presidente del Jurado de Tesis

DR. BARRIO DE MENDOZA VASQUEZ ROBINSON

Secretario del Jurado de Tesis

MG. INOÑAN MUJICA YANNINA JANNETT

Vocal del Jurado de Tesis


DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy Perez Quintana Nataly Alexandra bachiller del Programa de Estudios de **Derecho** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autora del trabajo titulado:

“ANÁLISIS DEL SISTEMA JURÍDICO PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRIENTE MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CHICLAYO, 2021-2022”

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firma:

Perez Quintana Nataly Alexandra	DNI: 71414692	
---------------------------------	---------------	---

Pimentel, 06 de julio de 2023.

Dedicatoria

A mis padres Luci M. Quintana Barboza y Marco A. Perez Delgado, las personas más importantes en mi vida y quienes siempre me han dirigido por el sendero correcto, brindándome todo su amor y apoyo incondicional, porque son el motor que siempre me impulsa a seguir luchando por alcanzar mis metas.

A mi hermano Ronald, quien me brinda el cariño y respaldo que necesito en tiempos difíciles, porque confía en mis capacidades y porque continúa apoyándome en cada uno de mis sueños.

A mis abuelos, Alicia, Requilda, Benito y Segundo, quienes dejaron este mundo terrenal, pero vivirán eternamente en mi corazón, sé que velan por mí tal y como hicieron desde que me inicie en el camino de la vida.

Agradecimiento

A Dios, por la fortaleza que me otorga a diario, porque es mi guía y protector en cada paso que doy.

A mi familia, por creer en mí, por acompañarme durante mi etapa universitaria, porque sus consejos y su preocupación constante me han motivado a esforzarme cada día para lograr mis propósitos.

A los docentes y profesionales del derecho, quienes compartieron conmigo sus conocimientos y experiencias, las cuales me han permitido crecer como persona y profesional. A los amigos que me motivaron a dar lo mejor de mí durante mi formación profesional.

Índice

Dedicatoria	4
Agradecimiento	5
Índice de tablas.....	7
Índice de figuras.....	8
Resumen	9
Abstract.....	10
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Realidad problemática	11
1.2. Formulación del problema.	18
1.3. Objetivos.	18
1.4. Teorías relacionadas al tema.....	19
II. MATERIAL Y MÉTODO	35
2.1. Tipo y diseño de investigación.....	35
2.2. Escenario de estudio	36
2.3. Caracterización de sujetos	36
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	37
2.4.1. Técnicas de recolección de datos.....	38
2.4.2. Instrumentos de recolección de datos	39
2.5. Procedimiento para la recolección de datos.....	40
2.6. Procedimiento de análisis de datos.....	41
2.7. Criterios éticos.....	41
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	44
3.1. Resultados en Tablas y figuras.....	44
3.2. Discusión de resultados	89
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	95
4.1. Conclusiones	95
4.2. Recomendaciones	97
ANEXOS.....	104

Índice de tablas

Tabla 1 El sistema jurídico peruano de transferencia otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente.	44
Tabla 2 La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para una mayor seguridad jurídica.....	47
Tabla 3 Los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en SUNARP las transferencias de bienes inmuebles.	50
Tabla 4 Criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles.	53
Tabla 5 Las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral.	56
Tabla 6 El sistema registral constitutivo permite que los casos de mejor derecho de propiedad se resuelvan de manera rápida y eficaz.	59
Tabla 7 Es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral que brinde seguridad jurídica al adquirente.....	62
Tabla 8 Regular la obligatoriedad de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantizaría seguridad jurídica.	65
Tabla 9 La aplicación de un sistema constitutivo ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.	68
Tabla 10 El sistema jurídico constitutivo de transferencia brinda mayor seguridad jurídica al adquirente.	71
Tabla 11 Instaurar un sistema registral constitutivo resulta idóneo.	74
Tabla 12 Sistema que otorga mayores beneficios.	77
Tabla 13 La falta de un sistema notarial permite que el adquirente desconozca si la propiedad que adquiere se vendió a otras personas.	80
Tabla 14 Instaurar un sistema notarial informático resulta factible.	83
Tabla 15 En un sistema notarial informático (en línea) es oportuno realizar un seguimiento del trámite hasta si inscripción en SUNARP.....	86

Índice de figuras

Figura 1 El sistema jurídico peruano de transferencia otorga suficiente seguridad jurídica.	45
Figura 2 La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para una mayor seguridad jurídica.....	48
Figura 3 Los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en SUNARP las transferencias de bienes inmuebles.	51
Figura 4 Criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles.	54
Figura 5 Las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral.	57
Figura 6 El sistema registral constitutivo permite que los casos de mejor derecho de propiedad se resuelvan de manera rápida y eficaz.	60
Figura 7 Es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral que brinde seguridad jurídica al adquirente.....	63
Figura 8 Regular la obligatoriedad de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantizaría seguridad jurídica.	66
Figura 9 La aplicación de un sistema constitutivo ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.	69
Figura 10 El sistema jurídico constitutivo de transferencia brinda mayor seguridad jurídica al adquirente.	72
Figura 11 Instaurar un sistema registral constitutivo resulta idóneo.....	75
Figura 12 Sistema que otorga mayores beneficios.	78
Figura 13 La falta de un sistema notaria permite que el adquirente desconozca si la propiedad que adquiere se vendió a otras personas.	81
Figura 14 Instaurar un sistema notarial informático resulta factible.	84
Figura 15 En un sistema notarial informático (en línea) es oportuno realizar un seguimiento del trámite hasta si inscripción en SUNARP.....	87

Resumen

En la presente investigación titulada *“Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022”*, se sostuvo como problemática: ¿De qué manera el sistema jurídico peruano repercute en la seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022? El objetivo general que se propuso para llevar a cabo la presente investigación es determinar si el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles otorga mayor seguridad jurídica al adquirente mediante la inscripción registral, Chiclayo, 2021-2022, así como cuatro objetivos específicos que permitan dar respuesta a la problemática. La investigación que se desarrolla es de tipo cualitativo, en razón a que se ha recopilado información existente en torno a la investigación, que ha permitido analizar la figura de transferencia de bienes inmuebles. Finalmente, se llegó a la conclusión de que el sistema registral declarativo que tiene el Perú no le otorga al adquirente la suficiente seguridad jurídica al momento de transferir un bien inmueble, y por ende no garantiza de manera idónea los derechos que le asisten como propietario, esto podrá solucionarse mediante la instauración de un sistema registral constitutivo donde la inscripción sea obligatoria. De igual modo se formula las recomendaciones pertinentes, las cuales procuran ser un aporte esencial para el tema objeto de investigación.

Palabras Clave: Transferencia de bienes inmuebles, seguridad jurídica, sistema declarativo, sistema constitutivo, inscripción obligatoria.

Abstract

In the present investigation entitled "Analysis of the Peruvian legal system for the transfer of real estate and the legal security of the acquirer through the Chiclayo registry inscription, 2021-2022", it was argued as a problem: how does the Peruvian legal system affect security? legal in the transfer of the real estate of the acquirer through the registration Chiclayo, 2021-2022? The general objective that was proposed to carry out this investigation is to determine if the Peruvian legal system for the transfer of real estate provides greater legal certainty to the acquirer through registration, Chiclayo, 2021-2022, as well as four Specific Objectives that allow response to the problem. The investigation that is developed is of a qualitative type, due to the fact that existing information has been compiled around the investigation, which has allowed the analysis of the figure of transfer of real estate. Finally, it was concluded that the declarative registration system that Peru has does not give the purchaser sufficient legal security when transferring real estate, and therefore does not adequately guarantee the rights that assist him as an owner. This can be solved by establishing a constitutive registration system where registration is mandatory. In the same way, the pertinent recommendations were formulated, which seek to be an essential contribution to the subject under investigation.

Keywords: Transfer of real estate, legal security, declarative system, constitutive system, compulsory inscript

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Las transferencias de bienes inmuebles que se realizan en las distintas notarías del Perú, resultan un tema sumamente debatido, dado que en la vasta jurisprudencia del país se puede evidenciar la existencia de diversas posturas por parte de los operadores de justicia, que resultan contraponiéndose constantemente, lo que a su vez origina que la normativa existente no sea uniforme en cuanto a la regulación y la aplicación de esta figura, e incluso esta situación se puede reflejar en la amplia doctrina. A diario, se celebran cuantiosas transacciones de este tipo de bienes, sin embargo, en su mayoría se llevan a cabo bajo la declaración de las partes contratantes, ello según lo instaurado en el Código Civil de 1984.

La declaración de los contratantes o también conocido como acuerdo de voluntades, frecuentemente se expresa mediante los documentos privados, lo que a su vez suscita que la persona que adquiere el bien inmueble tenga cierta inseguridad jurídica, dado que no tiene la plena certeza de que el bien que fue objeto de transferencia solamente llegó a vendersele a él y no a otras personas. Asimismo, dada la información contenida en la jurisprudencia y la doctrina nacional, motivan la existencia de criterios totalmente opuestos por el juzgador y de ese modo la eficacia y celeridad al momento de resolver este tipo de casos resulte afectada, esta situación permite evidenciar que las normas con las que cuenta el Estado peruano no son idóneas ni oportunas para los tiempos actuales.

Para el doctrinario Peralta (2021) el sistema de transferencia de la propiedad no es suficientemente eficaz, por el hecho de que en el Perú no se cuenta con un sistema constitutivo de derecho, situación que debería cambiarse por la inscripción obligatoria de la transferencia con el propósito de otorgarle mayor seguridad jurídica al adquirente.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú (SUNARP), cuenta con diversos sistemas o mecanismos para resguardar el derecho de propiedad; sin embargo, a pesar de eso existen personas a la que se les ha vulnerado ese derecho, por esa razón es que el sistema con el que cuenta esta institución no es eficiente, y ello se debe en parte a que en el Código Civil peruano no se le ha brindado una apropiada regulación a la figura de la propiedad.

Un tema relevante en la presente investigación es la insuficiente seguridad jurídica que brinda SUNARP, pues constantemente es burlada por usuarios que llevan a cabo actos de mala fe referentes a las transferencias de bienes inmuebles, tales como suplantación de identidad, el tráfico de terrenos y otros, que, aunque en un inicio se pensó se realizaron de buena fe, estos se configuraron de modo indebido.

En tal sentido, la presente investigación tiene como objetivo poder analizar si el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles con el que cuenta el Perú le otorga al adquirente la seguridad jurídica que busca, a través de la inscripción registral; del mismo modo busca determinar cuáles serían las medidas a emplear para poner en marcha un sistema registral más oportuno a la realidad por la que atraviesa la sociedad.

A nivel internacional

Morales (2017), en su investigación en Colombia titulada: *“La venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica”*, tuvo por objetivo examinar la necesidad de los mecanismos jurídicos para que puedan ser adoptados por el Estado Colombiano con el fin de otorgar mayor seguridad jurídica a los usuarios que celebrasen contratos. En esta investigación se concluyó que existe en este tipo de transacciones, la posibilidad de que un ciudadano venda a otra persona un bien que no es de su propiedad, sin la necesidad de contar con el permiso correspondiente y por ende, se determinó que las normas perjudicarían a la

persona que ostenta el título de dominio, afectando de ese modo el derecho tanto del propietario como el comprador del bien.

Barros (2019), en su investigación en Chile titulada: *“Los límites a la función calificadora en el sistema registral Chileno”*, tuvo como objetivo realizar un diagnóstico de la fundación del sistema registral de bienes inmuebles, en razón de la entrada en vigencia del Código Civil Chileno. En la investigación se concluyó que el sistema de transmisión de la propiedad está alterado en razón a la existencia de supuestos de venta múltiples regulados en su C.C., lo que origina que el vendedor pueda enajenar y a su vez entregar el bien a otras personas; sin embargo, solo uno podrá adquirirlo y es a quien se le entregó primero, pero ante la falta de titularidad se deberá de llevar a cabo una subsanación de la misma ello en pro de la seguridad del tráfico jurídico.

Fernández (2016), en su investigación en España titulada: *“Compraventa y transmisión de la propiedad”*; tuvo como principal objetivo el analizar la regulación que le da la legislación española a la figura de la transmisión de la propiedad. En la investigación se concluyó que el sistema tiene una preferencia basa en la prioridad registral, puesto que, ante la figura de ventas múltiples de bienes inmuebles, el adquirente propietario será el que los inscribió antes en los registros.

A nivel nacional

Peralta (2018), en su investigación en Juliaca titulada: *“Sistema consensual y sistema constitutivo en el tráfico inmobiliario y sus incidencias en la seguridad jurídica en el ámbito judicial de la provincia de San Román, 2014”*, tuvo como objetivo demostrar que el sistema consensual con el que cuenta el Perú establece que para poder transmitir las propiedad de un bien es suficiente el intercambio de voluntad de las partes contratantes, es decir que no existe la obligatoriedad de la inscripción. En la investigación de concluyó que la existencia del tráfico de la propiedad, es la causa de la inseguridad jurídica al momento de realizar la transferencia de un bien inmueble y más

aún si este no se encuentra inscrito debidamente en registros públicos, afectando de ese modo el derecho del adquirente.

García (2021), en su investigación en Lima titulada: *“Seguridad jurídica y el sistema de la propiedad inmueble”*, tuvo como objetivo analizar ampliamente la figura de la seguridad jurídica y la del sistema de transferencia de la propiedad inmueble, bajo un enfoque cualitativo, con un diseño dogmático – descriptivo. La investigación concluyó el sistema de transferencia peruano solo protege parcialmente el derecho del adquirente, es por esa razón que se determinó que los registros públicos deben de otorgar mayor facilidad al momento de inscribir una propiedad, con la finalidad de evitar el tráfico de propiedades.

Castro (2018), en su investigación en Lima titulada: *“Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario”*, señaló como objetivo identificar aquellas problemáticas que puede llegar a generar el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles. La investigación concluyó que es necesaria la existencia de un sistema de transferencia registral que se encuentre basado en la inscripción registral de la propiedad, es decir un sistema constitutivo de derechos, el cual podrá evitar la doble venta de predios o el tráfico de los mismos; también se estableció que la publicidad existente en la inscripción registral produce certeza de la inscripción del derecho de propiedad.

Palacios (2018), en su investigación en Piura titulada: *“La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria”*, señaló como objetivo analizar la razón de que la aplicación del artículo 949 del Código Civil no otorgue seguridad jurídica al adquirir los bienes inmuebles en el Perú. La investigación concluyó que es fundamental la instauración de un nuevo sistema registral, que proteja los derechos del adquirente para así oponerse a los terceros mediante el principio de publicidad registral; teniendo en cuenta que la inscripción de la propiedad es solo

declarativa, prescindiendo así de los instrumentos publicitarios que se requieren para dar a conocer las transferencias que se realicen y brindando así seguridad jurídica al adquirente.

Canchalla (2017), en su investigación en Lima titulada: *“Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima-2017”*, tuvo como objetivo determinar si las implicancias que traen consigo el derecho de propiedad afectan a los usuarios en los Registros Públicos en la ciudad de Lima. La investigación concluyó que la seguridad jurídica que ofrece esta entidad no resulta lo suficientemente satisfactoria, debido que a pesar de emplearse mecanismos como Alerta Registral no son eficientes, ya que no es automática, sino más bien opcional para los usuarios, lo que significa que solo si ellos los desean se pueden inscribir, caso contrario no llega a efectuarse un registro idóneo.

A nivel local

Castro (2020), en su investigación en Pimentel titulada: *“Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la Sunarp Lambayeque”*, tuvo como objetivo determinar si efectivamente existe una relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en los registros públicos. La investigación concluyó que esta duplicidad de partidas tiene una relación con la forma en la que se adquiere una propiedad, y es por esa razón que es necesario acudir al principio de publicidad, a efectos de poder evitar que la inscripción no sea errónea para proteger los derechos del adquirente.

Gil (2020), en su investigación en Lambayeque titulada: *“La aplicación de la Fe pública registral y el Derecho de propiedad en el sistema consensual de transferencia de inmuebles”*, tuvo como objetivo es determinar si en el sistema consensual con el que cuenta el Perú, la denominada fe pública registral resulta incompatible con el conocido derecho de propiedad, y si de esa manera habilita y legitima a la transferencia de estos

bienes al non domino. La investigación concluyó que la aplicación de la tan conocida fe pública, resulta primordial para poder establecer el efecto respecto al tráfico de propiedades en el Perú, y para que pueda pasar primero por la publicidad registral y obtener valides en registros; asimismo, conforme lo señala la Corte suprema, existe un criterio conocido como diligencia ordinaria mínima, que establece que el comprador deberá de verificar en qué estado se encuentra el bien que quiere adquirir, y quien o quienes son las personas que poseen a posesión de este.

Montenegro y Yahuana (2018), en su investigación en Lambayeque titulada: *“La modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido”*, tuvo como objetivo realizar un análisis y una propuesta para poder modificar el artículo 949 del C.C., para poder establecer la obligatoriedad de la inscripción de la propiedad que se adquiere. La investigación concluyó que los operadores del derecho no toman en consideración las diferentes discrepancias teóricas respecto a la inscripción de un predio, por eso, para poder resolver los problemas que surgen por no realizar una inscripción registral es necesario que se conozca y aplica los planteamientos teóricos existentes.

Pérez (2019), en su investigación en Pimentel titulada: *“Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble”*, tuvo como objetivo la elaboración de una propuesta legislativa que permita adicionar a los artículos 2022 y 2022 A) del C.C., en el registro público peruano referente a las escrituras notariales donde consta la transferencia propiedad inmueble y así poder tener la oponibilidad, con el fin de determinar correctamente la propiedad de un bien. La investigación concluyó que la normativa referente a la transferencia de las propiedades y la oponibilidad registral están ocasionado perjuicios para muchos adquirentes que actúan de buena fe, teniendo inclusive un título más antiguo; es por eso que existe inseguridad jurídica en el

tráfico jurídico, llegando incluso al punto de crearse modos delictivos en el Perú, como el tan conocido tráfico de terrenos.

Vallejos (2020), en su investigación titulada: *“Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil peruano”*, tuvo como objetivo elaborar una propuesta para que la compraventa de bien ajeno se regule idóneamente en el C.C. peruano, para de ese modo garantizar la seguridad jurídica del adquirente, así como el derecho constitucional que le proporciona la constitucional referente a la propiedad. La investigación concluyó que la propiedad constituye un derecho regulado constitucionalmente, que a su vez se encuentra protegida por un principio rector conocido como seguridad jurídica, el cual otorga garantías que producen la certeza y seguridad al adquirente que realiza la compraventa de un bien inmueble y de manera adicional ayuda a promover el tráfico y la correcta circulación económica de las propiedades inmuebles.

La importancia de la presente investigación se centra en una problemática que surge respecto a si el sistema de transferencia de bienes inmuebles logra garantizar al adquirente seguridad jurídica mediante la inscripción registral. Así mismo, la investigación se justifica desde un punto de vista social y en base a una necesidad de regulación del tema en la norma, pues nos permitirá conocer cuál es la magnitud e importancia que ocasiona un sistema de transferencia que tenga su base solo por el consentimiento de las partes, de esa manera analizaremos el sistema y se determinará las medidas que pueden permitirnos desarrollar un sistema de transferencia centrado en un registro constitutivo, esto a partir del estudio de la legislación comparada. De igual forma, la presente investigación, llega a demostrar que el mundo está en constante cambio y que por lo tanto son necesarias las reformas tanto en el ámbito notarial como registral, respecto al tema del sistema de transferencias de bienes inmuebles, debido a que no está siendo utilizado correctamente a causa del sistema consensual, lo que origina el tráfico inmobiliario.

1.2. Formulación del problema.

Problema general

¿De qué manera el sistema jurídico peruano repercute en la seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?

Problemas específicos

- ¿Cuál es el criterio respecto a la seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?
- ¿Es necesario que se genere un cambio normativo en la legislación notarial y registral con el objetivo de poner en funcionamiento un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?
- ¿Cómo son los sistemas de transferencia de bienes inmuebles y su relación con la seguridad jurídica otorgada al adquirente en el Derecho comparado?
- ¿Qué medidas deberían de aplicarse para poder mantener un sistema de transferencia de bienes inmuebles que brinde una mayor seguridad jurídica al adquirente?

1.3. Objetivos.

Objetivo general

Determinar si el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles otorga mayor seguridad jurídica al adquirente mediante la inscripción registral, Chiclayo, 2021-2022.

Objetivos específicos

- Describir los criterios que adopta la jurisprudencia peruana en relación a la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.
- Fundamentar la necesidad de un cambio en la norma notarial y registral con el objetivo de poner en funcionamiento un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.
- Analizar los sistemas de transferencia de bienes inmuebles en el Derecho comparado y su relación con la seguridad jurídica otorgada al adquirente.
- Explicar qué medidas deberían de aplicarse para poder mantener un sistema de transferencia de bienes inmuebles que brinde una mayor seguridad jurídica al adquirente.

1.4. Teorías relacionadas al tema.

1.4.1. Análisis doctrinario

A partir del punto de vista del marco teórico, que son referencias de la presente investigación, se debe señalar que todo estudio materia de investigación necesita de una fundamentación técnica, para poder llegar a entender el problema que se está investigando.

1.4.1.1. Evolución del sistema de transferencia de bienes inmuebles

A. El Sistema Romano

Este sistema es considerado como un clásico o también llamado como sistema de unión de título y modo. Para el derecho romano antiguo, había diferentes modos de transferir la propiedad, tal como la traditio, la mancipatio, el in jure cessio.

B. El Sistema Alemán

Al igual que el anterior sistema, en este no era suficiente el acuerdo que expresen en el contrato las partes, ya que aquí, en lo referente a la transferencia de bienes inmuebles se debía de seguir una tradición, para la cual era necesaria la inscripción de esta en el registro de propiedad.

C. Sistemas modernos

Para la doctrina existen dos grandes sistemas de transferencia, los cuales son:

i. Sistema de unidad del contrato:

Este hace referencia que solo se necesita un acto jurídico que exprese la voluntad de las partes intervinientes, dentro de este existen dos modalidades; el sistema transmisivo de causa única, el cual señala que para realizar una transferencia de un bien inmueble solo es suficiente un contrato, por ende no se requiere ningún otro requisito más que el acuerdo de voluntades; y por otro lado está el sistema transmisivo de la doble causa, el cual establece que además del contrato de transferencia es necesario un acto posterior que tiene como fin que la sociedad conozca el acto realizado.

A partir del último sistema antes mencionado, podemos encontrar otras modalidades como el sistema de la unión o yuxtaposición del título y modo, en donde el título se llega a manifestar en el contrato y el modo a través de la tradición; también está el sistema registral constitutivo no convalidante, este requiere que el acto celebrado se publique con el fin de que las personas puedan oponer este derecho frente a terceros, aquí la transferencia viene a ser el modo y tiene un fin traslativo. Una última modalidad es el sistema de

separación del contrato, el cual también señala que para la transferencia de una propiedad se requiere de dos actos, uno de ellos conocido como acto obligacional y el otro como acto de disposición.

ii. Sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles:

El artículo 949 del Código Civil peruano, establece que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

1.4.1.2. Derecho de propiedad

Concepto

La noción de propiedad se ha desarrollado desde diversos aspectos: el filosófico, el social, el jurídico, el económico, entre otros. Desde el primer aspecto que es el filosófico, la propiedad es conocida como aquel instrumento que confiere a las personas desarrollarse durante su vida con valores que son considerados como esenciales como son la justicia, libertad, solidaridad, etc.; mientras que, desde el segundo punto de vista, que es el social, se entiende el término de propiedad como una necesidad social que es esencial para la vida; de la misma forma el punto de vista jurídico establece que la propiedad es el derecho con el que cuentan las personas para ejercer un determinado poder sobre los bienes, aquellos que se encuentran regulados por las leyes; y como último punto de vista, el económico, aquí el concepto de propiedad es aquel modo de dar el uso máximo del valor de los bienes.

Para Luján (2017) el derecho de propiedad es aquel derecho que tiene como referencia a una de las instituciones más antiguas en la historia del hombre, y que tiene un doble carácter, tanto subjetivo o individual, así como de

una institución objetiva más valorativa, y que además cuenta con determinados límites en lo referente a los derechos y obligaciones que debe de tener el propietario de un bien.

Características

Las características del derecho de propiedad es que es: real, absoluto, exclusivo y perpetuo.

1.4.1.3. Derecho registral

Concepto

El derecho registral es entendido como una disciplina que se encuentra constituida por un conjunto de principios, normas y reglamentos, los cuales son de carácter especial, que norman y logran desarrollar la tutela de determinadas situaciones jurídicas mediante el conocido Sistema de Publicidad Jurídico Legal y que llega a ocasionar efectos jurídicos sustantivos en el derecho privado, como el nacimiento, preferencia y oponibilidad, todo ello con el objetivo y fin de proporcionar seguridad en el tráfico jurídico respecto a intereses económicos.

Según Granados (2018) el derecho registral es aquella especialidad jurídica que se encuentra estrechamente vinculada al derecho de publicidad, ello a que es parte de la institución conocida como Registros Públicos, la misma que se encarga de otorgar certeza, confianza, seguridad y veracidad en relación o vínculo con los actos que llegan a realizarse y son producto del sujeto legitimado para tal hecho.

Características

El derecho registral cuenta con características como: que es considerado como un derecho autónomo, con una legislación propia, con principios y normas

propias y que además las distintas directivas se dan en base a un registro y/o por un reglamento; por otra parte, es considerado como un derecho heterogéneo, debido a que se encuentra compuesto normas de derecho públicas y privadas, las cuales además también permiten regular la organización registral en el aspecto administrativa.

Es considerado además como un derecho limitativo, debido a que los derechos, los actos inscribibles y más se tienen que realizar en el sistema conocido como Sistema Nacional de los Registros Públicos debido a que así lo señala la ley; además también se puede señalar que es un derecho formalista, ya que caso documento que se realiza como un parte notarial u otro tipo de documentos deben de llevarse a cabo con aquellos requisitos de carácter formal que ya están establecidos.

En ese sentido, Huayama (2018) establece que las características del sistema registral son los principios con los que cuenta, estos son los que logran o permiten que este sistema se distinga o asemeje de los demás.

Función del registro

Es importante indicar que la función del registro es la de otorgar seguridad jurídica, la cual puede ser expresada a manifestada en los siguientes momentos: una es la conocida como seguridad dinámica y la otra es la estática. La primera seguridad trata acerca de otorgar información a aquellas personas que desean contratar con las personas que son titulares propietarios, así como los que van a brindar la información pertinente acerca de la vigencia del poder; por otra parte, la seguridad estática consiste en la intangibilidad respecto al contenido de los respectivos asientos registrales.

Para Larios (2015) la función registral cumple un rol trascendental en cuanto está encargada de un servicio público, lo que por ende está orientado a una finalidad pública, es por esa razón que el autor señala que la función se encuadra dentro de los conocidos actos administrativos.

En este sentido el Tribunal Registral conceptualizó la función que tiene el registro de la siguiente manera: Uno de los efectos primordiales del registro es proporcionar seguridad jurídica. Ese registro cuenta con una función doble, por uno genera certeza sobre los actos publicados y por la otra procura cuidar la realidad con el objetivo de que esta no pueda ser alterada. En ese aspecto se tiene herramientas y aquellos principios registrales que ayudaran a que la seguridad jurídica que ha sido publicada por el registro antes mencionado sea confiable.

Principios registrales

El tráfico de bienes inmuebles y los principios registrales en nuestro país han crecido considerablemente, además el adquirente posee o tiene la seguridad jurídica que los asientos que se publicitan son exactamente igual a la realidad y este aspecto se puede sustentar en base a un conjunto de principios que colaboran a cumplir con los fines que posee el sistema registral peruano. En la legislación peruana, se puede encontrar los siguientes principios:

El principio de legalidad, el principio de rogación, el principio de tracto sucesivo, el principio de publicidad, el principio de titulación auténtica, el principio de especialidad, el principio de prioridad preferente, el principio de legitimación, el principio de prioridad excluyente y el principio de buena fe pública registral.

Los principios registrales antes mencionados se encuentran establecidos en el Título I del Libro IX del Código Civil y también en el Título Preliminar del

Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N°126-2012-SUNARP). La aplicación de los principios es imprescindible, y se debe tener en cuenta que estos se pueden tratar de diversos modos. En el Perú, los principios antes mencionados ocasionan efectos ante la inscripción, tales como: legitimación, publicidad, oponibilidad, fe pública registral, prioridad preferente o de rango y la prioridad excluyente.

1.4.1.4. La Publicidad registral

Concepto

En cuanto a la publicidad registral, es preciso señalar indicar que para Salas (2021) la define como una institución jurídica que se origina con el objetivo de brindar u otorgar seguridad jurídica al tráfico comercial, y que tiene como finalidad el facilitar el tráfico jurídico exteriorizando la situación jurídica de un predio que se pretende inscribir.

Función

Al referirnos a publicidad registral debemos entender y comprender que esta se llegará a obtener mediante un órgano específico al cual se le conoce como registro, cuya finalidad es que se pueda conocer situaciones jurídicas específicas para poder tutelar los derechos y velar por la seguridad del tráfico jurídico. También es necesario saber que la publicidad registral cumple dos funciones, la primera es la de promocionar el tráfico jurídico y la otra la de otorgar seguridad a aquellos derechos subjetivos que son objetos de publicidad en el registro.

1.4.1.5. Seguridad jurídica

Concepto

La seguridad jurídica es esencial, sobre todo en las transferencias de bienes inmuebles; al respecto Huanca (como se citó en Chanduví, 2017) “consiste en saber que el derecho con el que contamos, protege nuestros intereses relacionados con la existencia misma, por ende, con los derechos fundamentales que tenemos, otorgándonos tranquilidad moral y emocional” (p.66).

En ese sentido, podemos indicar que la seguridad jurídica es un principio que incluso está regulado en la constitución, y que busca otorgar estabilidad y tranquilidad al resguardar los derechos que existen respecto a los problemas y controversias, generando más facilidad respecto a la convivencia en medio del orden y paz que sean de ayuda al desarrollo de una determinada comunidad.

Naturaleza

La naturaleza de la seguridad jurídica se tiene que analizar en base a tres enfoques:

- A. Enfoque como fin: ya que el Estado tiene como fin el bien común, la justicia, la seguridad y la seguridad jurídica.
- B. Enfoque como valor: en el ordenamiento jurídico es uno de los pilares más importantes, pues brinda certeza y mejora en la eficacia que debe de haber en los sistemas judiciales.
- C. Enfoque como principio: respecto a este enfoque, diversos autores señalan que debería de estar inmerso en el principio de paz jurídica, ya

que es más bien una garantía de la existencia de normas que ayudan a la realización de ese fin.

Por esa razón debemos señalar que al hacer referencia a la naturaleza de “algo” se hace alusión a la esencia del mismo, y tratando de precisar si se trata de un principio, valor o fin. Asimismo, para Gunther (como se citó en Che 2016) la seguridad jurídica como un principio, viene a ser un subordinado de principio de paz jurídica.

Elementos

La seguridad jurídica cuenta con elementos constitutivos como: la certeza jurídica, es decir que se conoce que el hecho es claro y expreso; la eficacia del derecho, que significa que las normas y leyes cumplan con el objetivo para el cual fueron creadas, por otra parte está el elemento de ausencia de arbitrariedad, en la que se afirma que la aplicación de las normas no debe estar inclinado hacia una persona en específico, pues deberá de respetarse la justicia y la razón.

Respecto a este punto Che (2016) determina que para que se lleguen a configurar los elementos de la seguridad jurídica antes mencionados, es fundamental que se presenten también los siguientes: cognoscibilidad, confiabilidad y previsibilidad.

Aspectos

La seguridad jurídica cuenta con dos aspectos:

- A. Aspecto objetivo: trata acerca de la comprensión y el conocimiento que tienen las personas respecto a las consecuencias y resultados que se

producirán debido a sus actos, es decir es la comprensión de todo el ordenamiento jurídico.

B. Aspecto subjetivo: referido a los sujetos o titulares de la seguridad jurídica, los primeros estarían conformados por los titulares activos a los ciudadanos y a las organizaciones las cuales tiene que proteger y defender esa seguridad, pues forma parte indispensable del desarrollo social.

Para Avila (como se citó en Che, 2016) la seguridad de la que hace mención, tiene relación o equivalencia con la certeza del contenido que posee una norma y así mismo a poder prever las consecuencias de los actos que se llegan a realizar.

Importancia

La importancia de la seguridad consiste en que es un instrumento utilizado para dar otros valores, debido a que permite desarrollar el ejercicio de la libertad y la dignidad del ser humano, generando que pueda desenvolverse plenamente, al tener la certeza de que sus derechos están siendo protegidos. En ese sentido, la seguridad regulará y brindará estabilidad de manera individual y social a cada integrante de la comunidad u organización.

De igual forma, según Avila (como se citó en Che, 2016) determina que la importancia de la seguridad jurídica radica en que es un instrumento sumamente importante, que sirve de presupuesto para poder guiar a las demás personas y así poder respetar el ejercicio de no solo la libertad, sino también la dignidad de las personas.

Asimismo, según Paredes (2015) la inscripción de un bien inmueble en el registro viene a ser la mejor forma de reconocer los derechos de una persona,

lo que a su vez ocasiona que el ordenamiento de brinde al adquirente la seguridad jurídica que busca, y por ende la protección correspondiente, ante problemas futuros con su bien inmueble.

1.4.2. Análisis normativo

Mediante la investigación se busca analizar el sistema registral con el que cuenta el Estado peruano, y para poder hacerlo de la manera correcta primero se debe de conocer cuál es la normativa que rige en el país respecto a la figura de la transferencia de bienes inmuebles.

1.4.2.1. Constitución Política del Perú

Nuestra Carta Magna es aquella ley que establece la estructura y la organización del Estado, y además precisa cuales son los derechos y las garantías que le corresponden a cada ciudadano peruano. En cuanto a la transferencia de bienes inmuebles, se tiene que la Const. en su art. 2, numeral 16 determina el derecho de toda persona:

A la propiedad y a la herencia.

Como se puede percibir, nuestra Const. reconoce a este derecho como uno de los más cruciales e imprescindibles con el que puede contar el ser humano, pues le pertenece a todo sujeto por el simple hecho de ser una persona. Además, posee un carácter privado, debido que le corresponde a una persona o a un grupo específico.

La importancia del derecho a la propiedad también recae su relación con la sociedad, puesto que facilita la economía del Estado, asimismo le permite a la persona titular de este las facultades necesarias para poder usar, disfrutar y además disponer del bien que le pertenece.

1.4.2.2. Código Civil Peruano

El Código Civil, trata en su artículo 494, la figura de la transferencia de propiedad de bien inmueble, estableciendo que basta con la obligación de enajenar un determinado inmueble para que el acreedor se vuelva propietario del mismo, este artículo también hace alusión a que la salvedad se deberá a una disposición legal o pacto distinto.

Del artículo en mención, se puede entender que el modo de convertir a una persona en propietario de un bien es mediante la transferencia y que esta es consensual, es por esa razón que solo se necesita el acuerdo y la voluntad de las partes de celebrar dicha transferencia. Este contrato que efectúan las partes tiene como uno de sus efectos la transmisión del derecho de propiedad de vendedor a comprador.

Sin embargo, la figura que regula el C.C. no le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente, ello en razón a que en el Perú no es obligatoria la inscripción para que se produzca la transmisión de la propiedad, lo que posteriormente podría traer problemas al adquirente de buena fe. A pesar que el artículo 949 no establece la obligatoriedad de la inscripción, tampoco quiere decir que la prohíbe y eso se puede corroborar con el artículo 2019 del C.C. que determina o señala aquellos actos y derechos que deberían de inscribirse en los registros públicos.

1.4.2.3. Decreto Legislativo del Notariado

También conocido como Decreto Ley N° 1049, resulta trascendental en la presente investigación, puesto que su artículo 2 refiere que el notario es aquel profesional que otorga seguridad jurídica a todos los actos que se realicen en su presencia. De igual forma precisa la función que le corresponde como comprobar

los hechos y tramitar aquellos asuntos no contenciosos que se encuentran regulados en la ley.

La fe que brinda el notario de los actos que realiza, permiten que las personas que acuden a una notaría obtengan esa seguridad jurídica, y ello hace evidenciar que este profesional del derecho les otorga confianza a las partes. Otro aspecto importante es que a la notaría le corresponde actuar de manera imparcial, por lo que no debe de tener ningún tipo de interés en el acto que celebran los intervinientes.

Por otra parte, es menester recalcar que quien le otorga esa función es el mismo Estado, y de la misma forma le señala los instrumentos notariales idóneos y necesarios que emplear para cada caso en específico, según lo que las partes manifiesten.

1.4.2.4. Resolución 097-2013-SUNARP-SN

La resolución hace referencia al reglamento que existe para la inscripción del registro de predios, y la figura de la transferencia de propiedad se encuentra de manera específica en el artículo 93 del cuerpo normativo, el cual establece que la manera en la que debe de llevarse a cabo la inscripción de la compra venta de un bien en SUNARP; además, señala que todo lo necesario deberá estar asentado en el respectivo asiento de inscripción.

1.4.2.5. Jurisprudencia nacional

En base al estudio de sentencias casatorias dadas en el Perú, en relación a temas como mejor derecho de propiedad y tercería de propiedad se tuvo como resultado la opinión de operadores de justicia de instaurar la obligatoriedad de la inscripción en la transferencia de un bien inmueble, pues concuerdan que sería

el medio más pertinente para prevenir y evitar las diversas modalidades de fraude, y al mismo tiempo también le permitiría a la SUNARP otorgar la seguridad jurídica que anhela el ciudadano.

En ese sentido, se pudo evidenciar que VII pleno casatorio (Casación 3671-2014) resalta la inquietud de los magistrados en relación a las modalidades fraudulentas que se practican en el Perú, por lo que determinan la necesidad de un cambio en la norma que coadyuve a poder resolver este tipo de conflictos de una manera más rápida y eficiente, en razón a que la protección que se le otorga al adquirente sin la necesidad de inscribir su derecho, genera un atentado contra la finalidad que posee registros públicos. Otro fundamento relacionado es el que se brinda en la Casación 2760 – 2014, donde se establece que a pesar que el artículo 949 no exija la inscripción para que el adquirente pueda considerarse propietario, eso no asegura su derecho de manera idónea, pues si por alguna razón se origina un conflicto de interés en donde el segundo comprador si inscribió su transferencia, se tiene que el último es el que tendrá prioridad o preferencia.

1.4.3. Análisis de derecho comparado

Así como el Perú cuenta con un sistema registral declarativo de transferencia de la propiedad inmueble, existen otros países que han optado por un sistema distinto, un sistema que les permita que dar solución a los problemas de doble venta que se desarrollan en su país.

1.4.3.1. Alemania

En el sistema registral alemán es posible dilucidar que para su funcionamiento emplea simultáneamente dos registros como son: el registro

territorial y el registro catastral. Además, su sistema tiene como base al Germánico, donde la inscripción en cuanto a transferencia de bienes inmuebles se refiere es de carácter constitutivo, y donde el principio de fe pública se le otorga al adquirente que actuó de buena fe en la celebración de la transferencia. Otro principio de gran importancia en este país es el de legitimación, puesto que, si un bien se inscribe en el libro registral, el ordenamiento jurídico de ese país presume que el derecho que registró le pertenece.

El sistema de este país es el mismo que el de Suiza, y por ende resultan países de los más seguros, ya que no solo transmite de manera sencilla la propiedad, sino que además garantizan la seguridad jurídica del comprador. Además, regula la figura de la propiedad en normas como: artículo 1 de la Ley Fundamental de la República Federal de Alemania.

1.4.3.2. Australia

Este país cuenta con un sistema registral constitutivo, que establece la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de propiedad inmueble, es preciso indicar que en este sistema la figura de la inscripción es lo que permite que el derecho de propiedad emane; además cuando la transferencia se encuentre inscrita, se tiene por presunción que el Estado se encargará de asegurar los derechos que le asisten al propietario.

1.4.3.3. México

Por otra parte, el país mexicano nos permite evidenciar una realidad distinta, pues el sistema registral que usa es el francés, donde el registro no resulta obligatorio, sino que es facultativo; sin embargo, este sistema establece que los actos que se relacionen con la propiedad no podrán surtir efecto contra

terceros si es que no se inscribió adecuadamente en el registro, de ese modo se puede evidenciar que no registrar esas transferencias dejaría de algún modo desprotegido al adquirente ante futuros problemas legales sobre ese bien.

Este país regula la figura de la propiedad en las siguientes normas: artículo 14 de la Constitución mexicana, artículo 2316 del C.C. mexicano, así como el Decreto N° 329 referido a la Ley Registral para el Estado de México.

1.4.3.4. España

A diferencia de los anteriores sistemas, España cuenta con un sistema mixto, entendemos por este que optó por la combinación del sistema declarativo y constitutivo, el sistema español también se diferencia por que la organización de su registro se da por derechos reales de los ciudadanos y al mismo tiempo por asientos. Un principio primordial en este país es el de publicidad, pues su principal objetivo es evitar la clandestinidad, y proteger los derechos de los particulares que realizan una transferencia de propiedad inmueble.

A partir del análisis realizado a algunos de los sistemas registrales por los que optan los distintos países en el mundo, podemos apreciar que a diferencia de los Estados analizados, al Perú aún le queda un gran cambio en la sociedad, y ese cambio implica mejorar la educación, mejorar las políticas públicas, mejorar la economía peruana, y adecuar las normas existentes para que sean acordes a la realidad del país; pues gran porcentaje de los ciudadanos no optan por la inscripción de su transferencia en razón a que los procedimientos resultan tediosos, o el hecho de que los costos no se adecuan a la economía de los ciudadanos, por ello es preciso que se instaure un sistema registral constitutivo teniendo en consideración la clasificación socioeconómica de los ciudadanos, además del nivel de pobreza de cada distrito.

II. MATERIAL Y MÉTODO

2.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación:

El tipo de investigación aplicada en la presente investigación es básica, y tiene un enfoque cualitativo, además es de nivel descriptivo, y cuenta a su vez con un análisis fenomenológico de la situación, ello como producto de la aplicación de obtención de percepciones y opiniones de los participantes que constituyen la muestra seleccionada. Así mismo, se llevará a cabo un análisis documental a nivel nacional sobre el tema referente a la investigación.

El autor Espinoza (2020) determina que la investigación cualitativa debe de caracterizarse por la ética del investigador, para que este desarrolle manera idónea y consciente aquellas actividades orientadas a garantizar que la información que se recolecte no sea contaminada con juicios propios, de ese modo se respetará la autoría, siendo así una investigación válida y confiable.

En lo que respecta a este tipo de estudio, se debe señalar que se realiza en base a un método inductivo, el cual se basa o repercute en un caso, por lo que se deberá de desarrollar una investigación desde el aspecto particular al general y así poder realizar la investigación según los objetivos planteados en la misma.

Asimismo, la investigación genera un desarrollo de tipo documental, ello en razón al análisis de normas no solo en materia notarial, sino también registral; lo que permite ampliar o profundizar el tema de estudio.

Diseño de Investigación

El diseño de la presente investigación es no experimental, puesto que no es un trabajo que requiera de la manipulación de variables, en ese mismo sentido esta investigación no produce una nueva situación, por el contrario, está se enfoca a una ya

existente. De igual modo, es menester señalar que este diseño también permite realizar un análisis tanto legal como jurisprudencial referente al tema de investigación.

Asimismo, el diseño permite hacer factible considerar el análisis tanto de la doctrina, la normativa peruana y la jurisprudencia que se encuentra relacionada con el tema objeto de investigación.

En este sentido, Hernández y Mendoza (2018) determinan que, no se pretende transformar o alterar el estado normal de las categorías que forman parte de la investigación, ni tampoco se busca modificar sus efectos, por el contrario, lo que se quiere realizar es el análisis de un fenómeno determinado como objeto de estudio.

2.2. Escenario de estudio

Sobre este, debe precisarse que tendrá lugar en la ciudad de Chiclayo, a través de la observación, mediante la recolección de datos y por supuesto con las entrevistas realizadas efectuadas a profesionales del derecho expertos en la materia, todo ello permitirá conseguir toda la información acorde a cada punto de vista, relacionado a cada objetivo, los cuales tienen gran trascendencia con el fenómeno de estudio de la presente investigación.

Cabe destacar que esta población, es según Bernal (2006) es la totalidad de elementos o individuos que tienen y/o comparten algunas características similares y a partir de las cuales se quiere hacer inferencia.

2.3. Caracterización de sujetos

Mediante la investigación se procurará realizar el análisis de las diferentes opiniones y criterios que fueron esbozados por los profesionales del derecho (abogados) que se ocupan y participan activamente en cuestionados relacionadas en el Derecho Notarial (notarías) y Derecho Registral (SUNARP), sobre el sistema peruano de

transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral. Por esa razón y atendiendo a las consideraciones y los diferentes puntos de vista que pudieran sustentar las opiniones de los expertos, se determinará el aporte significativo que genera cada perspectiva al estudio.

En el mismo orden de ideas, se debe precisar que, de conformidad con el objeto estudiado, la unidad o la muestra que se analizó, se encuentra compuesta por cinco (5) entrevistas aplicadas a los distintos expertos de la materia, los cuales serán de gran ayuda para poder dar solución a la problemática que se plantea.

Es pertinente indicar que la muestra que se tomó para la población en la investigación está constituida por:

Tabla 1

Participantes

PARTICIPANTES	CANTIDAD
Notario	1
Juez civil	1
Abogados	3

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para poder producir la presente investigación es imprescindible poder recabar todos los datos necesarios, mediante el empleo de instrumentos y técnicas apropiadas, las cuales tendrán que ser compatibles con el enfoque de la investigación, todo lo anteriormente mencionado es indispensable para poder brindar a la investigación un aporte significativo. Además, la técnica de recolección de datos consiste en las diversas formas o maneras que pueden emplearse para obtener la información, también son

conocidos como aquellos medios materiales que se utilizan para la recolección y almacenamiento de datos.

2.4.1. Técnicas de recolección de datos

La entrevista

La entrevista tiene sus bases en la comunicación interpersonal que se realiza entre los sujetos de estudio y el investigador, y que tiene por objetivo obtener respuesta a sus interrogantes (Feria, 2020).

La técnica de la entrevista se aplicó con la finalidad de conseguir los datos informativos relacionados con el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la tan ansiada seguridad jurídica, y la misma que se encuentra dirigida a aquellos que conforman la muestra en la presente investigación. Este instrumento contiene 15 preguntas, las mismas que se aplicaron a cinco (05) profesionales expertos en la materia, los cuales componen la población, ello con la finalidad de obtener respuestas que coadyuven a la investigación.

El análisis documental

Esta técnica consiste en la extracción de documentos más relevantes que se encuentren relacionados con el tema de investigación, y se suelen emplear fuentes como libros, artículos, revistas, etc. Asimismo, es menester indicar que para poder llevar a cabo esta técnica existen dos pasos cruciales como son la realización de un análisis interno y externo (J. Arias, 2020).

La observación

Se emplea para poder obtener diversa información respecto al tema investigado, con el objetivo de poder a través de ella fundamentar los objetivos que se plantean en la presente investigación.

Esta técnica resulta ser una de las más utilizadas durante la investigación, pues consiste en poder observar el hecho objeto de estudio, para poder obtener información, registrarla y posteriormente realizar su debido análisis, por esa razón es que resulta uno de los métodos más conveniente y confiable (Hernández y Mendoza, 2018).

2.4.2. Instrumentos de recolección de datos

Validez y objetividad de los instrumentos

Respecto a esta, Hernández, Fernández y Baptista (2010) establecen que se encuentra destinada a definir el grado de certeza de los datos recopilados que se obtendrán al momento de aplicar el instrumento, y, sobre todo, la importancia de la especificidad que debe de tener, en relación con la investigación.

Por esa razón es que, para adquirir la validez del instrumento, se debe tener un riguroso cuidado con su contenido, pues este debe de estar dirigido adecuadamente, solo así se podrá recabar la información precisa sobre lo que se pretende medir en la investigación.

Guía de entrevista

La entrevista se empleó con el propósito de obtener datos informativos relevantes el tema de investigación, y se aplicó a los expertos en la materia que conforman muestra en esta investigación, cabe recalcar que esta se realiza de manera personal y es en base a los objetivos propuestos en la investigación, así mismo para mejor interpretación puede ser grabada, con el consentimiento del sujeto a entrevistar y otro tipo de evidencia que resulte fundamental para la investigación.

Fichas

(A) Bibliográficas

Se utilizan con el objetivo de poder enriquecer la información que se logró obtener mediante las técnicas empleadas, en ese sentido Arias (2020) determina que se puede usar cuando el investigador cuente con cierta cantidad de documentos como libros, artículos y otros, para poder recolectar información y analizarla de manera oportuna.

(B) Resúmenes

Es un instrumento que se llega a aplicar para poder sustraer mejores ideas o concepciones, los mismos que se establecieron dentro de las teorías relacionadas con el tema de investigación. Para Ayala (2021) son fichas de trabajo necesarias para poder comprender los conceptos e ideas primordiales de un respectivo libro o un artículo.

(C) De Paráfrasis

Este se empleó para poder elaborar breves resúmenes con las palabras del investigador, luego de haber obtenido las ideas primordiales de fuentes como libros, revistas, etc. Según Mejía (2021) son uno de los instrumentos más eficientes en la investigación, debido que a través de este el investigador explica lo planteado por el autor que investigó el tema, pero lo hace con sus propias palabras.

2.5. Procedimiento para la recolección de datos

Respecto al procedimiento que se empleó, debe precisarse que se efectuó desde el enfoque cualitativo, de acuerdo con Parra (2013) esta investigación utiliza la recolección de datos, la cual no cuenta con medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

A través de la respuesta a los objetivos que se plantaron en la investigación, mediante la aplicación de los instrumentos de recolección de datos y adheridos a las técnicas correspondientes se podrá llevar a cabo el análisis de los resultados obtenidos, lo que requerirá que se acuda a notarias de la ciudad de Chiclayo, a abogados especialistas en materia notarial y registral, además de especialistas en derecho notarial registral y derecho de propiedad, así como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, para extraer la información importante del tema abordado, con la que se creó el vínculo entre los participantes y el investigador. Así mismo, la aplicación de la encuesta será presencial, salvo factores que impida su realización por ese medio, por lo que se puede realizar mediante una plataforma virtual pertinente.

2.6. Procedimiento de análisis de datos

Los datos que fueron recopilados mediante una entrevista de 15 preguntas que se aplicó a la población y muestra señalada en la presente investigación para ser analizados, ordenados y procesados mediante el programa Excel de los cuales los resultados, son de tipo narrativo.

Además, producto de la recolección de datos de los sujetos que participaron en la presente investigación, será fundamental ya que serán sumamente relevantes para la presente investigación, lo que permitirá una mejor interpretación del tema, y dar mejor respuesta a los problemas señalados. Por ende, al ser este trabajo de enfoque cualitativo, no necesita de la medición, sino de la interpretación de toda la información que el investigador pueda recabar, todo con el objetivo de analizarlo, interpretarlo y aportar algo nuevo a la investigación.

2.7. Criterios éticos

Durante el proceso de elaboración y desarrollo del presente trabajo investigativo, se observó y cumplió con las normas internas exigidas por la Universidad Señor de

Sipán y también todas aquellas que están vinculadas a temas formales que se solicitan al momento de elaborar las referencias, todo esto se desarrolló acorde a la guía exigida para la línea de investigación de derecho, esto es las ciencias jurídicas, y se rigió a las normas APA parafraseado lo señalado taxativamente por los autores.

La presente investigación cumple con las normas establecidas por la casa superior de estudios, con el que se asegura y se garantiza que la investigación efectuada tiene una total veracidad, al igual que la información con sus datos recopilados.

En tal sentido en cada una de las etapas que conforman este informe, se acudió a los criterios que están establecidos y que respaldan la fiabilidad de los resultados, validando así el análisis documental, legal y jurisprudencial, los cuales poseen coherencia con las respuestas obtenidas por los sujetos que participaron en el estudio, tal como un notario y abogados en ejercicio, los mismos que actúan en los procesos referentes a transferencias de bienes inmuebles y su inscripción registral.

En la presente investigación se respetó las consideraciones expuestas por los autores en el ámbito social o político, y aquellas que se obtuvieron por medio de las personas entrevistadas, cumpliendo con todas las formalidades requeridas, además se les comunicó que la entrevista era anónima, y se les informó al mismo tiempo los propósitos, fines y objetivos de del tema estudiado, así como también el destino de la información obtenida de todas las opiniones que aportaron.

Para la investigación se tendrá en cuenta los siguientes principios éticos.

- **Manejo de riesgos:** está referido a la minimización de daños y por ende la maximización de beneficios, es por esa razón, que resulta necesario utilizar un balance de riesgos /beneficios para cada uno de los sujetos que participarán en la presente investigación.

- **Consentimiento informado:** el cual se aplica para los sujetos que participaron en la investigación, en este caso profesionales del derecho que se involucran con el tema investigado y que son considerados con un pensamiento autónomo sin ninguna influencia exterior para su participación en el estudio, es por ello que es indispensable el uso del consentimiento informado.

- **Principio para la investigación,** que es sumamente importante, ello en razón a que en la entrevista se pregunta si desean participar y se incorpora además el objetivo del mismo.

- **La confidencialidad,** el cual hace referencia a la importancia de garantizar a los sujetos que participan en la investigación la seguridad y la respectiva protección de sus datos, en ese sentido la identidad de estas personas se mantendrá en el anonimato.

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados que se consigan fueron recolectados mediante la técnica de la entrevista, para lo cual se aplicó una guía de entrevista a profesionales expertos en la materia, como un notario, un juez civil, abogados especialistas en el área notarial y en el área civil, en la ciudad de Chiclayo. Del mismo modo, las respuestas brindadas por parte de los entrevistados serán descritas, y a través del Excel se logró la elaboración y producción de tablas de los datos obtenidos.

3.1. Resultados en Tablas y figuras

3.1.1. De la entrevista

Pregunta N° 1

¿Considera usted que el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente?

Tabla 1

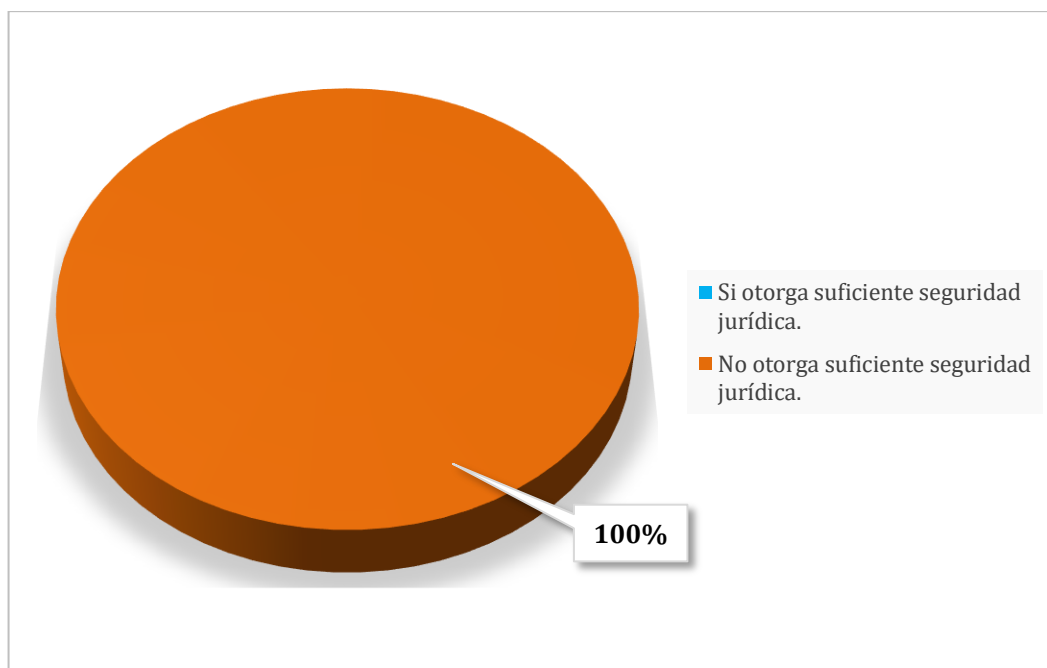
El sistema jurídico peruano de transferencia otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente.

CODIFICACIÓN	N°	%
No otorga suficiente seguridad jurídica.	5	100%
Si otorga suficiente seguridad jurídica.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 1

El sistema jurídico peruano de transferencia otorga suficiente seguridad jurídica.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100% ha coincidido en que el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles no le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	No considero que le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente.
E2	No, no considero que el sistema sea malo, pero creo que sí podría otorgar mayor seguridad jurídica si hay una mayor interconexión por notarías; creo que el problema es que la partes que celebran los actos no conocen la importancia de inscribir su derecho, ya que el código civil señala que existe un principio de prioridad, por ende hay personas que pese a tener un título más antiguo por su falta de diligencia al inscribirlo tienen luego problemas para oponer su derecho al no publicitarse en registros.
E3	No le otorga suficiente seguridad jurídica, ya que, en los inmuebles de transferencia por posesión, no hay seguridad si ya fue transferido con anterioridad. Sería necesaria la inscripción y posesión inmediata del nuevo bien adquirido.
E4	No le otorga suficiente seguridad jurídica al 100%.
E5	No, porque no cuenta con suficiente respaldo.

Pregunta N° 2

¿Considera usted que la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para brindar al adquirente una mayor seguridad jurídica?

Tabla 2

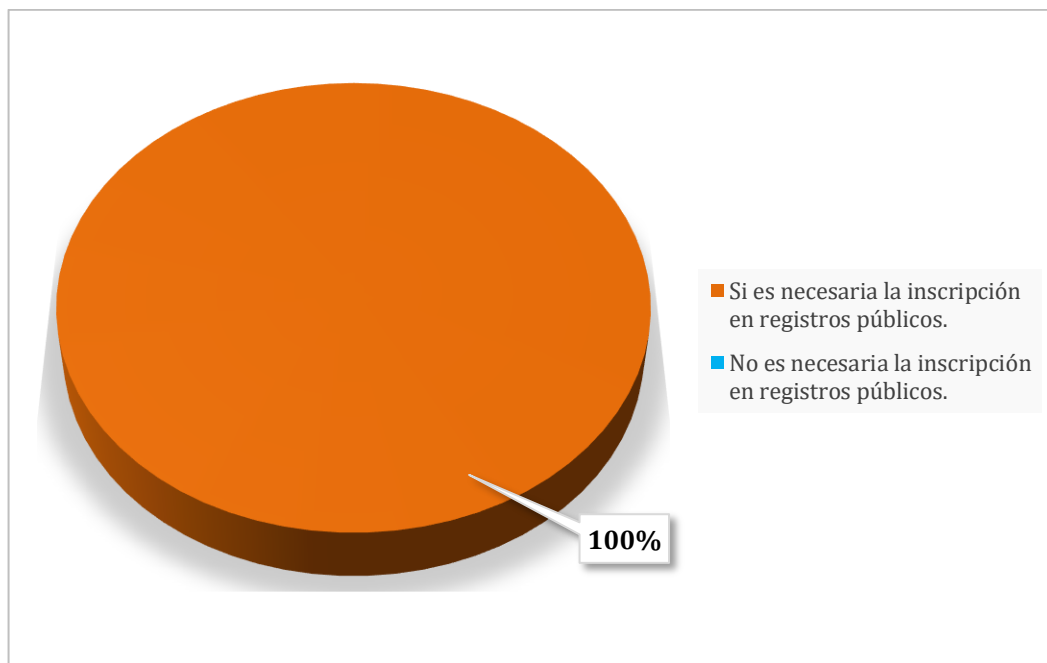
La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para una mayor seguridad jurídica.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si es necesaria la inscripción en registros públicos.	5	100%
No es necesaria la inscripción en registros públicos.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 2

La inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para una mayor seguridad jurídica.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100 % ha coincidido con que la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para brindar al adquirente una mayor seguridad jurídica.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si considero que la inscripción de la transferencia en registros públicos es necesaria para brindar mayor seguridad jurídica al adquirente.
E2	Si es necesaria, es importante inscribir en registros la titularidad de los bienes con los que uno cuenta, ya que en virtud del principio de prioridad se puede oponer el derecho que uno alega, además que el código civil regula el principio de publicidad, legitimidad, entre otros; si en nuestra sociedad todos actuaran de buena fe otra sería la realidad, pero, aun cuando hay derecho inscrito también se ven casos de fraudes, pero se trata de darle un respaldo al adquirente.
E3	Si, ya que se tiene la publicidad registral.
E4	Creo si es necesaria, pero dentro de una política de gestión pública, el estado debería acreditar esa posibilidad, primero de regularizar la norma en coordinación con las municipalidades, las notarías y registros públicos.
E5	Si, porque brinda mayor certeza en la perfección del contrato y certeza del tiempo de celebración.

Pregunta N° 3

Según su opinión ¿Cree que los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) las transferencias de bienes inmuebles que celebran en una notaría?

Tabla 3

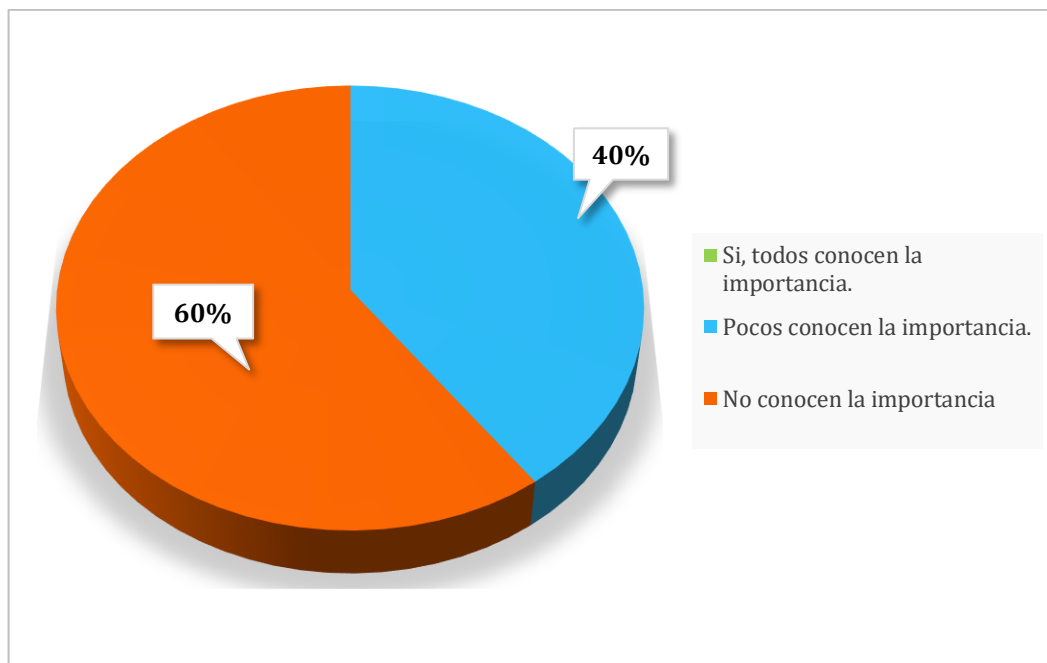
Los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en SUNARP las transferencias de bienes inmuebles.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si, todos conocen la importancia.	0	0%
Pocos conocen la importancia.	2	40%
No conocen la importancia.	3	60%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 3

Los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en SUNARP las transferencias de bienes inmuebles.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 60% de ellos han referido que los ciudadanos no conocen la importancia de inscribir en SUNARP las transferencias de bienes inmuebles que celebran en una notaría, mientras que un 40% indicó que pocos conocen la importancia de este suceso.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	No, creo que no conocen la importancia de la inscripción.
E2	No muchos lo conocen, deberían de conocer, pero quizás el tema económico constituye una barrera o dificultad para inscribir dichas transferencias, por lo que considero que desde el momento en el que se celebra la transacción notarialmente, debería obligatoriamente darse la inscripción.
E3	En su totalidad no se conoce esa importancia, solo una mínima parte de los ciudadanos tienen conocimiento del tema.
E4	Depende de los tipos de sectores, si hablamos de un sector empresarial siempre consideran importante registrarse, pero si se habla de un sector en donde se realizan los trámites comerciales de buena fe, el cual es un principio registral, pero a veces no lo realizan; dando la posibilidad de que el vendedor pueda vender dos o tres veces más el bien y sacar provecho perjudicando al verdadero propietario porque va a inscribir a alguien dando inicio al conflicto, por lo que considero que todo documento debería pasar por una certificación en el tiempo para acreditarlo de manera formal.
E5	No, la ciudadanía no es instruida en los colegios sobre este tema.

Pregunta N° 4

Según su criterio ¿Cuáles son los criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles?

Tabla 4

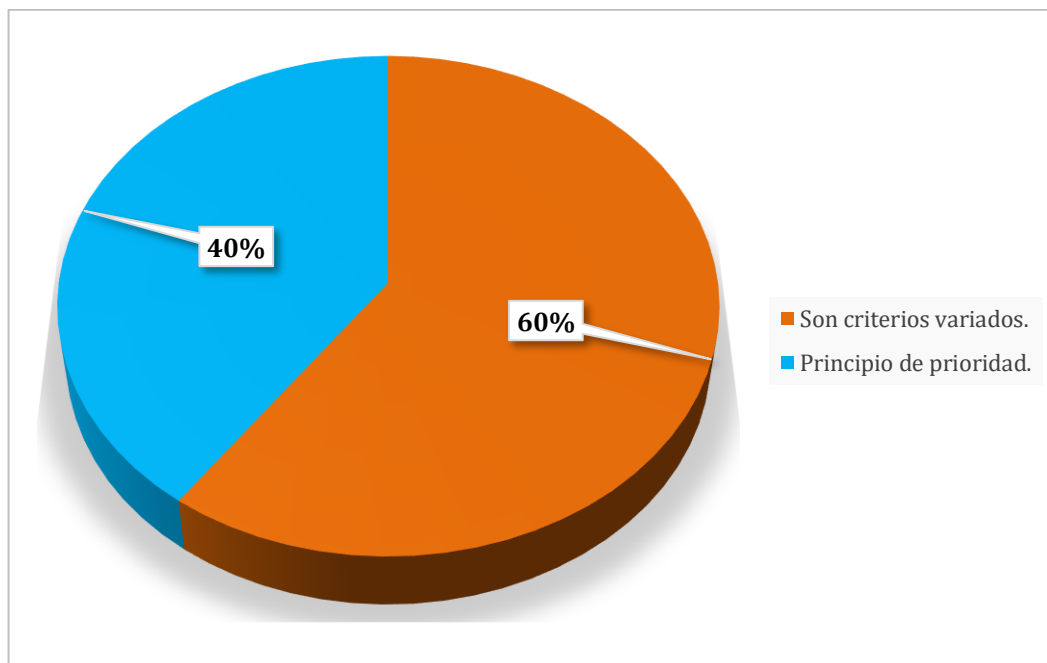
Criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles.

CODIFICACIÓN	N°	%
Son criterios variados	3	60%
Principio de prioridad	2	40%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 4

Criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 60% de ellos refiere que los criterios que asume la jurisprudencia respecto a las transferencias de bienes inmuebles son variados, mientras que un 40% indica que los criterios que asume se sustentan principalmente en el principio de prioridad.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Las jurisprudencias son variadas.
E2	Hay varias posiciones, por ejemplo, cuando dos personas tienen varios títulos o, una si tiene y el otro no, se dan procesos que tienen como fin recuperar la posesión o la propiedad del bien, la Corte en ese sentido a tratado de unificar varios temas, en el tema de mejor derecho a la propiedad hay un último pleno donde se detalla que se debe valorar aún cuando el título sea más antiguo o más nuevo el hecho de la posesión; sin embargo, criterios uniformes es un poco complicado.
E3	Los criterios que asumen según mi opinión, es que quien inscribió primero tiene el derecho, quien presentó primero el título, por el principio de prioridad.
E4	La jurisprudencia se ha pronunciado ampliamente respecto a la transferencia de bienes inmuebles y que da preferencia en el tiempo, sobre el documento de fecha cierta, el cual pasa por una formalidad previa, donde se interpreta la norma.
E5	Considero que gran parte se sustentan o asumen el criterio del principio de prioridad, por ejemplo, se evidencia en los casos donde se da la doble compraventa, puesto que una vez que se inscribe una de ellas ya no es factible inscribir otra del mismo bien efectuada por el mismo propietario.

Pregunta N° 5

En base a su experiencia ¿Considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral del mismo?

Tabla 5

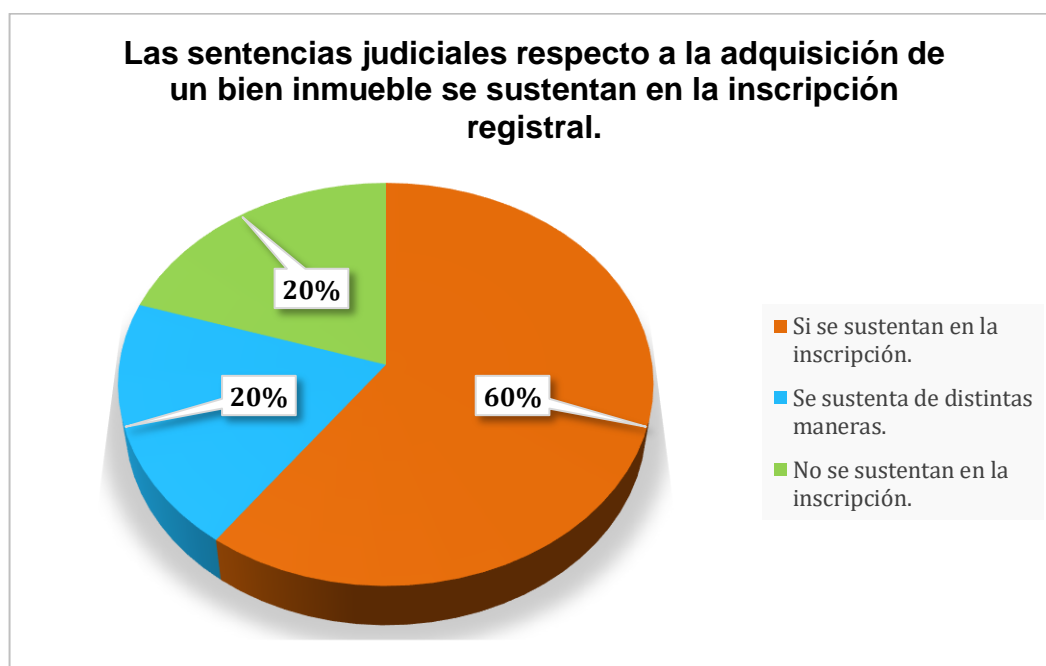
Las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si se sustentan en la inscripción.	3	60%
Se sustenta de distintas maneras.	1	20%
No se sustentan en la inscripción.	1	20%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 5

Las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 60% considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral. Considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral del mismo, en tanto que un 20% refiere que el sustento es variado y el otro 20% señala que no necesariamente se sustenta en la inscripción.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	No necesariamente, debería basarse en ella sí.
E2	Al parecer sí, pero no es un criterio uniforme, se sustenta de diferente manera en base a cada expediente.
E3	Si considero que se sustentan en la inscripción registral.
E4	Creo que mayormente se sustentan en ella, sin embargo, si existe un documento de fecha cierta, que acredite la propiedad con anticipación donde hay unos pagos municipales en los que se registró todo de manera formal, hoy en día no puede ir por encima una declaración constitutiva por encima de una declarativa de un acto jurídico propio, ya que este tiene mayor valor frente a la preminencia del tiempo o la inscripción registral.
E5	Si, considero que gran parte de ellas están sustentadas en la inscripción, aunque esta no es absoluta para todos los casos.

Pregunta N° 6

¿Cree que, con un sistema registral constitutivo, los casos de mejor derecho de propiedad presentados al órgano jurisdiccional se resolverían de manera más rápida y eficaz?

Tabla 6

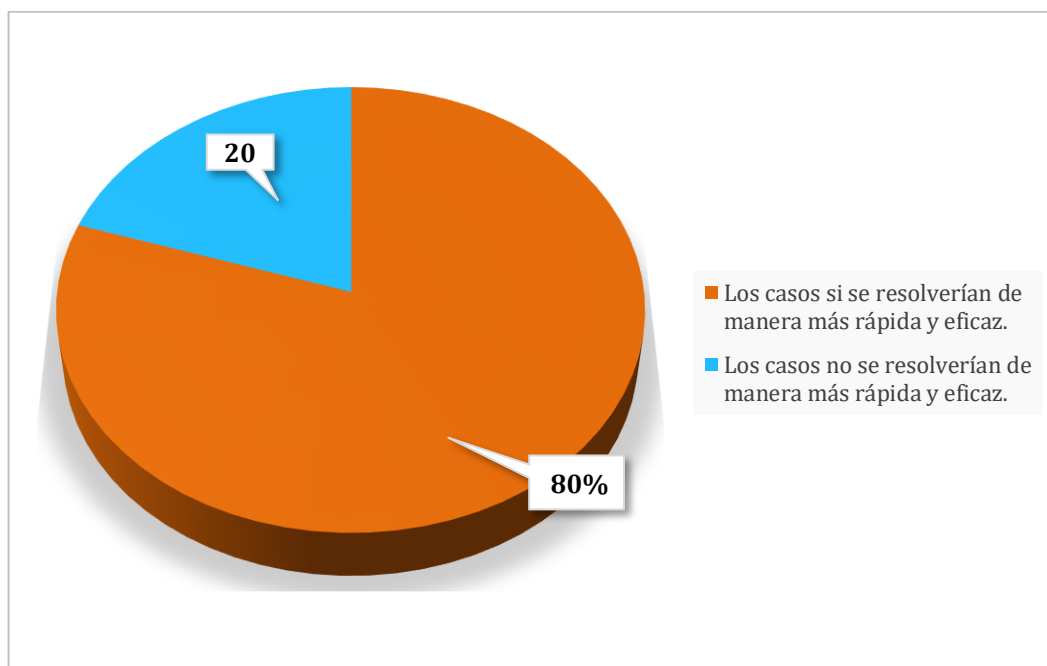
El sistema registral constitutivo permite que los casos de mejor derecho de propiedad se resuelvan de manera rápida y eficaz.

CODIFICACIÓN	N°	%
Los casos si se resolverían de manera más rápida y eficaz.	4	80%
Los casos no se resolverían de manera más rápida y eficaz.	1	20%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 6

El sistema registral constitutivo permite que los casos de mejor derecho de propiedad se resuelvan de manera rápida y eficaz.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 80% de ellos coinciden en que, con un sistema registral constitutivo, los casos de mejor derecho de propiedad presentados al órgano jurisdiccional se resolverían de manera más rápida y eficaz, mientras que el 20% no considera que haciendo un cambio en el sistema pueda ayudar a resolver esa problemática.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, creo que, con un sistema registral constitutivo, estos casos se resolverían de maner más rápida y eficaz.
E2	No considero que modificando el sistema a uno constitutivo se pueda resolver la problemática, porque va más allá del sistema registral.
E3	Si considero que sería más eficiente.
E4	Si, por supuesto, por ejemplo, un caso parecido es el tema de las homonimias, RENIEC ha llevado a cero este tema, puedes llamarte igual, pero basta con que en tu ficha RENIEC figuren otros datos entonces esa persona está liberada de esa situación, por lo que esto es lo que va a ocurrir cuando todo se informatice dentro de la regulación registral y formal.
E5	Si, porque este sistema permitiría evitar cualquier mal uso o estafa en la transferencia de inmuebles.

Pregunta N° 7

Según su criterio ¿Considera usted que es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral, que permita aplicar en el Perú un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles celebradas en una notaría?

Tabla 7

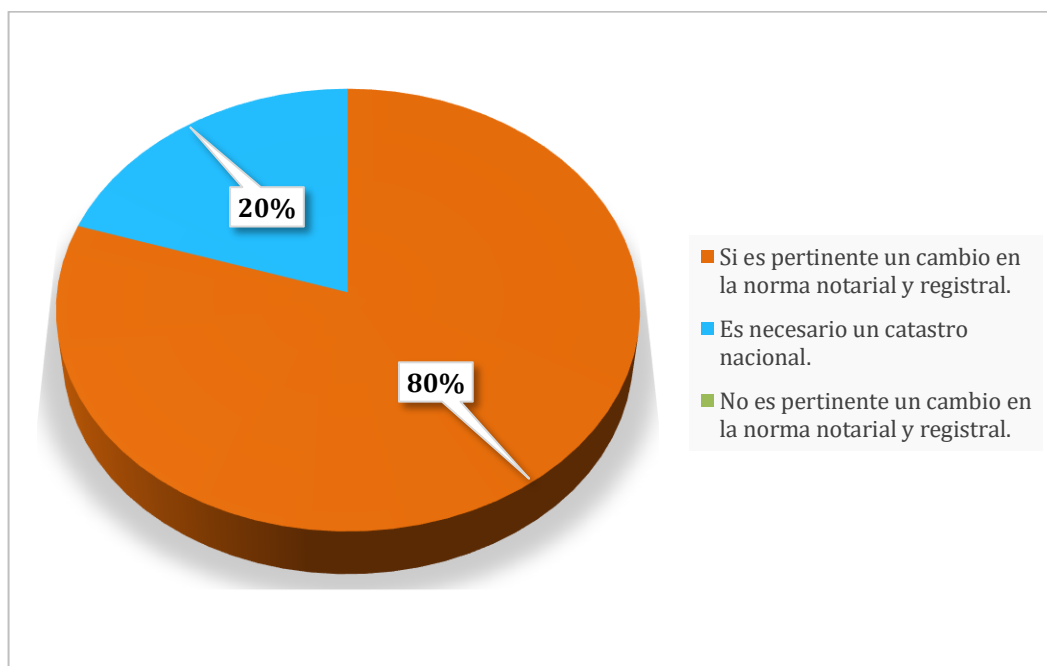
Es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral que brinde seguridad jurídica al adquirente.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si es pertinente un cambio en la norma notarial y registral.	4	80%
Es necesario un catastro nacional.	1	20%
No es pertinente un cambio en la norma notarial y registral.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 7

Es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral que brinde seguridad jurídica al adquirente.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 80% han coincidido con que es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral, que permita aplicar en el Perú un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles celebradas en una notaría; sin embargo, un 20% refiere que para poder aplicar un sistema constitutivo primero es necesario contar con un catastro nacional.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Necesitamos un catastro nacional para ello.
E2	Si es necesario un cambio, creo que todas las notarías deben tener interconexión con registros, para que en tiempo real vean si la información que llevan a registros sigue con los datos actuales, y además es importante utilizar el bloqueo y alerta registral.
E3	Si lo considero, ya que así se tendría mayor seguridad jurídica, rapidez, eficacia y publicidad registral.
E4	Si, definitivamente, creo que el Ministerio de Justicia como órgano encargado de la función notarial y de la función pública de los registros públicos, debería tomar como política de acción poder regular determinadas normas que faciliten ello, podría ser inclusive a título gratuito para poder regularizar algunos bienes, por ende, debería fortificarse mucho más las transferencias que se realizan y que no se registran.
E5	Si, el caso Orellana es un ejemplo de que es necesario un cambio en el sistema de transferencias.

Pregunta N° 8

¿Cree usted que regular en el ordenamiento jurídico peruano la obligatoriedad de la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles, le garantizaría al adquirente suficiente seguridad jurídica?

Tabla 8

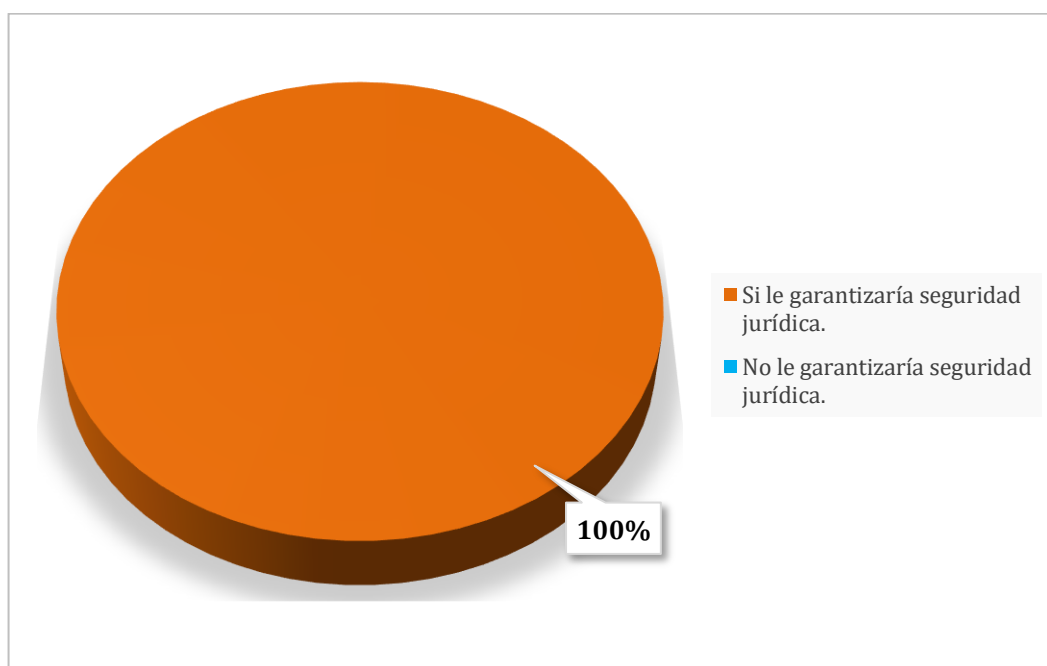
Regular la obligatoriedad de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantizaría seguridad jurídica.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si le garantizaría seguridad jurídica.	5	100%
No le garantizaría seguridad jurídica.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 8

Regular la obligatoriedad de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantizaría seguridad jurídica.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100% han coincidido con el hecho de que regular en el ordenamiento jurídico peruano la obligatoriedad de la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles, le garantizaría al adquirente suficiente seguridad jurídica.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, creo que regular la obligatoriedad garantizaría al adquirente suficiente seguridad jurídica.
E2	Si creo que ayudaría a garantizar seguridad jurídica, aunque no sería absoluta.
E3	Si le garantizaría.
E4	Si, creo que tiene que haber primero una política que refiera el estado, para luego pasar a instaurar un sistema constitutivo.
E5	Para una realidad como la nuestra, es imprescindible.

Pregunta N° 9

Según su experiencia ¿Considera que la aplicación de un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles?

Tabla 9

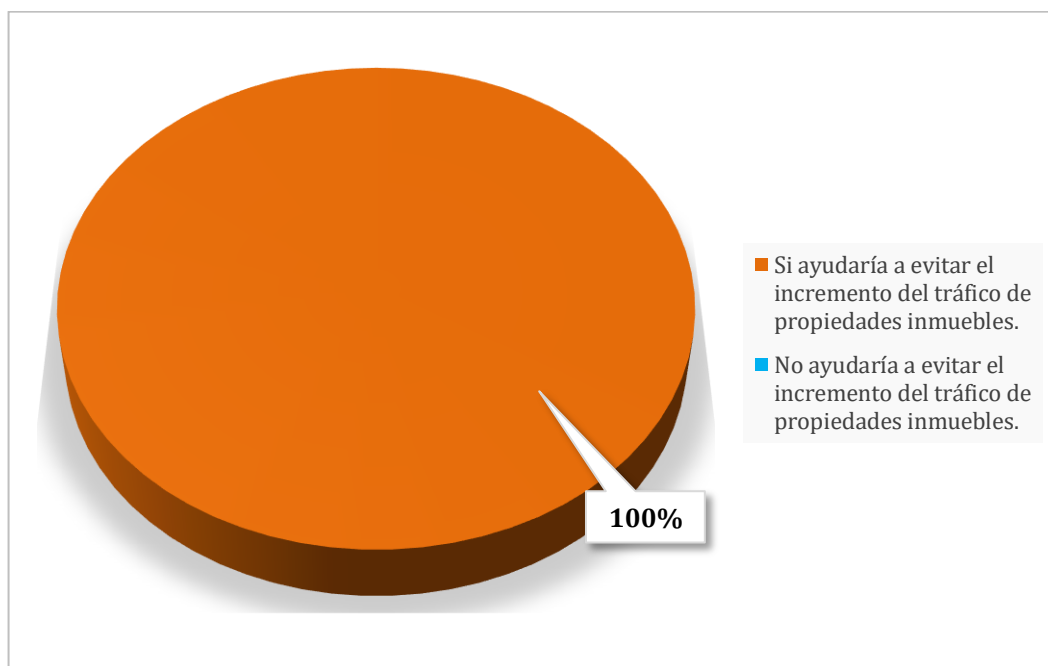
La aplicación de un sistema constitutivo ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.	5	100%
No ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 9

La aplicación de un sistema constitutivo ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100% de ellos coinciden en que la aplicación de un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, considero que la aplicación de un sistema constitutivo ayudaría a evitar el incremento del tráfico jurídico.
E2	Si lo considero, ya que ayudaría a que haya una mayor seguridad jurídica y por ende ese bien no se venda a otra persona en una notaría diferente, y ya el trámite estaría saneado y tendrían mayor tranquilidad.
E3	Si lo considero.
E4	Si, por supuesto, no solo el tráfico jurídico, sino que daría seguridad a las personas, se evitarían las estafas, se evitarían las transferencias de los inmuebles; por ejemplo, ahora tenemos que tener alerta registral para saber si alguien quiere transferir el bien.
E5	Al optar por este sistema, la seguridad que conlleva, permitiría que el tráfico seguro se incremente en la realidad.

Pregunta N° 10

Hay países que han optado por asumir un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles, en ese sentido, ¿Considera que este sistema brinda mayor seguridad jurídica al adquirente?

Tabla 10

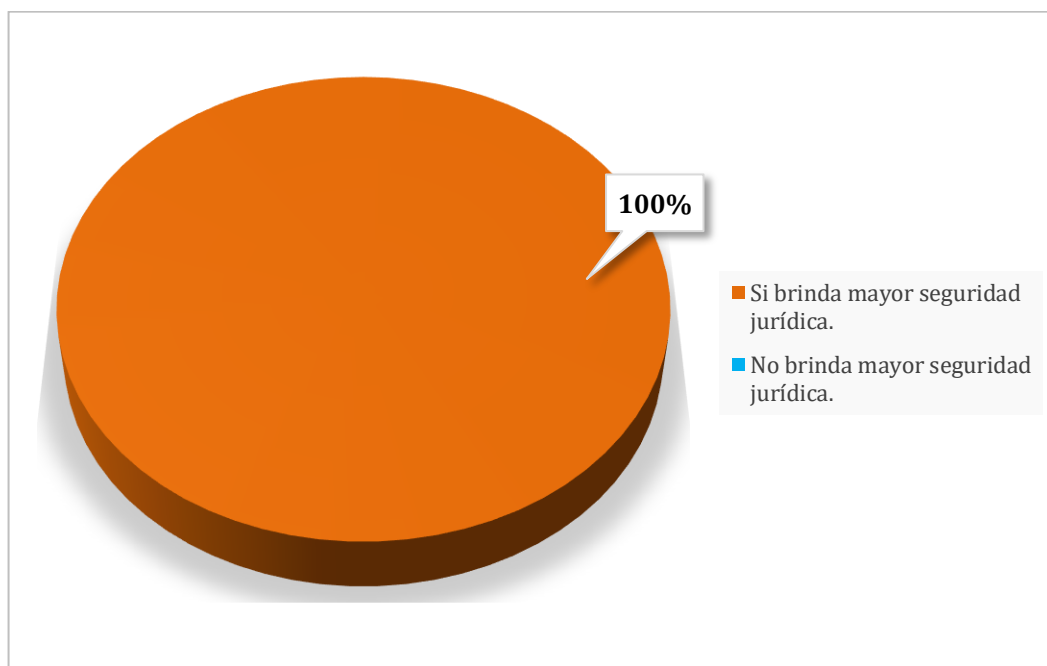
El sistema jurídico constitutivo de transferencia brinda mayor seguridad jurídica al adquirente.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si brinda mayor seguridad jurídica.	5	100%
No brinda mayor seguridad jurídica.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 10

El sistema jurídico constitutivo de transferencia brinda mayor seguridad jurídica al adquirente.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100% ha coincidido con que el sistema constitutivo de transferencia de bienes inmuebles brinda mayor seguridad jurídica al adquirente.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, considero que este sistema brinda mayor seguridad jurídica al adquirente.
E2	Si, pero depende de en qué lugar se dé, porque no todos tienen el acceso a una notaría o registros; es decir, la exigencia del registro si protege a los usuarios, pero primero debemos considerar las barreras que tenemos.
E3	Si considero que brinda mayor seguridad jurídica.
E4	Si, brinda mayor seguridad jurídica de todas maneras, pero debemos ver que la idiosincrasia social, cultural y educacional de esos países es muy superior, entonces es un tema de educación, tanto de los colegios, colegios profesionales y el Estado propio.
E5	Por la realidad e idiosincrasia nacional se requiere un sistema con estas características.

Pregunta N° 11

En otros países la inscripción obligatoria de una transferencia de bien inmueble les ha permitido otorgar mayor seguridad jurídica al adquirente, en ese sentido, ¿Cree que en el Perú resulta idóneo instaurar un sistema registral constitutivo en lugar de uno declarativo?

Tabla 11

Instaurar un sistema registral constitutivo resulta idóneo.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si resulta idóneo.	5	100%
No resulta idóneo.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 11

Instaurar un sistema registral constitutivo resulta idóneo.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100 % coincide con que en el Perú resulta idóneo instaurar un sistema registral constitutivo en lugar de uno declarativo.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, previo catastro nacional.
E2	Creo que podría ser una mejora, es válido, aunque no sería la solución a todos esos problemas.
E3	Si, sería buena opción instaurar el sistema registral constitutivo.
E4	Si, pero gradualmente.
E5	En nuestro país es mucho más idóneo que en otras naciones.

Pregunta N° 12

Así como en el derecho comparado, hay países que asumen el sistema constitutivo, también hay países que optan por un sistema declarativo, en ese caso ¿Cuál es el sistema que a su parecer trae consigo mayores beneficios?

Tabla 12

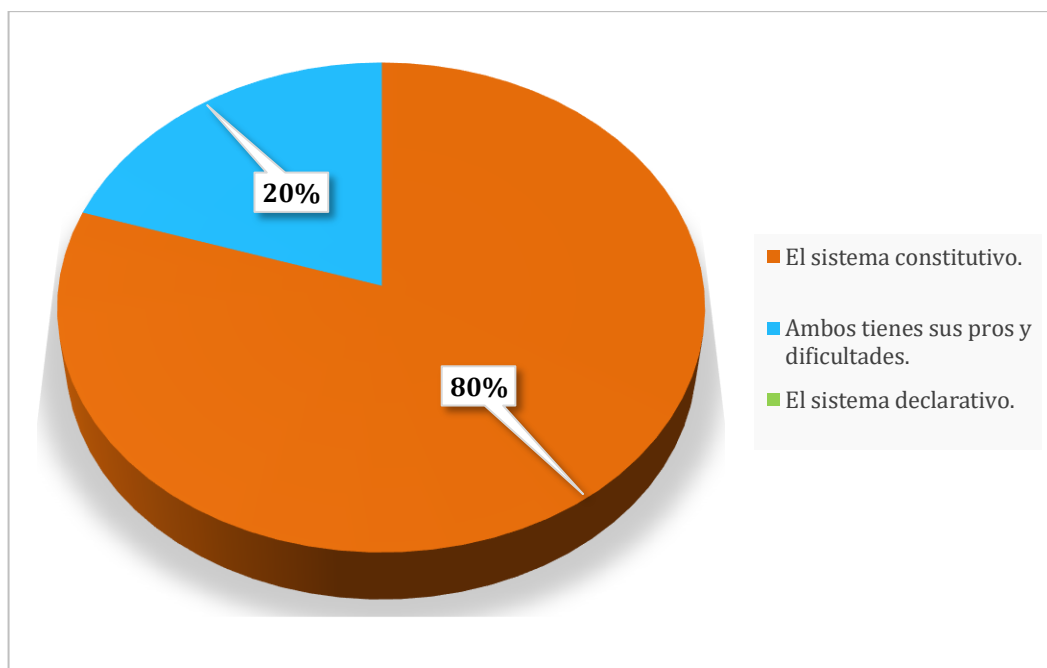
Sistema que otorga mayores beneficios.

CODIFICACIÓN	N°	%
El sistema constitutivo.	4	80%
Ambos tienen sus pros y dificultades.	1	20%
El sistema declarativo.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 12

Sistema que otorga mayores beneficios.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 80% ha señalado que el sistema que a su parecer trae consigo mayores beneficios es el sistema constitutivo, en tanto un 20% refiere que ambos tienen sus pros y dificultades.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	A mi parecer el que trae mayores beneficios es el sistema constitutivo.
E2	Creo que ambos tienen sus pros y dificultades, no considero uno porque es limitar a las partes; considero que lo idóneo es un sistema en notarías interconectadas, ya que nos encontramos en una época de globalización.
E3	El sistema constitutivo.
E4	El constitutivo trae mayores beneficios, mayor seguridad, en la práctica se puede hacer un acto jurídico (un contrato) de manera verbal, pero depende del tipo de sociedad, pero en nuestra sociedad pareciera que no es considerado serio, tenemos que tener un papel, es decir un acto constitutivo para formalizarlo, por ende, es de acuerdo a las costumbres sociales y la educación.
E5	Para evitar consecuencias nefastas por el fraude y estafa frecuentes este sistema es necesario.

Preguntas N° 13

¿Considera usted que la falta de un sistema notarial informático (en línea) que brinde información respecto a una transferencia de bien inmueble celebrada en una determinada notaría, permite que el adquirente desconozca si han vendido esa misma propiedad a otras personas?

Tabla 13

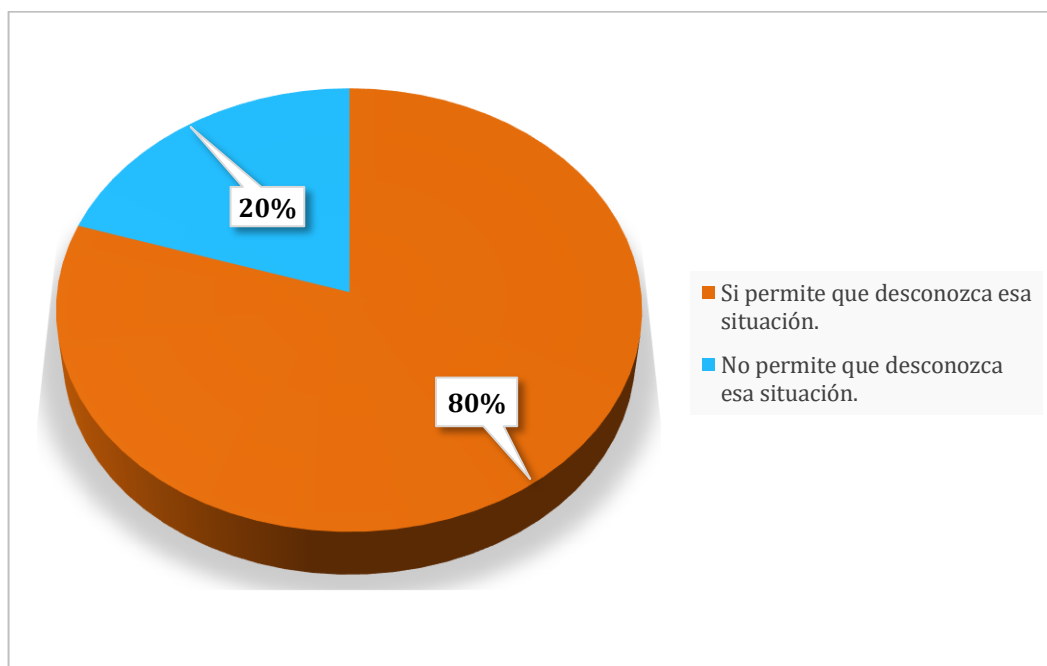
La falta de un sistema notaria permite que el adquirente desconozca si la propiedad que adquiere se vendió a otras personas.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si permite que desconozca esa situación.	4	80%
No permite que desconozca esa situación.	1	20%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 13

La falta de un sistema notarial permite que el adquirente desconozca si la propiedad que adquiere se vendió a otras personas.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 80% considera que la falta de un sistema notarial informático (en línea) que brinde información respecto a una transferencia de bien inmueble celebrada en una determinada notaría, permite que el adquirente desconozca si han vendido esa misma propiedad a otras personas, en tanto que el 20% no considera que sea un tema notarial, sino registral.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, considero que la falta de este sistema permite que el adquirente llegue a desconocer esa situación.
E2	Si, por supuesto, por ejemplo, si en la mañana voy y saco un título donde dice que una persona es la dueña de la casa y al medio día esa persona ingresa otro título; pero yo voy en la tarde a la notaría, yo ya no sé qué hubo un cambio, por eso me parece importante ese sistema de interconexión entre notarías.
E3	Si, además un sistema informático notarial sería bueno, pero tardaría mucho en realizarse, podría ser independiente por cada notaría, pero no creo que global, ya que cada notaría es única y no un organismo conjunto.
E4	No, no creo que sea un tema notarial, más bien es un tema de registro, lo que debería haber es un sistema informático público inmediato (en línea), donde los notarios puedan ingresar y concretar los documentos que se realizan en sus notarías.
E5	Si, es uno de los principales problemas, esta debilidad del sistema permite que inescrupulosos aprovechen esos espacios.

Pregunta N° 14

¿Cree usted que es factible instalar a nivel nacional un sistema notarial informático (en línea) que brinde información actualizada respecto a una transferencia de un bien inmueble celebrada en una determinada notaría, ello con el objetivo de que ya no se pueda vender ese mismo bien a otra persona posteriormente?

Tabla 14

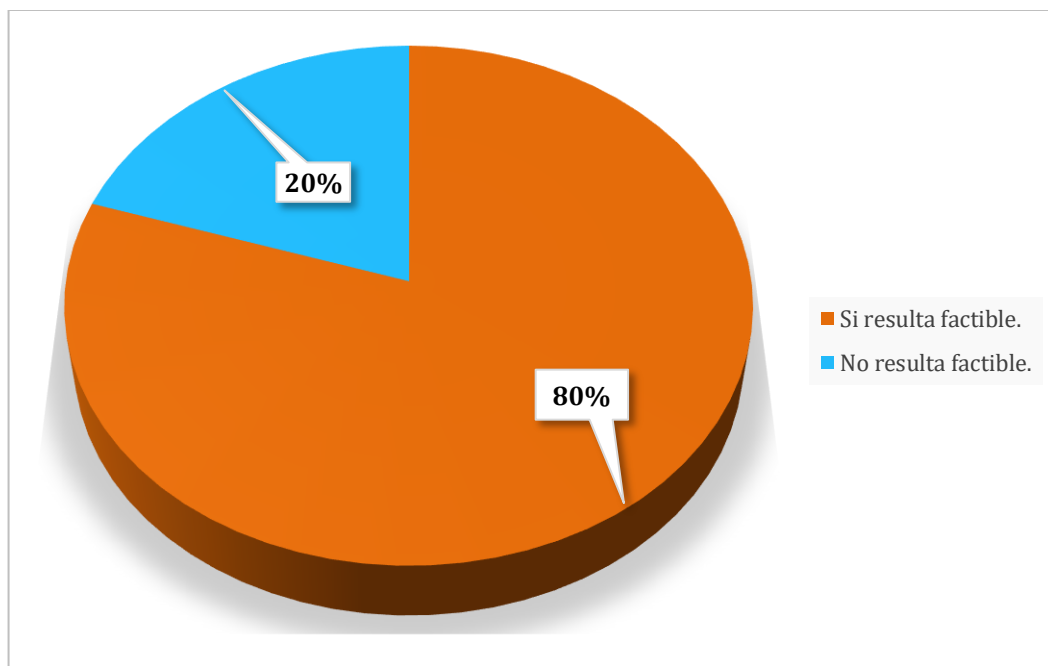
Instaurar un sistema notarial informático resulta factible.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si resulta factible.	4	80%
No resulta factible.	1	20%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 14

Instaurar un sistema notarial informático resulta factible.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 80% refiere que si es factible instalar a nivel nacional un sistema notarial informático (en línea) que brinde información actualizada respecto a una transferencia de un bien inmueble celebrada en una determinada notaría, ello con el objetivo de que ya no se pueda vender ese mismo bien a otra persona posteriormente, en tanto que el 20% señala que no es factible.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Si, creo que es necesario.
E2	Si, claro porque se podría ver en la notaría de un lugar si en otra notaría del país se está vendiendo el mismo bien.
E3	Si sería factible, pero no lo veo en una prontitud, sino algo a largo plazo.
E4	No, porque no lo necesitarían las notarías, lo que si se debería hacer que el notario haga el bloqueo o la anotación preventiva, lo que si se realiza.
E5	Si es factible, existen sistemas informáticos que podrían facilitar información a nivel nacional.

Pregunta N° 15

¿Cree oportuno que en el sistema notarial informático (en línea) que se plantea, corresponde no solo indicar si en una notaría se viene realizado una transferencia de bien inmueble, sino que además se pueda realizar un seguimiento del trámite hasta que el bien inmueble esté inscrito correctamente en SUNARP?

Tabla 15

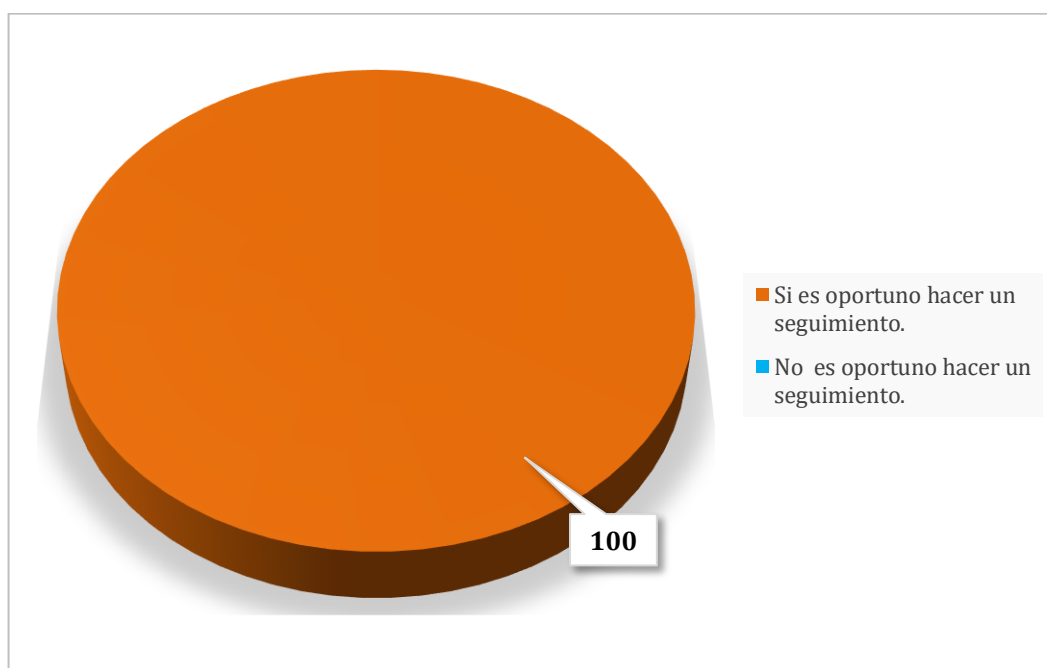
En un sistema notarial informático (en línea) es oportuno realizar un seguimiento del trámite hasta si inscripción en SUNARP.

CODIFICACIÓN	N°	%
Si es oportuno hacer un seguimiento.	5	100%
No es oportuno hacer un seguimiento.	0	0%
TOTAL	5	100 %

Nota: Elaboración propia.

Figura 15

En un sistema notarial informático (en línea) es oportuno realizar un seguimiento del trámite hasta si inscripción en SUNARP.



Nota: Elaboración propia.

Comentario:

De acuerdo a las respuestas adquiridas por parte de los entrevistados, el 100% ha coincidido con que es oportuno que en el sistema notarial informático (en línea) que se plantea, corresponde no solo indicar si en una notaría se viene realizado una transferencia de bien inmueble, sino que además se pueda realizar un seguimiento del trámite hasta que el bien inmueble esté inscrito correctamente en SUNARP.

Para ser más específicos veamos las siguientes respuestas por cada entrevistado:

ENTREVISTADO	RESPUESTA
E1	Claro que lo considero oportuno
E2	Si, claro que sí, ya existen herramientas en SUNARP, pero creo que se deben maximizar con la tecnología, los aplicativos que tenemos.
E3	Sería bueno, pero también lo vería en un muy largo plazo esa actualización del sistema entre notarios y entre estas y SUNARP.
E4	Si, aunque el seguimiento se hace en registros públicos; ya se sabe además que dentro de las normas de registros públicos el tracto sucesivo no ingresará nada hasta que se termine el procedimiento de ese título.
E5	Claro, ayudaría a conocer en tiempo real cualquier incidente y posibles afectaciones a derechos reales.

3.2. Discusión de resultados

De la aplicación de la entrevista a profesionales experto en la materia, como un notario, un juez civil, abogados especialistas en el área notarial y en el área civil, en la ciudad de Chiclayo, y con base en los objetivos de la presente investigación, se pudo obtener y contrastar los siguientes resultados:

De la tabla y figura 1, las mismas que corresponden a si el sistema jurídico peruano de transferencia otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente, se pudo comprobar que el 100% de los entrevistados ha coincidido en que el sistema jurídico de transferencia de bienes inmuebles con el que cuenta el Perú, no le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente, en ese sentido, los entrevistados refieren que a pesar de que el sistema brinda en cierta parte seguridad, está no es absoluta, debido que al ser un sistema declarativo, no es obligatoria la inscripción del bien que se adquirió, por lo tanto genera problemas a futuro, por ejemplo, aquí se refieren al principio de prioridad excluyente, puesto que hay personas que aun contando con un documento antiguo y no lo inscriben, pueden llegar a tener problemas con otra persona por el mismo bien, aquí nos referimos a la doble venta. Este resultado, tiene concordancia con lo manifestado por García (2021) en su investigación en Lima, donde precisa que la protección que brinda el sistema peruano llega a proteger de manera parcial los derechos del adquirente.

De la tabla y figura 2, las mismas que corresponden a si la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para una mayor seguridad jurídica, se pudo comprobar que el 100% de los entrevistados considera que la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos si es necesaria, ello con el objetivo de publicitar el derecho del adquirente y con el objetivo de que si posteriormente se pretende inscribir un título, esto no sea posible y se asegure el derecho del propietario. Lo precedente tiene similitud con lo concluido por Castro

(2018) en su investigación en Lima, donde establece la importancia de contar con un sistema constitutivo de derechos, en donde la transferencia de propiedad inmueble sea obligatoria con el objeto de producir certeza en la transmisión de derechos.

De la tabla y figura 4, las mismas que corresponden a los criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles, se pudo comprobar que el 60% de ellos refiere que los criterios que asume la jurisprudencia respecto a las transferencias de bienes inmuebles son variados, mientras que un 40% indica que los criterios que asume se sustentan principalmente en el principio de prioridad, el cual hace referencia a la existencia de una incompatibilidad entre dos títulos, uno que está inscrito y otro que se quiere inscribir, en el cual además no es importante si el título que se quiere inscribir de manera posterior sea de fecha anterior, entonces se evidencia la importancia de un sistema en el que sea obligatorio; sin embargo la gran mayoría refiere que respecto a las transferencias los criterios son variados, no existe uniformidad por lo que este sistema si permitiría en gran parte otorgar mayor seguridad jurídica al adquirente de un determinado bien. Lo anterior se relaciona con lo manifestado por Montenegro y Yahuana (2018) en su investigación en Lambayeque, donde cuenta que los operadores del derecho en reiteradas ocasiones no consideran las distintas discrepancias tóricas existentes en cuanto a la inscripción de un predio, y eso resulta imprescindible para poder resolver de manera oportuna los problemas que puedan llegar a generarse al no realizar la inscripción de un bien.

De la tabla y figura 5, las mismas que corresponden a si las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral, se pudo comprobar que el 60% considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral del mismo, en tanto que un 20% refiere que el sustento es variado y el otro 20% señala que no necesariamente se sustenta en la inscripción, ello debido a

que cuando una persona realiza un trámite de transferencia en una notaría y inscribe su derecho, el trámite queda saneado y la entidad encargada como es SUNARP también puede cumplir con el objetivo de tener una información informada y actual, ello con el objetivo de mejorar la seguridad jurídica de estas transferencias. Lo antes mencionado guarda relación con lo manifestado por Fernández (2016) en su investigación en España determina que su sistema se basa en la prioridad registral, puesto que se prefiere al adquirente que inscribió primero, lo cual resulta acorde con la realidad peruana, ya que también cuenta con el principio de prioridad, por lo que su aplicación es similar.

De la tabla y figura 7, las mismas que corresponden a si es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral que brinde seguridad jurídica al adquirente, se pudo comprobar que el 80% han coincidido con que es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral, que permita aplicar en el Perú un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles celebradas en una notaría; sin embargo, un 20% refiere que para poder aplicar un sistema constitutivo primero es necesario contar con un catastro nacional; en ese sentido es oportuno precisar que un cambio en la norma si permitiría brindar mayor seguridad jurídica, sin embargo del otro 20% de los entrevistados que señala que si se podría lograr, pero ello si el Perú contara con un catastro nacional, uno actualizado y de conocimiento general, considero que es una postura muy buena que debería también de regularse. Lo antes indicado, se encuentra relacionado con lo establecido por Pérez (2019) en su investigación en Pimentel donde manifiesta que la norma referente a transferencia de propiedades y la oponibilidad a nivel registral originan diversos perjuicios a las personas que compran un bien de buena fe, esto se puede evidenciar con la basta cantidad de casos en donde más de dos personas cuentan con un documento de compraventa sobre un mismo bien, pero con diferentes fechas.

De la tabla y figura 8, las mismas que corresponden a si regular la obligatoriedad de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles garantizaría seguridad jurídica,

se pudo comprobar que el 100% han coincidido con el hecho de que regular en el ordenamiento jurídico peruano la obligatoriedad de la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles, le garantizaría al adquirente suficiente seguridad jurídica, por ende, el ordenamiento jurídico necesita un cambio para regular la inscripción de las transferencia, con el objetivo de no dejar un vacío para que las personas que actúan de mala fe se aprovechen de los demás y generen más de una compraventa de un mismo bien, afectando así al adquirente y de algún modo al correcto tráfico de inmuebles. Lo anterior tiene concordancia con lo concluido por Palacios (2018) en su investigación en Piura, donde indica que es trascendental la instauración de un nuevo sistema registral, el cual deberá de proteger adecuadamente los derechos que le corresponden al comprador de un bien, puesto que al no comprender la inscripción de la propiedad se prescinde de instrumentos publicitarios idóneos; en ese sentido exigir la inscripción de la transmisión de la propiedad le otorgaría la seguridad jurídica suficiente al adquirente y de ese modo podría oponer oportunamente sus derechos a terceros.

De la tabla y figura 10, las mismas que corresponden a si el sistema jurídico constitutivo de transferencia brinda mayor seguridad jurídica al adquirente, se pudo comprobar que el 100% ha coincidido con que el sistema constitutivo de transferencia de bienes inmuebles brinda mayor seguridad jurídica al adquirente. Lo anterior tiene relación con lo concluido por Canchalla (2017) en su investigación en Lima, donde establece que el sistema registral declarativo con el que cuenta el Perú no ofrece una idónea seguridad jurídica, pues los mecanismos que utiliza SUNARP son opcionales, por esta razón es que los expertos entrevistados determinan que un sistema registral constitutivo brinda una mayor seguridad jurídica.

De la tabla y figura 12, las mismas que corresponden al sistema que otorga mayores beneficios, se pudo comprobar que el 80% ha señalado que el sistema que a su parecer trae consigo mayores beneficios es el sistema constitutivo, en tanto un 20% refiere que ambos tienen sus pros y dificultades; por ende se indica que aunque los dos

sistemas tienen sus beneficios, gran parte de los expertos coincide con que el sistema constitutivo trae más beneficios, ello en razón de que hace obligatoria la inscripción y deja el trámite de transferencia saneado. Lo preliminar guarda relación con lo concluido por Vallejos (2020) en su investigación en Pimentel, donde determina que la propiedad es un derecho reconocido en la constitución, que está respaldado por el principio rector conocido como seguridad jurídica, la misma que otorga garantías pertinentes al adquirente; y al haber apreciado el hecho de que en el Perú esta seguridad es relativa y que se necesita de un sistema donde se exija la inscripción de la transferencia, se tiene que el sistema constitutivo es el más ventajoso, el que promoverá la certeza en el tráfico inmobiliario.

De la tabla y figura 13, las mismas que corresponden a si la falta de un sistema notarial permite que el adquirente desconozca si la propiedad que adquiere se vendió a otras personas, se pudo comprobar que el 80% considera que la falta de un sistema notarial informático (en línea) que brinde información respecto a una transferencia de bien inmueble celebrada en una determinada notaría, permite que el adquirente desconozca si han vendido esa misma propiedad a otras personas, en tanto que el 20% no considera que sea un tema notarial, sino registral; por ende se puede señalar que la falta de un sistema notarial llega a generar que si una persona acude a una notaría a realizar su trámite está desconozca si en otro lugar se realizó una transferencia sobre el mismo bien a otra persona, por lo que su derecho estaría siendo vulnerado. Lo precedente guarda relación con lo que concluye Gil (2020) en donde establece que para el tráfico de propiedades es primordial aplicar la conocida fe pública, pues es esencial que se realice la diligencia mínima; esto quiere decir que el comprador debe de saber el estado del bien que pretende comprar y además conocer quiénes son los que lo poseen, es por eso que el Perú al no contar con un sistema notarial no permite conocer si la propiedad sigue a nombre de una determinada persona o no, y muchas veces la información que otorgan los registros puede ser diferente de la realidad, pues al no exigir la

inscripción existe la posibilidad de que el poseedor sea una persona que no se encuentra inscrita en los registros respectivos.

De la tabla y figura 14, las mismas que corresponden a si instaurar un sistema notarial informático resulta factible, se pudo comprobar que el 80% refiere que si es factible instalar a nivel nacional un sistema notarial informático (en línea) que brinde información actualizada respecto a una transferencia de un bien inmueble celebrada en una determinada notaría, ello con el objetivo de que ya no se pueda vender ese mismo bien a otra persona posteriormente, en tanto que el 20% señala que no es factible, esto hace referencia a que mediante este sistema se pueda tener acceso a conocer si finalmente el bien que se elevó a registros producto de una transferencia ya está efectivamente inscrito. Lo precedente se relaciona con lo expuesto por Peralta (2018) en su investigación en Juliaca, en donde manifiesta que la gran causa de inseguridad jurídica es la existencia de tráfico de propiedades, y esta modalidad se presenta aún más si los bienes no se encuentran inscritos; de lo señalado podemos inferir en la necesidad de un sistema constitutivo, sin embargo, también es factible considerar la instauración de un sistema notarial, con el fin de poder evitar este tipo de modalidades.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

El sistema registral declarativo con el que cuenta el Perú, no resulta idóneo para la realidad de nuestra sociedad, y por ende no otorga la suficiente seguridad jurídica al adquirente, dado que nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles no requiere que la inscripción se lleve a cabo de manera obligatoria; es por eso que el tráfico ilícito de propiedades inmuebles se ha hecho cada vez más frecuente, lo antes mencionado ha permitido determinar que, si el Perú contara con un sistema constitutivo, si se podría otorgar esa seguridad jurídica que por mucho tiempo ha querido alcanzar el ordenamiento jurídico peruano.

Los procesos judiciales en cuanto a la concurrencia de acreedores sobre un mismo bien son extensos, y los pronunciamientos de los jueces se basan en diversos criterios, sin embargo, uno de los principales criterios en la jurisprudencia peruana es el principio registral de prioridad, en ese sentido se pudo concluir que la persona que inscribe primero su transferencia en registros públicos tendrá preferencia o prioridad, sobre cualquier otro acto que se ingrese posteriormente aun cuando el documento que se haya presentado después sea de fecha anterior.

Las normas que regulan la figura de la transferencia de bienes inmuebles no son las adecuadas, esta situación se puede reflejar en los diferentes problemas que se originan en todo el país, como es el caso de la doble venta de una propiedad o la tercería, el delito de estelionato y muchas más, que con el tiempo han ido incrementándose, es por esa razón que es fundamental y necesaria una regulación a la norma notarial y registral, un cambio en la normativa que permita instaurar el sistema constitutivo, pues solo de ese modo estas situaciones podrán atenuarse, generando en la persona que adquiera un bien la seguridad jurídica de que al inscribir su derecho

dichas situaciones no les afectaría, pues al estar debidamente registrado su bien, pueden oponerse fácilmente frente a terceros.

Producto del análisis comparado respecto de los sistemas registrales con los que cuentan los diversos países, se ha podido concluir que un sistema constitutivo resulta oportuno para otorgar a las personas la seguridad jurídica que buscan, y más aún lo sería para el Perú dada la idiosincrasia de la población peruana, pues gran parte de los ciudadanos no son conscientes de la importancia de inscribir de manera obligatoria en SUNARP la transferencia del bien que adquieren.

La seguridad jurídica en las transferencias bienes inmuebles es lo que cada Estado busca para sus ciudadanos, sin embargo, en el Perú no se logra de manera idónea, por esa razón es que una de las medidas que se deberían de aplicar para otorgar esa seguridad es la implementación de un sistema registral constitutivo, donde la inscripción de un acto celebrado en una determinada notaria sea obligatoria.

4.2. Recomendaciones

Se debe de modificar las normas relativas a la transferencia de bienes inmuebles, tanto las que existen en el Código Civil como las que se encuentran en las normas notariales y registrales, con el objetivo de disponer que estos actos sean inscritos obligatoriamente en los registros públicos, de ese modo se estaría salvaguardando los derechos del adquirente de buena fe.

Se debe de implementar en el Perú un sistema registral en donde la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles sea obligatoria, con el fin de que a la persona que adquiere un bien se le otorgue la suficiente protección y seguridad jurídica en el traslado de propiedad inmueble que llega a celebrar en una determinada notaría.

Se debe de impulsar la creación e instauración de un sistema notarial informático (en línea) a nivel nacional, que permita conocer en tiempo real si el bien que se pretende adquirir en una determinada notaría, no está siendo transferido a otra persona en una notaría distinta, lo que permitirá brindarle al adquirente de buena fe la seguridad jurídica que anhela.

REFERENCIAS

- Barros, D. (2019). *Los límites a la función calificadora en el sistema registral chileno* [Tesis de Pregrado, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional UCHILE.
<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/168754>
- Canchalla, C. (2017). *Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima-2017* [Tesis de Pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV.
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/20074>
- Castro, A. (2018). *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario* [Tesis de Pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV.
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/20074>
- Castro, J. (2020). *Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la Sunarp Lambayeque*. [Tesis de Pregrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS.
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6948/Castro%20Huaman%20Jose%20David.pdf?sequence=6>
- Chanduví, D. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica* [Tesis de Pregrado, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN.
<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10610/Chanduv%C3%A9D%20Urcia%20Daphne%20Beatriz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Che, J. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles* [Tesis de Pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional UPAO.
https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2253/1/REP_DERE_LUI

S.CHE_SEGURIDAD.JUR%c3%8dDICA.PROPIETARIO.SISTEMA.DUAL.TRANSFERENCIA.INMUEBLES.pdf

Fernández, I. (2016). *Compraventa y transmisión de la propiedad* [Tesis Doctoral, Universidad de Oviedo]. Repositorio Institucional UNIOVI. https://digibuo.uniovi.es/dspace/bitstream/handle/10651/39320/TD_IgnacioFernandezChacon.pdf?sequence=1&isAllowed=y

García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de la propiedad inmueble* [Tesis de Pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional AUTONOMA. <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/1145>

Gil, A. (2020). *La aplicación de la Fe pública registral y el Derecho de propiedad en el sistema consensual de transferencia de inmuebles* [Tesis de Pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional UNPRG. https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/8588/Gil_Calder%C3%B3n_Astrid_Del_Milagro.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Granados, D. (2018). *Deficiencias en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017* [Tesis de Pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]. Repositorio Institucional UNDAC. http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/875/1/T026_71239176_T.pdf

Hernández et al. (2014). *Metodología de la investigación (6ta ed.)*. McGraw-Hill. <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>

Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.*

http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf

Huayama, J. (2018). *La imprescriptibilidad de la acción de otorgamientos de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptibles* [Tesis de Pregrado, Pontificia Universidad Nacional de Piura]. Repositorio Institucional UNP. <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1696/DER-HUA%20-GUE-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Jurista Editores. (2022). Código Civil. Perú: Jurista Editores.

Larios, C. (2015). *La función calificadora del registrador público frente a la inscripción de un mandato judicial* [Tesis de Maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional UNPRG. <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7370/BC-126%20LARIOS%20MANAY.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Luján, J. (2017). *En la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma des inscripción del predio?* [Tesis de Especialización, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8592/LUJAN_JHIN_renuncia%20propiedad%20inmueble.pdf?sequence=1

Montenegro, J., y Yahuana K. (2018). *La modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido* [Tesis de Pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5337/Montenegro%20Chapo%C3%B1an%20-%20Yahuana.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Morales, J. (2017). *La venta de cosa ajena en Colombia. Un estudio comparado con México sobre la validez y seguridad jurídica* [Tesis de Pregrado, Universidad Católica de Colombia].
<https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/fe27d437-2017-411a-845a-bdc3f2ae4549/content>
- Palacios, C. (2018). *La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: una reforma necesaria* [Tesis de Pregrado, Universidad Nacional de Piura].
 Repositorio Institucional UNP.
<https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/1734/DER-PAL-MIN-2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Paredes, C. (2015). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. Revista de Investigación Jurídica*, 02(01), 1-24.
<http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-l/paper02.pdf>
- Espinoza, E. (2020). *La investigación cualitativa, una herramienta ética en el ámbito pedagógico. Conrado*, 16(75), 103-110.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442020000400103&lng=es&tlng=es.
- Peralta, G. (2018). *Sistema consensual y sistema constitutivo en el tráfico inmobiliario y sus incidencias en la seguridad jurídica en el ámbito judicial de la provincia de San Román, 2014* [Tesis de Maestría, Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez].
 Repositorio Institucional UANCV.
http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/1555/T036_02411591.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Pérez, K. (2019). *Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble* [Tesis de Maestría, Universidad Señor de Sipán].
 Repositorio Institucional USS.

- <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5689/P%C3%A9rez%20P%C3%A9rez%20Kely%20Roxana.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Salas, E. (2021). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la SUNARP ZONA REGISTRAL XIII – TACNA, 2019* [Tesis de Maestría, Universidad Privada de Tacna]. Repositorio Institucional UPT. <https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/2012/Salas-Diaz-Elard.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Vallejos, A. (2020). *Proponer la modificación de la figura de la compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil peruano* [Tesis de Pregrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/7716/P%C3%A9rez%20Vallejos%20Ana%20Celeste.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Resolución N° 126–2012–SUNARP–SN. *Texto Único Ordenado Del Reglamento General De Los Registros Públicos* (18 de mayo de 2012). <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn/>
- Constitución Política del Perú [Const.]. (1993). *Artículo 2, numeral 16 [Título I]*. Diario Oficial El Peruano. <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0001/1-constitucion-politica-del-peru-1.pdf>
- Resolución 097-2013-SUNARP-SN. *Reglamento de inscripción del registro de predios*. (3 de mayo de 2013). <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios-resolucion-n-097-2013-sunarpsn-933016-4/>
- Decreto Legislativo N° 1049. *Decreto Legislativo del Notariado*. (26 de junio de 2008). <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H967542>

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [Const.]. (1917). *Artículo 14 [Título I]*. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/646405/CPEUM_28-05-21.pdf

Código Civil Federal [C.C.]. (1928). *Artículo 2316 [Título II]*. <https://www.oas.org/dil/esp/C%C3%B3digo%20Civil%20Federal%20Mexico.pdf>

Decreto Número 329. *Ley Registral para el Estado de México*. (18 de agosto de 2011). <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig182.pdf>

Ley Fundamental de la República Federal de Alemania [Const.]. *Artículo 14*. <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80206000.pdf>

Feria et al. (2020). *La entrevista y la encuesta: ¿métodos o técnicas de indagación empírica?* Revista Didasc@lia: D&E., 11(03), 62-79. <file:///C:/Users/ACER/Downloads/Dialnet-LaEntrevistaYLaEncuesta-7692391.pdf>

Arias, J. (2020). Proyecto de Tesis Guía para la elaboración. file:///C:/Users/ACER/Downloads/AriasGonzales_TecnicasElInstrumentosDelInvestigacion_libro.pdf

Mejía, T. (5 de enero de 2021). *Fichas de paráfrasis*. Lifeder. <https://www.lifeder.com/fichas-de-parafrasis/>.

Ayala, M. (12 de marzo de 2021). *Ficha de resumen*. Lifeder. <https://www.lifeder.com/ficha-de-resumen/>.

ANEXOS

ANEXO 01: RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE TÍTULO



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
RESOLUCIÓN N°1024-2022/FADHU-USS

Pimentel, 19 de octubre del 2022

VISTO:

El informe N° 0183-2022/FADHU-ED-USS de fecha 18 de octubre del 2022, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, eleva el informe del docente de la asignatura de Investigación I el MG. MALDONADO GOMEZ RENZO JESUS, a fin de que se emita la resolución de aprobación del **Proyecto de Investigación (Tesis)** a cargo de los estudiantes registrados en el **semestre académico 2022-I**, Y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 18° establece que: *"La educación universitaria tiene como fines la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica (...). Cada universidad es autónoma en su régimen normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico. Las universidades se rigen por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y de las leyes."*

Que, acorde con lo establecido en el Artículo 8° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"La autonomía inherente a las Universidades se ejerce de conformidad con lo establecido en la Constitución, la presente ley demás normativa aplicable. Esta autonomía se manifiesta en los siguientes regímenes: normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico"*. La Universidad Señor de Sipán desarrolla sus actividades dentro de su autonomía prevista en la Constitución Política del Estado y la Ley Universitaria N° 30220.

Que, acorde con lo establecido en la Ley Universitaria N°30220; indica:

- Artículo N° 6°: Fines de la Universidad, Inciso 6.5) "Realizar y promover la investigación científica, tecnológica y humanística la creación intelectual y artística".

Según lo establecido en el Artículo 45° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"Obtención de Grados y Títulos; Para la obtención de grados y títulos se realiza de acuerdo a las exigencias académicas que cada universidad establezca en sus respectivas normas internas."*

Que, el Reglamento de Investigación de la USS Versión 8, aprobado con Resolución de Directorio N°015-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 72°: Aprobación del tema de investigación: El Comité de Investigación de la escuela profesional eleva los temas del proyecto de investigación y del trabajo de investigación que esté acorde a las líneas de investigación institucional a Facultad para la emisión de la resolución.

- Artículo 73°: Aprobación del proyecto de investigación: El (los) estudiante (s) expone ante el Comité de Investigación de la escuela profesional el proyecto de investigación para su aprobación y emisión de la resolución de facultad.

Que, Reglamento de Grados y Títulos Versión 08 aprobado con resolución de directorio N° 020-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 21°: "Los temas de trabajo de investigación, trabajo académico y tesis son aprobados por el Comité de Investigación y derivados a la facultad o Escuela de Posgrado, según corresponda, para la emisión de la resolución respectiva. El periodo de vigencia de los mismos será de dos años, a partir de su aprobación (...).

- Artículo 24°: *"La tesis, es un estudio que debe denotar rigurosidad metodológica, originalidad, relevancia social, utilidad teórica y/o práctica en el ámbito de la escuela académico profesional (...)"*.

- Artículo 25°: *"El tema debe responder a alguna de las líneas de investigación institucionales de la USS S.A.C."*.

Que, visto el informe N° 0183-2022/FADHU-ED-USS de fecha 18 de octubre del 2022, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, eleva el informe del docente de la asignatura de Investigación I el MG. MALDONADO GOMEZ RENZO JESUS, a fin de que se emita la resolución de aprobación de los temas de Proyecto de Investigación (Tesis) a cargo de los estudiantes registrados en el **semestre académico 2022-I**, quienes cumplen con los requisitos, por lo que se debe proceder a su inscripción respectiva, con fines de sustentación.

RESOLUCIÓN N°1024-2022/FADHU-USS

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO APROBAR los **PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN (TESIS)** de los estudiantes descritos en la lista que forma parte de la presente resolución.

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN
1	YARLEQUE DAVILA KAREN MIRELLA	"ANÁLISIS DE LA EFICIENCIA EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN POR ACTOS DE VIOLENCIA CONTRA LA MUJER, CHICLAYO 2022"
2	MAZA ODAR RUTH KARINA	"ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES APLICADOS A LA PENSIÓN ALIMENTICIA DE MENORES DE EDAD EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD"
3	- NUÑEZ BENAVIDES LESLIE ANALI - OCUPA VIZCONDE SHEYLA LILIBETH	"CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL ALLANAMIENTO EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR ANTE INDECOPI, CHICLAYO 2020-2022"
4	QUEVEDO CASTILLO PABLO ARNULFO	"LA EJECUCIÓN DE LA PRISIÓN PREVENTIVA Y SU REGLA DE TRATAMIENTO EN LOS PROCESOS PENALES DE LAMBAYEQUE, 2017-2022"
5	- BALLONA RENTERIA DARWIN ALEXANDER - SANTISTEBAN YOCTUN JENIFER ESTEFANI	"EFICACIA DE LA APLICACIÓN DE LA MEDIDA SOCIOEDUCATIVA DE INTERNAMIENTO Y LA RESOCIALIZACIÓN DE LOS ADOLESCENTES INFRACTORES EN LAMBAYEQUE-2022"
6	- SUCHERO AGAPITO ROSA GIULIANNA - LLERENA DAVILA ROSALILA	"REGULACIÓN COMPLIANCE EN EL DELITO DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL COMETIDOS POR LAS PERSONAS JURÍDICAS SOCIETARIAS EN LA LEGISLACIÓN, CHICLAYO 2021- 2022"
7	MESTANZA LOPEZ STEFANIA ANDREA	"INEFICACIA DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y EL INCREMENTO DE CASOS DE VIOLENCIA FÍSICA CONTRA LA MUJER EN MONSEFU, 2021"
8	- SANCHEZ MOLOCHO LISBETH NATALY - VASQUEZ SANTA CRUZ MERLING SHIRLEY	"EL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN EL ÁMBITO CIVIL POR AGRESIONES CONTRA LAS MUJERES, CHICLAYO, 2022"
9	- BUSTAMANTE CHAFLOQUE KIHARA PAOLA - CAJUSOL FIGUEROA YENNY	"ANÁLISIS DE ACTUACION PROCESAL DE REVOCACION DE COPARENTALIDAD SEGÚN LA MODIFICACION DEL ART. 84 DEL CODIGO DE NIÑOS Y ADOLESCENTES"
10	PEREZ QUINTANA NATALY ALEXANDRA	"ANÁLISIS DEL SISTEMA JURÍDICO PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRIENTE MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CHICLAYO, 2021-2022"
11	NANQUEN MACALOPU HERSSON OSWALDO	"EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA FRENTE A LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES, LAMBAYEQUE, 2022"
12	ROJAS MENDOZA PEDRO FRANCISCO	"LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL Y SU EFICACIA EN LA DISMINUCIÓN DE PROCESOS JUDICIALES. CHICLAYO 2018-2022"
13	VASQUEZ OJEDA MANUEL RICARDO	"IMPLICANCIAS LABORALES EN ÉPOCA DEL COVID 19 EN LOS TRABAJADORES DE LA ACTIVIDAD PRIVADA, CHICLAYO, 2022 - 2023"
14	ALCANTARA DIAZ FABIAN EDUARDO	"ANÁLISIS DE LA LEY 30096 DE DELITOS INFORMÁTICOS EN SU APLICACIÓN A LOS DELITOS DE FRAUDE INFORMÁTICO EN EL PERÚ, 2022"

15	DIAZ SANTISTEBAN MELISSA YARALI	"LA RESPONSABILIDAD DEL ESTADO FRENTE A LA REPARACIÓN CIVIL PARA RESARCIR LOS DAÑOS AMBIENTALES, CHICLAYO – 2022"
16	SANDOVAL MANAYAY JOSE MIGUEL	"LA EFICACIA DE LA LEY N° 30077, PARA CONTRARRESTAR EL CRIMEN ORGANIZADO, LAMBAYEQUE, (2020-2022)"
17	CASTILLO VASQUEZ HEYSER JUANA	"DERECHO A LA DEFENSA EN LA AUDIENCIA DE OTORGAMIENTO DE LA MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CAYALTI - 2022"
18	- ZURITA GARCIA HARRY PAUL - BARCA CONTRERAS KARINA	"LA COLABORACIÓN EFICAZ Y SU IMPLICANCIA EN LA SOLICITUD DE LA PRISIÓN PREVENTIVA EN LOS CASOS DE ORGANIZACIÓN CRIMINAL, CHICLAYO, 2017- 2022"

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER que las áreas competentes tomen conocimiento de la presente resolución con la finalidad de dar las facilidades para la ejecución de la presente Investigación.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



Dra. Dioses Lescano Nelly
Decana de la Facultad de Derecho y Humanidades



Mg. Delgado Vega Paula Elena
Secretaria Académica Facultad de Derecho y Humanidades

ANEXO 02: ENTREVISTA



Guía de entrevista

Título: Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.

Nombre del autor: Nataly Alexandra Pérez Quintana

Nombre del entrevistado:		
Cargo:	Profesión:	Grado Académico:
Años de trayectoria laboral:		
Institución:		

El presente instrumento tiene como principal propósito obtener información relevante a partir de la opinión de profesionales de derecho con relación al título de la presente investigación, cuyos datos serán analizados e incorporados a la misma.

Objetivo general

Determinar si el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles otorga mayor seguridad jurídica al adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.

1.- ¿Considera usted que el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente?

.....
.....
.....
.....

2.- ¿Considera usted que la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para brindar al adquirente una mayor seguridad jurídica?

.....
.....
.....
.....

3.- Según su opinión ¿Cree que los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) las transferencias de bienes inmuebles que celebran en una notaría?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Describir los criterios que adopta la jurisprudencia peruana en relación a la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.

4.-Según su criterio ¿Cuáles son los criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles?

.....
.....
.....
.....

5.- En base a su experiencia ¿Considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral del mismo?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6.- ¿Cree que, con un sistema registral constitutivo, los casos de mejor derecho de propiedad presentados al órgano jurisdiccional se resolverían de manera más rápida y eficaz?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 2

Fundamentar la necesidad de un cambio en la norma notarial y registral con el objetivo de poner en funcionamiento un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de los bienes inmuebles mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.

7.- Según su criterio ¿Considera usted que es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral, que permita aplicar en el Perú un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles celebradas en una notaría?

.....
.....
.....
.....

8.- ¿Cree usted que regular en el ordenamiento jurídico peruano la obligatoriedad de la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles, le garantizaría al adquirente suficiente seguridad jurídica?

.....
.....
.....
.....

9.- Según su experiencia ¿Considera que la aplicación de un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 3

Analizar los sistemas de transferencia de bienes inmuebles en el Derecho comparado y su relación con la seguridad jurídica otorgada al adquirente.

10.- Hay países que han optado por asumir un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles, en ese sentido, ¿Considera que este sistema brinda mayor seguridad jurídica al adquirente?

.....
.....
.....
.....

11.- En otros países la inscripción obligatoria de una transferencia de bien inmueble les ha permitido otorgar mayor seguridad jurídica al adquirente, en ese sentido, ¿Cree que en el Perú resulta idóneo instaurar un sistema registral constitutivo en lugar de uno declarativo?

.....
.....
.....
.....

12.- Así como en el derecho comparado, hay países que asumen el sistema constitutivo, también hay países que optan por un sistema declarativo, en ese caso ¿Cuál es el sistema que a su parecer trae consigo mayores beneficios?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 4

Explicar qué medidas deberían de aplicarse para poder mantener un sistema de transferencia de bienes inmuebles que brinde una mayor seguridad jurídica al adquirente.

13.- ¿Considera usted que la falta de un sistema notarial informático (en línea) que brinde información respecto a una transferencia de bien inmueble celebrada en una determinada notaría, permite que el adquiriente desconozca si han vendido esa misma propiedad a otras personas?

.....
.....
.....
.....

14.- ¿Cree usted que es factible instalar a nivel nacional un sistema notarial informático (en línea) que brinde información actualizada respecto a una transferencia de un bien inmueble celebrada en una determinada notaría, ello con el objetivo de que ya no se pueda vender ese mismo bien a otra persona posteriormente?

.....
.....
.....
.....

15.- ¿Cree oportuno que en el sistema notarial informático (en línea) que se plantea, corresponde no solo indicar si en una notaría se viene realizado una transferencia de bien inmueble, sino que además se pueda realizar un seguimiento del trámite hasta que el bien inmueble esté inscrito correctamente en SUNARP?

.....
.....
.....
.....

ANEXO 03: VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO



Instrumento de Validación No Experimental por Juicio de expertos

1. NOMBRE DEL EXPERTO		CARLOS ANDREE RODAS QUINTANA
2.	PROFESIÓN	ABOGADO
	ESPECIALIDAD	DERECHO DE FAMILIA
	GRADO ACADÉMICO	MAGISTER EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	12
	CARGO	DOCENTE
<p>Título de la investigación: ANÁLISIS DEL SISTEMA JURÍDICO PERUANO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRIENTE MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CHICLAYO, 2021-2022.</p>		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	NATALY ALEXANDRA PEREZ QUINTANA
3.2	ESCUELA PROFESIONAL O PROGRAMA DE POSGRADO	ESCUELA DE DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		<p>Entrevista (X) Cuestionario () Lista de Cotejo () Encuesta ()</p>
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p><u>GENERAL</u> Determinar si el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles otorga mayor seguridad jurídica al adquirente mediante la inscripción registral, Chiclayo, 2021-2022.</p> <p>La presente guía de entrevista tiene por finalidad recoger información para el desarrollo de la tesis titulada</p>

	<p>desarrollo de la tesis titulada</p> <p>Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.</p> <p><u>ESPECÍFICOS</u></p> <p>a) Describir los criterios que adopta la jurisprudencia peruana en relación a la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.</p> <p>b) Fundamentar la necesidad de un cambio en la norma notarial y registral con el objetivo de poner en funcionamiento un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.</p> <p>c) Analizar los sistemas de transferencia de bienes inmuebles en el Derecho comparado y su relación con la seguridad jurídica otorgada al adquirente.</p> <p>d) Explicar qué medidas deberían de aplicarse para poder mantener un sistema de transferencia de bienes inmuebles que brinde una mayor seguridad jurídica al adquirente.</p>
<p>A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (x) en “A” si está de ACUERDO o en “D” si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>	

No	DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	
01	<p>Pregunta 1 ¿Considera usted que el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles le otorga suficiente seguridad jurídica al adquirente?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
02	<p>Pregunta 2 ¿Considera usted que la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en registros públicos es necesaria para brindar al adquirente una mayor seguridad jurídica?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
03	<p>Pregunta 3 Según su opinión ¿Cree que los ciudadanos conocen la importancia de inscribir en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) las transferencias de bienes inmuebles que celebran en una notaría?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
04	<p>Pregunta 4 Según su criterio ¿Cuáles son los criterios que asume la jurisprudencia peruana respecto a la transferencia de bienes inmuebles?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
05	<p>Pregunta 5 En base a su experiencia ¿Considera que las sentencias judiciales respecto a la adquisición de un bien inmueble se sustentan en la inscripción registral del mismo?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
	<p>Pregunta 6 ¿Cree que, con un sistema registral</p>	<p>A (x) D ()</p>

06	constitutivo, los casos de mejor derecho de propiedad presentados al órgano jurisdiccional se resolverían de manera más rápida y eficaz?	SUGERENCIAS:
07	Pregunta 7 Según su criterio ¿Considera usted que es pertinente realizar un cambio en la norma notarial y registral, que permita aplicar en el Perú un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles celebradas en una notaría?	A (x) D () SUGERENCIAS:
08	Pregunta 8 ¿Cree usted que regular en el ordenamiento jurídico peruano la obligatoriedad de la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles, le garantizaría al adquirente suficiente seguridad jurídica?	A (x) D () SUGERENCIAS:
09	Pregunta 9 Según su experiencia ¿Considera que la aplicación de un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles ayudaría a evitar el incremento del tráfico de propiedades inmuebles?	A (x) D () SUGERENCIAS:
10	Pregunta 10 Hay países que han optado por asumir un sistema constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles, en ese sentido, ¿Considera que este sistema brinda mayor seguridad jurídica al adquirente?	A (x) D () SUGERENCIAS:

11	<p>Pregunta 11</p> <p>En otros países la inscripción obligatoria de una transferencia de bien inmueble les ha permitido otorgar mayor seguridad jurídica al adquirente, en ese sentido, ¿Cree que en el Perú resulta idóneo instaurar un sistema registral constitutivo en lugar de uno declarativo?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
12	<p>Pregunta 12</p> <p>Así como en el derecho comparado, hay países que asumen el sistema constitutivo, también hay países que optan por un sistema declarativo, en ese caso ¿Cuál es el sistema que a su parecer trae consigo mayores beneficios?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
13	<p>Pregunta 13</p> <p>¿Considera usted que la falta de un sistema notarial informático (en línea) que brinde información respecto a una transferencia de bien inmueble celebrada en una determinada notaría, permite que el adquirente desconozca si han vendido esa misma propiedad a otras personas?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
14	<p>Pregunta 14</p> <p>¿Cree usted que es factible instalar a nivel nacional un sistema notarial informático (en línea) que brinde información actualizada respecto a una transferencia de un bien inmueble celebrada en una determinada notaría, ello con el</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>

	objetivo de que ya no se pueda vender ese mismo bien a otra persona posteriormente?	
15	<p>Pregunta 15</p> <p>¿Cree oportuno que en el sistema notarial informático (en línea) que se plantea, corresponde no solo indicar si en una notaría se viene realizado una transferencia de bien inmueble, sino que además se pueda realizar un seguimiento del trámite hasta que el bien inmueble esté inscrito correctamente en SUNARP?</p>	<p>A (x) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
PROMEDIO OBTENIDO:		A (x) D ().
6. COMENTARIOS GENERALES		
7. OBSERVACIONES: ninguna		

Abg. Carlos Andree Rodas Quintana

Docente Universitario

DNI N° 42172192

ANEXO 04: CARTA DE ACEPTACIÓN PARA APLICACIÓN DE INSTRUMENTO.



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Chiclayo, 25 de noviembre de 2022

El que suscribo:

YVAN PAVEL PÉREZ SOLF

Presente.

Asunto: Otorgo permiso para aplicar entrevista y autorizo el uso de información obtenida para la investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán.

Yo, Yvan Pavel Pérez Solf,

OTORGO el permiso para la recolección de datos correspondientes a la tesis, titulada: "**Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022**". Asimismo, declaro de forma voluntaria, que he sido informado respecto de la investigación, la forma de participación y el modo de uso de mis datos personales; por lo que, **AUTORIZO** a la alumna Nataly Alexandra Pérez Quintana, autora del trabajo de investigación antes mencionado, identificada con D.N.I. N° 71414692, con código universitario N° 2171801725, estudiante del décimo segundo ciclo (XII) de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor De Sipán, al uso de la información que se produzca como consecuencia de la presente entrevista para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de la tesis de pregrado de la alumna antes mencionada.

Atentamente,

Magt. Yvan Pavel Pérez Solf
DNI 16710454
ICAT. 1738



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Chiclayo, 29 de noviembre de 2022

La que suscribe:

KHARENT INDIRA MONTENEGRO CARAMUTTI

Presente -

Asunto: Otorgo permiso para aplicar entrevista y autorizo el uso de información obtenida para la investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán.

Yo, Kharent Indira Montenegro Caramutti, **OTORGO** el permiso para la recolección de datos correspondientes a la tesis, titulada: "**Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022**". Asimismo, declaro de forma voluntaria, que he sido informado respecto de la investigación, la forma de participación y el modo de uso de mis datos personales; por lo que, **AUTORIZO** a la alumna Nataly Alexandra Pérez Quintana, autora del trabajo de investigación antes mencionado, identificada con D.N.I. N° 71414692, con código universitario N° 2171801725, estudiante del décimo segundo ciclo (XII) de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor De Sipán, al uso de la información que se produzca como consecuencia de la presente entrevista para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de la tesis de pregrado de la alumna antes mencionada.

Atentamente,

Abg. Kharent Indira Montenegro Caramutti
DNI 70452939
ICAL 7121



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Chiclayo, 29 de noviembre de 2022

El que suscribe:

ANTONIO ENRIQUE VERA MÉNDEZ

Presente.-

Asunto: Otorgo permiso para aplicar entrevista y autorizo el uso de información obtenida para la investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán.

Yo, Antonio Enrique Vera Méndez

OTORGO el permiso para la recolección de datos correspondientes a la tesis, titulada: "**Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022**". Asimismo, declaro de forma voluntaria, que he sido informado respecto de la investigación, la forma de participación y el modo de uso de mis datos personales; por lo que, **AUTORIZO** a la alumna Nataly Alexandra Pérez Quintana, autora del trabajo de investigación antes mencionado, identificada con D.N.I. N° 71414692, con código universitario N° 2171801725, estudiante del décimo segundo ciclo (XII) de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor De Sipán, al uso de la información que se produzca como consecuencia de la presente entrevista para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de la tesis de pregrado de la alumna antes mencionada.

Atentamente,



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Chiclayo, 01 de diciembre de 2022

El que suscribo:

OMAR ROLFI ARPASI MANRIQUE

Presente -

Asunto: Otorgo permiso para aplicar entrevista y autorizo el uso de información obtenida para la investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán.

Yo, Omar Rolfi Arpasi Manrique,

OTORGO el permiso para la recolección de datos correspondientes a la tesis, titulada: "**Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022**". Asimismo, declaro de forma voluntaria, que he sido informado respecto de la investigación, la forma de participación y el modo de uso de mis datos personales; por lo que, **AUTORIZO** a la alumna Nataly Alexandra Pérez Quintana, autora del trabajo de investigación antes mencionado, identificada con D.N.I. N° 71414692, con código universitario N° 2171801725, estudiante del décimo segundo ciclo (XII) de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor De Sipán, al uso de la información que se produzca como consecuencia de la presente entrevista para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de la tesis de pregrado de la alumna antes mencionada.

Atentamente,

Magt. Omar Rolfi Arpasi Manrique
DNI 41401165



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Chiclayo, 01 de diciembre de 2022

La que suscribe:

HELLEN ELIZABETH GUEVARA JIMÉNEZ

Presente -

Asunto: Otorgo permiso para aplicar entrevista y autorizo el uso de información obtenida para la investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán.

Yo, Hellen Elizabeth Guevara Jiménez,

OTORGO el permiso para la recolección de datos correspondientes a la tesis, titulada: "**Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022**". Asimismo, declaro de forma voluntaria, que he sido informado respecto de la investigación, la forma de participación y el modo de uso de mis datos personales; por lo que, **AUTORIZO** a la alumna Nataly Alexandra Pérez Quintana, autora del trabajo de investigación antes mencionado, identificada con D.N.I. N° 71414692, con código universitario N° 2171801725, estudiante del décimo segundo ciclo (XII) de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor De Sipán, al uso de la información que se produzca como consecuencia de la presente entrevista para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de la tesis de pregrado de la alumna antes mencionada.

Atentamente,

ANEXO 05: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: “Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022”

AUTORA: Perez Quintana Nataly Alexandra

PROBLEMAS	OBJETIVOS	CATEGORIZACIÓN		METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	1. CATEGORÍA Análisis del sistema peruano de transferencia de bienes inmueble.		ENFOQUE
¿De qué manera el sistema jurídico peruano repercute en la seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?	Determinar el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y su repercusión en la seguridad jurídica al adquirente mediante la inscripción registral, Chiclayo, 2021-2022.	Sub Categorías:	Indicadores	Cualitativo
		Sistema de transferencia de bienes inmuebles	Criterios en la celebración de contratos de transferencia de bienes inmuebles.	Tipo de Investigación
		Valuación interpretativa de los Magistrados	Respecto del sistema de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente.	Básica
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS			Nivel de Investigación
1. ¿Cuál es el criterio respecto a la seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles de adquirente mediante la	1. Describir los criterios que adopta la jurisprudencia peruana en relación a la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante			Descriptivo
				Diseño
				No experimental
				Población

<p>inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?</p> <p>2. ¿Es necesario que se genere un cambio normativo en la legislación notarial y registral con el objetivo de poner en funcionamiento un sistema constitutivo en seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?</p>	<p>la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.</p> <p>2. Fundamentar la necesidad de un cambio en la norma notarial y registral con el objetivo de poner en funcionamiento un sistema constitutivo que brinde seguridad jurídica al adquirente en la transferencia de los bienes inmuebles mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.</p>		<p>Profesionales del derecho expertos en materia contractual, civil, notarial y registral que participarán de la técnica de entrevista.</p>						
<p>3. ¿Cómo son los sistemas de transferencia de bienes inmuebles en el Derecho comparado en relación al sistema jurídico peruano respecto a la seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral</p>	<p>3. Analizar los sistemas de transferencia de bienes inmuebles en el Derecho comparado y su relación con la seguridad jurídica otorgada al adquirente.</p>	<p>2. CATEGORÍA:</p> <p>La seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral.</p>	<p>Muestra</p> <p>Notario y abogados.</p>						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="754 1088 1007 1211">Sub Categorías:</th> <th data-bbox="1007 1088 1235 1211">Indicadores</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="754 1211 1007 1581">Interpretación sistemática</td> <td data-bbox="1007 1211 1235 1581">Criterios de interpretación sistemática normativa.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="754 1581 1007 2000">Interpretación comparada</td> <td data-bbox="1007 1581 1235 2000">Criterios de interpretación en la legislación comparada.</td> </tr> </tbody> </table>	Sub Categorías:	Indicadores	Interpretación sistemática	Criterios de interpretación sistemática normativa.	Interpretación comparada	Criterios de interpretación en la legislación comparada.	<p>Técnicas de Recolección de Datos</p> <p>Entrevista – Análisis Documental</p> <p>Análisis de estudio de jurisprudencias.</p> <p>Instrumentos de Recolección de Datos</p> <p>Guía de Entrevista y fichas de Análisis Documental</p>
Sub Categorías:	Indicadores								
Interpretación sistemática	Criterios de interpretación sistemática normativa.								
Interpretación comparada	Criterios de interpretación en la legislación comparada.								

<p>Chiclayo, 2021-2022?</p> <p>4. ¿Qué medidas se deberían de aplicar para poder mantener un sistema de transferencia de bienes inmuebles para que brinde mayor seguridad jurídica en la transferencia de los bienes inmuebles del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022?</p>	<p>4. Explicar qué medidas deberían de aplicarse para poder mantener un sistema de transferencia de bienes inmuebles que brinde una mayor seguridad jurídica al adquirente.</p>	<p>Enfoque doctrinario</p>	<p>Sobre la seguridad jurídica del adquirente por la inscripción registral.</p>	
--	---	----------------------------	---	--

Nota. Elaboración propia.

ANEXO 04: CASACIONES

- VII Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3671-2014-Lima)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VII PLENO CASATORIO CIVIL

CASACIÓN N° 3671-2014-LIMA

Demandante: Miriam Ivonne Hermida Clavijo
Representada por: Gloria Esther Hermida Clavijo

Demandados: Jesús Esther Tambini Miranda
Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta

Materia: Tercería de Propiedad

Vía Procedimental: Abreviado

Sumario:

- I. Resumen del proceso
- II. La justificación del Pleno Casatorio y delimitación de la cuestión jurídica que habrá que dilucidar.
- III. Planteamiento del problema:
 - III.1 El problema central es la determinación del sentido más apropiado para la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil.
 - III.2. La inaplicabilidad de la primera parte del artículo 2022 del Código Civil.
 - III.3. La inaplicabilidad de otras normas con rango de ley.
 - III.4. Los aspectos supra-legales del problema: el debate sobre el rol que le corresponde al artículo 70 de la Constitución y al artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.
 - III.4.1. El amparo supra-legal del crédito y de la propiedad.
 - III.4.2. El rol del fundamento 219 del caso Tibi vs. Ecuador en la resolución del problema de este Pleno Casatorio Civil.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VII PLENO CASATORIO CIVIL

IV. Las posturas enfrentadas en la jurisprudencia y la doctrina.

IV.1. Argumentos en favor de la propiedad no inscrita.

- a) El carácter absoluto del derecho de propiedad y solo relativo del derecho de crédito.
- b) La inaplicabilidad de la regulación registral por mandato del legislador.

IV.2. Argumentos en favor del crédito inscrito.

- a) La normatividad registral es aplicable por ser parte del derecho común.
- b) La protección erga omnes del derecho de crédito.

V. Las opiniones de los *amicus curiae*.

VI. Análisis crítico.

VI.1. La protección extracontractual de los derechos reales y de crédito.

VI.2. La interpretación objetiva de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil.

- a) Premisa
- b) La interpretación de la ley y sus cánones: el rol decisivo del texto de las disposiciones normativas objeto de interpretación.
- c) La inexistencia de laguna normativa en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil.

VI.3 El sentido de la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil a la luz de una interpretación sistemática: la no aplicación de criterios registrales.

VI.4 La inexistencia de lagunas hace inaplicable los criterios de integración que han sido invocados por la doctrina defensora del crédito inscrito.

VI.5. La aplicación de las facultades generales del Juez para enfrentar las tercerías sustentadas en actos fraudulentos.

VII. Juicio de Fundabilidad del Recurso de Casación.

VIII. Decisión


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 2760 – 2014
LAMBAYEQUE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD


Concurrencia de acreedores de bien inmueble.


Cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar el inmueble, no es la antigüedad del título el primer criterio a tener en cuenta, sino la inscripción en el registro. Art. 1135 CC.

Lima, cuatro de junio de dos mil quince.-

 LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Que, después de revisar el expediente con numeración 2760 – 2014 en esta Sede, en Audiencia Pública de la data, con informe oral, y, emitida la votación de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

 Que se trata del recurso de casación, de fojas doscientos cincuenta y dos, interpuesto por la demandante **Santos Tapia Fernández** contra la sentencia de segunda instancia, contenida en la resolución número 18, de fojas doscientos treinta, del veinticuatro de julio de dos mil catorce, que **revoca** la sentencia apelada, comprendida en la resolución número 11, de fojas ciento setenta y seis, del diecisiete de mayo de dos mil trece, que declara fundada en parte la demanda interpuesta por Santos Tapia Fernández contra Ana María Lescano Llanos y Juan Alberto Polo Lescano, en consecuencia: **1)** Declara que Santos Tapia Fernández ostenta mejor derecho a la propiedad respecto al lote de terreno urbano ubicado en el número 13, de la manzana "N", de la urbanización Ciudad del Chofer de Chiclayo, con un área de 160 metros cuadrados; **2)** Ordena que los demandados Ana María Lescano Llanos y Juan Alberto Polo Lescano, reivindiquen y entreguen el referido lote a la demandante, dentro

 del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento; **3)** Declara infundada la demanda sobre la pretensión de daños y perjuicios por improbadada; con costas y costos; y, **reformándola** declara infundada la demanda en todos sus extremos.