UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

ESCUELA DE POSTGRADO

TESIS

ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE

MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Autora:

Tiravanti Martínez Ana Amelia

Asesora:

Dra. Xiomara Cabrera Cabrera

Línea de Investigación:

De la Inscripción Notarial y Registros Públicos.

Pimentel – Perú

2018

UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ

Autora:

Bach. Tiravanti Martínez Ana Amelia

Asesora:

Dra. Xiomara Cabrera Cabrera

Pimentel – Perú

2018

ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ

APROBACIÓN DE LA TESIS

Dra. Cabrera Cabrera Xiomara

Asesora metodóloga

Dr. Mendiburu Rojas Augusto Franklin

Presidente del jurado de tesis

Dr. Callejas Torres Juan Carlos

Secretaria del jurado de tesis

Dra. Cabrera Cabrera Xiomara

Vocal del jurado de tesis

Dedicatoria

A DIOS por la vida y por permitirme cumplir con mis sueños, y llegar a este momento tan especial como cumplir una de mis metas, por los triunfos, por los momentos difíciles que me dejan siempre una lección que me ayudara a ser una mejor persona y a valorar la vida en cada momento.

A mi madre ANITA por esa persona que me acompaña en cada momento de mi vida, por formarme con buenos sentimientos, hábitos, valores y enseñarme a luchar por mis sueños a ser perseverante, alentándome a seguir con sus sabios consejos y su amor incondicional.

A mi padre MIGUEL que me dio tanto amor, cariño y paciencia, que aunque ya no está a mi lado me dejo un ejemplo de vida, y al que siento presente en mi vida a pesar de la distancia física, y aunque nos faltaron muchas cosas por vivir juntos sé que este momento hubiera sido especial para ti.

A mis hermanos TERSA Y MIGUEL, a quienes quiero mucho por compartir momentos significativos conmigo y por su apoyo siempre que los necesite.

Ana Tiravanti.

Agradecimiento

A mi madre ANITA, quien además de mi madre es mi amiga quien me ha consentido y apoyado en lo que me he propuesto en la vida, por su amor, cariño y por corregir mis errores con mucha paciencia.

A mi Padre MIGUEL, por apoyarme en mi carrera, en mis logros y por consentirme y hacer que realice mis sueños, que aunque físicamente ya no está lo llevo en mi mente y mi corazón por siempre.

A la Dra. XIOMARA CABRERA CABRERA, asesora de tesis por su valiosa guía y asesoramiento en la realización de este trabajo de tesis.

Gracias a todas las personas que directa o indirectamente me ayudaron para hacer realidad este trabajo de tesis.

Ana Tiravanti.

Resumen

La presente investigación formuló el problema como: Insuficiencia en el registro constitutivo como perfeccionamiento del derecho de propiedad en el Perú. Tiene como objetivo elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú. El enfoque metodológico es descriptivo, cuantitativo y propositivo, porque describe la realidad que viene atravesando el derecho registral con respecto al Proceso de Registro constitutivo, el cual está relacionado con el derecho de propiedad, como técnica de recolección de información se utilizó la encuesta, la entrevista y el análisis documental, teniendo como instrumentos el cuestionario, con un diseño de indagación no experimental. Como parte del estudio teórico se realizó un análisis tendencial histórico desde el derecho comparado. Como parte de los resultados práctico se elaboró la estrategia jurídica. Se utilizaron métodos teóricos, empíricos y estadísticos en la investigación.

Palabras claves: Estrategia Jurídica, inscripción registral, derecho, propiedad.

Abstract

The present investigation formulated the problem as: Insufficiency in the constitutive registry as improvement of the property right in Peru. Its objective is to elaborate a Legal Strategy of constitutive registry registration to perfect the property right in Peru. The methodological approach is descriptive, quantitative and proactive, because it describes the reality that the registry right has been going through with respect to the constitutive Registration Process, which is related to the right of ownership, as a technique for collecting information, the survey was used, interview and documentary analysis, having as instruments the questionnaire, with a design of non-experimental inquiry. As part of the theoretical study, a historical trend analysis was made from comparative law. As part of the practical results, the legal strategy was elaborated. Theoretical, empirical and statistical methods were used in the investigation.

Keywords: Legal Strategy, Registration, Law, Property.

ÍNDICE

DEDICATORIA IV

AGRADECIMIENTO V

RESUMEN VI

ABSTRACT VII

ÍNDICE VIII

I. PROBLEMA DE INVESTIACION 13

1.1. Planteamiento del problema 13

1.2. Formulación del problema 14

1.4. Antecedentes 15

II. OBEJTIVOS 17

2.1 General 17

2.2 Específico 17

III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIAGCIÓN 18

IV. FUNDAMENTACIÓN TEORICA 19

4.2. Marco conceptual 44

V. METODOLOGIA 45

5.1. Hipótesis 45

5.2. Variables 45

5.2.1. Variable Independiente 45

5.2.2. Variable Dependiente 45

5.3. Metodología 45

5.3.1Tipo de estudio 45

5.3.2. Diseño 45

5.4. Población y muestra 46

5.5. Metodología de investigación 46

5.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos 46

5.7. Métodos de análisis de datos 48

VI. LIMITACIONES 50

VII. PRESENTACION Y DISCUSION DE LOS RESULTADOS 51

7.1. Descripción 51

7.2. Discusión 58

7.3. Propuesta 59

7.3.1. Introducción 59

7.3.2. Diagnóstico 59

7.3.3. Planteamiento del objetivo general 60

7.3.4. Planeación estratégica 62

7.3.5. Instrumentación 64

7.3.6. Evaluación 64

VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 65

8.1. Conclusiones 65

8.2. Recomendaciones 66

IX. MATERIALES DE REFERENCIA 67

9.2. ANEXOS 68

Introducción

El boom inmobiliario en nuestro país, se ve reflejado en la demanda de compra - venta de inmuebles, la cual ha convertido a los Notarios y a los Registros Públicos en los actores fundamentales para otorgar seguridad jurídica registral, en especial a las transferencias, sobre bienes inmuebles que se realizan constantemente en el mercado.

Si bien en términos estrictamente legales, nuestro ordenamiento jurídico considera que la propiedad de un inmueble se transfiere con la sola celebración del acto de enajenación (según artículo 949° del Código Civil), la eficacia traslativa del solo contrato no suele ser suficiente para evitar que posteriormente otros discutan la adquisición de la propiedad, en consecuencia, este acto que se celebre por escritura pública y luego se inscribe en Registros Públicos, a efectos de poner en conocimiento de terceros que se ha adquirido la propiedad u otro derecho sobre el bien inmueble, sin embargo este solo hecho, no otorga la seguridad jurídica, pues nuestro real escenario actual, en términos civiles diríamos que existen demandas como el mejor derecho a la propiedad, tercerías, entre otras; en lo penal las constantes denuncias por estafa, usurpación, demuestran que la seguridad jurídica es ineficiente, lo que nos hace notar que no existe un mecanismo efectivo y eficaz, que permita otorgar a quién adquiere un propiedad la seguridad jurídica que requiere, por lo que nuestra estrategia es cambiar el sistema registral declarativo por uno de carácter constitutivo. Con ello estaríamos evitando la falsificación de documentos, y estaríamos protegiendo el derecho de propiedad.

Es por ello, que nuestro sistema registral para bienes inmuebles debe ser de carácter constitutivo, tal como se considera para los bienes muebles (tales como los vehículos) a través del D.S. 036-2001-JUS, ya que el Estado a través de los Notarios y Registradores Públicos tienen como función otorgar a la sociedad en las transferencias y otros actos jurídicos sobre bienes inmuebles la llamada seguridad jurídica; con el fin de evitar falsificación de documentos, que se requieren en el procedimiento y la presentación cautiva otorgando certeza.

Está modificación de nuestro actual sistema registral conllevaría a la disminución y eliminación de una serie de consecuencias que perjudican el derecho a la propiedad al no estar inscrito en Registros Públicos, tales como: El tercero no puede interponer una medida cautelar de embargo, ya que no tiene la certeza de los bienes que realmente posee una persona. - Al no

estar inscrita la propiedad, el propietario no podrá otorgar en garantía el bien inmueble para obtener algún crédito financiero.

En la legislación comparada respecto al Sistema Registral Constitutivo tenemos el En el ámbito internacional, la inscripción registral constitutiva representa un derecho inalienable para los futuros propietarios que adquieren un bien inmueble, como es el caso en Venezuela, donde el estado tenía problemas de registro de propiedad sobre terrenos agrícolas, para rescatar dichos predios, se recurrió al tratamiento procesal, la Ley de tierras y el Desarrollo agrario, el cual permitieron registrar constitutivamente los terrenos agrícolas a favor del pueblo venezolano (Giuseppina, 2013).

Se puede observar entonces como en las esferas internacionales la inscripción registral constitutiva es aplicable como el caso de Venezuela, por lo tanto "Esta figura jurídica, representa una seguridad jurídica estática, el cual es un valor contenido en el espíritu garantista de nuestra Constitución Política" (Bullard, 2006), como indica López (2017) "La inscripción constitutiva es aquélla que es exigida legalmente para que un determinado acto en cuestión tenga plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que se le tenga por nacido a la vida jurídica"

Sistema Registral Alemán, que se caracteriza por que los derechos reales se constituyen con la inscripción en el Registro, es decir, no basta el acuerdo entre las partes para constituir derechos reales. En el sistema australiano, por el contrario, la publicidad registral tiene un valor constitutivo absoluto. No existen más derechos reales que los surgidos a través del registro, de manera tal que, estando dotados su pronunciamiento de semejante eficacia máxima, quien logre el acceso al mismo adquiere una situación jurídica inatacable.

Con respecto al problema tenemos: Insuficiencia en el registro constitutivo como perfeccionamiento del derecho de propiedad en el Perú. En ese sentido se planteó el siguiente objetivo General: Elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de adquirir una propiedad con seguridad jurídica en el Perú.

La presente investigación se encuentra estructurada de la siguiente forma:

Capítulo I, problema de investigación: se describe el planteamiento del problema,

formulación, justificación y trabajos previos.

El capítulo II, describe la finalidad de la investigación es decir presenta el objetivo general y los objetivos específicos.

Capítulo III, justificación de la investigación se justifica en tres dimensiones: justificación teórica, científica y social.

Con respecto al capítulo IV, fundamentación teórica describe los apartados como son el marco teórico y el marco conceptual: con respecto al primero se presentan las variables de investigación como es la estrategia jurídica y descripción registral y el derecho de propiedad.

Capítulo V, se presentan las hipótesis, variables el tipo de estudio y diseño de investigación, la población y muestra, las técnicas e instrumentos de recolección de datos así como los métodos de análisis de datos. Luego se presenta los resultados, las conclusiones, recomendaciones y el material de referencia utilizada en esta investigación.

I. PROBLEMA DE INVESTIACION

1.1. Planteamiento del problema

Continuando con la descripción de la realidad problemática, veamos ahora en el contexto nacional como se desarrolla la figura jurídica de la inscripción registral constitutiva, en ese sentido tenemos una investigación realizada en Lima, donde el problema se centra en plasmar reflexiones en el Código Civil peruano contratos de compra y venta de propiedades bajo la figura jurídica de registro constitutivo (Misari, 2013), una investigación que hace eco similar a la presente indagación con semejante finalidad. Por otro lado Ojeda (2017) señala lo siguiente:

> Estableció que existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° XI – sede Lima en el año 2016; tal como se evidencia al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho de propiedad de la variable derechos fundamentales, definitivamente hacer público el registro de su bien le concede ante la sociedad el reconocimiento del derecho a su propiedad, el mismo que es conocido públicamente. (p. 89)

La apreciación que hace Ojeda es muy interesante, pues se está refiriendo o defendiendo la tesis de la inscripción declarativa, sin embargo este tipo de figura jurídica no presta la garantía que si lo hace la inscripción constitutiva, recordemos que los funcionarios de la SUNARP, no son notarios, abogados y mucho menos jueces.

Expuestos los argumentos de la problemática en el ámbito internacional y nacional, veamos ahora en el ámbito local, en las Notarías de la ciudad de Chiclayo se observan las siguientes manifestaciones sobre la inscripción registral constitutiva y el derecho a la propiedad: El traspaso de propiedad no es constitutiva de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro; La inscripción de una propiedad en SUNARP, va a tener primacía y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito; Ausencia de un derecho real extra registral, todo lo contrario, con la inscripción produce la

transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales; Incremento de litigios entre personas y una carga procesal costosa para el estado.

Entre las posibles causas que generan estas manifestaciones encontramos los siguientes: Existencia del derecho declarativo que es soportado por la SUNARP contenidas en la Ley 26366 artículo; Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; Sistema declarativo flexible, permitiéndola inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero es inseguro, puede aparecer más de un comprador y se genera un litigio.

Asimismo López (2017) indica que:

> Las inscripciones registrales, especialmente cuando se trata del Registro de la Propiedad, como regla general tienen carácter declarativo, es decir, su misión es simplemente dar publicidad a terceros de un determinado acto u operación que se ha producido en la realidad extrarregistral. Sin embargo, en determinadas ocasiones, la realidad fuera del Registro no tiene ninguna validez jurídica si no consta su publicación en el mismo, en estas ocasiones la inscripción es constitutiva. (p. 5)

Ante estas circunstancias se ha creído conveniente buscar mecanismos de solución que le den seguridad jurídica estática al derecho de propiedad, mediante la inscripción registral constitutiva, para lo cual se presenta la siguiente formulación

1.2. Formulación del problema

Insuficiencia en el registro constitutivo como perfeccionamiento del derecho de propiedad en el Perú.

I.2.1. **Objeto**

Proceso de Registro Constitutivo.

I.2.2. **Campo**

Dinámica del Proceso de Registro Constitutivo

1.3. Limitaciones

La investigación se desarrolla en el contexto del Derecho Notaria Registral, teniendo como estudio el Proceso de Registro constitutivo con seguridad jurídica.

1.4. Antecedentes

1.4.1 A nivel internacional

Según (Giuseppina, 2013) Venezuela, indica que en su indagación denominada "El derecho de propiedad en Venezuela y su vinculación con el procedimiento de rescate de tierras de vocación agrícola" esta investigación tiene como finalidad de fundamentar la construcción de conocimientos en torno al interesante tema del derecho de propiedad en Venezuela y su vinculación con el procedimiento de rescate de tierras de vocación agrícola en su enfoque metodológico descriptivo cualitativo no experimental teniendo como técnicas las entrevistas y el análisis documental y como instrumento el cuestionario y la ficha de registro de datos respectivamente, los resultados o conclusiones obtenidos acerca del procedimiento de rescate y su adecuado tratamiento procesal, en la cual resulta necesario determinar que el mismo debe versar única y exclusivamente sobre terrenos propiedad de la nación, estado o municipios o algún órgano o instituto adscrito al poder público, nacional, estatal o municipal tal como lo establece la mencionada Ley de tierras y Desarrollo agrario .

1.4.2 A nivel nacional

Según (Misari, 2013) Lima, Indica que en su indagación intitulada "El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble" la finalidad de esta indagación es plasmar una reflexión de carácter general sobre la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, analizando el caso especial de los llamados Contratos Preparatorios, en su enfoque metodológico descriptivo cualitativo no experimental teniendo como técnicas las entrevistas y el análisis documental y como instrumento el cuestionario y la ficha de registro de datos respectivamente, los resultados o conclusiones obtenidos son: El propósito de alcanzar la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar

radica en un “derecho-función” de este tipo de contratos, por medio del cual los contratantes buscan certificar una contratación eficiente y el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo que recaiga sobre derechos, los contratantes verán asegurados sus pactos ya que no solo serán opuestos entre privados, sino que la publicidad registral les entregará las garantías necesarias.

Según (Ojeda, 2017) Lima, en su indagación denominada “La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral n° IX sede lima año 2016”, la finalidad de esta indagación es Establecer la relación que existe entre la Publicidad Registral y los Derechos Fundamentales según los registradores públicos del Registro de Predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016, en su enfoque metodológico descriptivo cualitativo no experimental teniendo como técnicas las entrevistas y el análisis documental y como instrumento el cuestionario y la ficha de registro de datos respectivamente, los resultados o conclusiones obtenidos son: Se estableció que existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° XI – sede Lima en el año 2016; tal como se evidencia al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho de propiedad de la variable derechos fundamentales, definitivamente hacer público el registro de su bien le concede ante la sociedad el reconocimiento del derecho a su propiedad, el mismo que es conocido públicamente.

Según (Celis, 2016) Trujillo, en su indagación intitulada “Propuesta para proteger los bienes inmuebles de la unión de hecho impropia en el Perú”, la finalidad de esta indagación es resguardar los bienes inmuebles de la unión de hecho impropia en el Perú, en su enfoque metodológico descriptivo cualitativo no experimental teniendo como técnicas las entrevistas y el análisis documental y como instrumento el cuestionario y la ficha de registro de datos respectivamente, los resultados o conclusiones obtenidos son : En la indagación elaborada se demuestra que existe necesidad de proteger los bienes inmuebles de la unión de hecho impropia ya que al tener relación convivencial necesitan la protección futura de sus bienes inmuebles.

Según (Chavez, 2016) Lima, en su indagación intitulada "La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral ix sede de lima" esta indagación tiene como propósito establecer la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, respecto al alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima, en su enfoque metodológico descriptivo cualitativo no experimental teniendo como técnicas las entrevistas y el análisis documental y como instrumento el cuestionario y la ficha de registro de datos respectivamente, los resultados o conclusiones obtenidos son : Ante la Incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares"; se vio afectada por las discordancias normativas; que estuvieron relacionados causalmente y se manifiestan, por el hecho de que no se conocieron o aplicaron mal los planteamientos teóricos especialmente algún concepto básico referido a la calificación registral y seguridad jurídica.

II. OBEJTIVOS

2.1 General

Elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de adquirir una propiedad con seguridad jurídica en el Perú.

2.2 Específico

1. Analizar epistemológicamente la inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad.
2. Determinar la tendencia histórica del derecho de propiedad.
3. Diagnosticar el estado actual del derecho de propiedad en la legislación peruana.
4. Determinar los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad.
5. Corroboración del aporte práctico mediante consulta de expertos.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIAGCIÓN

Justificación teórica: Se justifica la presente indagación porque permitirá elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en nuestro país, para de esta manera obtener una seguridad jurídica estática referente al derecho de propiedad, como indica López (2017) "La inscripción constitutiva es aquélla que es exigida legalmente para que un determinado acto en cuestión tenga plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que se le tenga por nacido a la vida jurídica"

Justificación científica: Los resultados de la presente indagación se generalizan e incorporan en el conocimiento científico, además de teorías, prácticas y propuestas sobre la inscripción constitutiva, por lo que representa un importante aporte desde el punto de vista jurídico, de esta manera se estará logrando generar cavilación y debate académico sobre el conocimiento existente, al contrastar los resultados que se obtendrán en la investigación que se fundamentarán en el conocimiento existente.

Justificación social: La investigación es relevante para la legislación peruana, específicamente para las acciones procesales del derecho registral y notarial en estudio, ya que, a través de los resultados se obtendrá u marco jurídico legal de mejora ante los aspectos en los que presente deficiencias como es la ausencia legal de la inscripción del registro constitutivo del derecho de la propiedad de tal forma que se plantee estrategias jurídicas de mejora que serán aplicadas en beneficio de usuarios o acreedores de los bienes o propiedades compradas.

IV. FUNDAMENTACIÓN TEORICA

4.1. Analizar epistemológicamente la inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad.

Según Vivar (2015) indica "Remontándonos al origen etimológico de la palabra inscripción, tenemos que ésta proviene del latín inscribere que significa «intitular», «poner una inscripción», «atribuir», «imputar»"(p. 2)

Para vivar (2015) "En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere al «asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia". "Y asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros". (Vivar, 2015)

Así tenemos que Raymundo Salvat nos dice:

Salvat (1932) "En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales" (p.139), "con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones." (SALVAT, 1932)

Según Cabanellas (1981), reafirmando los conceptos, precisa:

> "En Derecho Hipotecario, [inscripción es] acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de inscripción. En Derecho Inmobiliario, [inscripción es] anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma" (p.131).

Vivar (2015) "Entendida así la inscripción registral, debemos precisar que ella es producto de un acto anterior denominado «calificación registra)», la misma que

> consiste en el examen cuidadoso, que efectúa el registrador, del contenido del título (es decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada", según lo establezcan las normas legales vigentes, para: "a) establecer si el derecho real materia de inscripción es compatible con los antecedentes registrales que obran en la partida registral o en otros asientos del Registro; b) establecer la licitud del acto que se pretende inscribir de acuerdo a las normas legales vigentes, y e) establecer la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento". (Vivar, 2015, p. 3)

Según Vivar (2015) "La inscripción obligatoria en nuestro sistema registra!, la encontramos en la inscripción de la hipoteca, conforme lo dispone el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, pues si la hipoteca se eleva a escritura pública y ésta no se inscribe en el Registro, el acreedor sólo tendrá una obligación personal y no real frente al deudor". (p. 8)

Según Vivar (2015) "La inscripción de la hipoteca es pues constitutiva del derecho real de garantía; para que exista garantía real, es decir, para que exista hipoteca, la inscripción es obligatoria, la que debe de extenderse en el Registro de la Propiedad Inmueble". (p. 8)

Para Vivar (2015) "En el Registro de la Propiedad Inmueble también tenemos una figura jurídica cuya inscripción es obligatoria, y ella es la del patrimonio familiar, pues existe y surte efectos legales sólo desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble". (p. 8)

Para que proceda la inscripción, la minuta aprobada por el juez debe elevarse a escritura pública, debiendo formar parte de la misma la resolución judicial que declare constituido el patrimonio familiar, debidamente consentida o ejecutoriada; y en mérito a los partes notariales que remita el notario, en cuyo oficio se elevó a escritura púbica, se inscribirá.

4.2 Determinar la tendencia histórica del derecho de propiedad.

4.2.1. Historia del derecho de propiedad

4.2.1.1. Ideas de Libertad

Según Ampuero (2016) "En este fascículo de "Ideas de Libertad" se analiza uno de los principios básicos en que se cimienta una sociedad de hombres libres: el derecho de propiedad" (p.25). "El Instituto Ecuatoriano de Economía Política, en su afán de divulgar entre la sociedad ecuatoriana los principios de libre mercado y la importancia de la libertad individual "Ampuero (2016, p.25). "Ha elaborado el presente ensayo basado en el capítulo II del libro "Por qué la propiedad" escrito por el Dr. Henri Lepage∗ (Instituto de Estudios Económicos. 1986. Madrid. España)". Ampuero (2016, p.25)

Ampuero (2016) "El autor investiga una variedad de temas que van desde los aspectos filosóficos del derecho de propiedad hasta el análisis de la propiedad en la empresa". "El contenido de la obra es relevante para el Ecuador ante la crisis del "Estado Providencia" y frente a la necesidad de encontrar alternativas de políticas válidas para solucionar las dificultades económicas y sociales de los actuales momentos, que sólo se puede lograr cuando se tienen claros los principios que han contribuido a la prosperidad de las naciones". Ampuero (2016, p.25)

4.2.1.2. Evolución histórica de la propiedad

Ampuero (2016) "El autor indica que es probable que nunca sepamos exactamente cuándo y dónde se originó la propiedad, pero parece razonable imaginar que el cazador prehistórico fuera tan dueño de sus instrumentos de caza como los somos nosotros de los objetivos domésticos indispensables para nuestra vida cotidiana" (p.32). "Las grutas y los refugios a los que cada invierno regresaban las familias o las hordas constituyeron la primera forma jurídica de apropiación del suelo" Ampuero (2016). "Los estudios antropológicos indican que entre los pobladores primitivos coexistían regímenes de propiedades muy diversas, dependiendo de múltiples factores tales como el medio geológico y geográfico" Ampuero (2016, p.32). "Las condiciones del clima, el tipo de cultivos

o de ganadería practicada y sobre todo la relación entre la presión demográfica y la importancia de las reservas de tierra disponibles.” Ampuero (2016, p.32)

Ampuero (2016) “En la Antigüedad, en la Baja Mesopotamia los particulares disponían con toda libertad de sus casas y jardines. En Egipto se mantenía el principio de que todas las tierras y los instrumentos pertenecían al faraón; la propiedad era un monopolio estatal similar a los regímenes que conocieron en otras épocas ciertas civilizaciones como el imperio de los Incas o la India antigua” (p. 5). “Los pueblos griegos estaban poblados de agricultores libres, propietarios de sus tierras. En Roma, desde tiempos muy antiguos existía la propiedad personal, atributo del jefe de la familia, paralela a la propiedad colectiva, del grupo más amplio, la gens”. (Ampuero, 2016, p.5)

Ampuero (2016) “Sin embargo, siempre se observan muestras de propiedad privada, con períodos de avance y retroceso” (p. 5). “La evolución está lejos de ser rectilínea; cada época conoce simultáneamente varios tipos de propiedad”. Ampuero (2016) “Las teorías que sostienen que la historia de la propiedad privada cumple etapas determinadas en una especie de evolución lineal que, desde un comunismo inicial conduciría a formas de propiedad privada, tal como existe hoy en día, son más bien una leyenda”(p. 5). Se trata, dice Lepage, “de un puro mito del que han sido víctimas desde el siglo pasado generaciones de etnólogos y de sociólogos, preocupados en exceso por atribuir a las sociedades objeto de su estudio aquellas virtudes de las que, en su opinión, carecía la sociedad”. (Ampuero, 2016, p.5)

Ampuero (2016) “En aquellos tiempos, siglos XIII y XIV, la Orden de los Franciscanos gozaba de un inmenso prestigio y a la vez, de un formidable patrimonio que incluía conventos, iglesias, libros, obras de arte, dominios” (p. 5). Ampuero (2016) “El problema era cómo conciliar el voto de la más extrema pobreza prescrito por el creador de la Orden, San Francisco de Asís, con la posesión de tales bienes” (p. 5). “La fórmula se halló en una bula del Papa Nicolás III, publicada en 1279 según la cual las comunidades franciscanas son instituciones que gozan de libre disposición de tales bienes, pero es la Santa Sede

la que tiene, teóricamente la propiedad (el dominium). (Ampuero, 2016, p.5)

Ampuero (2016) “Los franciscanos reconocieron gozar del uso de hecho, pero se negaron a admitir que dicho uso implique el reconocimiento de cualquier derecho o jus temporal”. “El reconocimiento de la existencia de un derecho invalida su reivindicación teológica más importante, esto es, que gracias a su renuncia a toda posesión temporal estaban en condiciones de vivir la vida “natural” que era la del hombre antes de la caída en pecado y de esta forma permanecer en el estado de inocencia”, “de gracia y de virtud que caracteriza su voto de pobreza apostólica, los franciscanos renunciaban a todo negocio, a toda actividad de intercambio y de comercio, así como a todo recurso ante la justicia”. (Ampuero, 2016, p.5)

Ampuero (2016) “En el año 1320 el papa Juan XXII, por razones políticas decide desautorizar a sus predecesores y reconocer a los franciscanos sus cualidades de propietarios, admitiendo que separar el usufructo de la propiedad, el usus del jus, es una ficción que no conducen a nada” (p. 5). “Los franciscanos deciden contraatacar y probar ante unos y otros que podían tener el uso sin el derecho”. “Es en este momento que interviene, para probar esta tesis, un monje de Oxford: Guillermo de Occam. Bajo su pluma, el derecho en el sentido técnico del término, deja de designar el bien que se recibe según la justicia (el id quod justum est de Santo Tomás) y expresa una noción mucho más circunscrita: el poder que se tiene sobre un bien”. (Ampuero, 2016, p.5)

Ampuero (2016) “Es durante el Renacimiento que el encuentro de lo sagrado y lo profano lleva a situar el respeto a la propiedad privada en la cumbre de los objetivos del derecho” (p. 5). “Se produce una verdadera revolución que afecta a toda la filosofía del derecho, a sus fuentes, a sus fundamentos, a su estructura y a su contenido”. Ampuero (2016) “Estos principios se pueden ver con claridad en las obras de los juristas humanistas de fines del siglo XVI, Connan, Doneau, Bodin, Cujas, Althusius. Pero es en la obra de Grotius donde aparece sin

equívocos ni ambiguedades la definición de un derecho de propiedad concebido como un derecho subjetivo, de naturaleza personal y absoluta" (p. 5). "A través de las tres máximas de Grotius aparecen las tres piedras angulares del derecho moderno, las tres reglas principales del Código de Napoleón, de las que se desprende todo lo demás: la propiedad absoluta, la obligatoriedad de los contratos y el principio de responsabilidad". (Ampuero, 2016, p.5)

Ampuero (2016) "Lepage señala que con Grotius, el fundamento de todo orden social pasa a ser el respeto, por cada uno, de los derechos (personales) de los otros" (p. 6). Ampuero (2016) "El Derecho civil consiste, a partir de ese momento, en conocer, en primer lugar, lo que pertenece a cada uno, y en enumerar a continuación los medios procesales para obtenerlo" (p. 6). La clasificación de las "cosas" que caracterizaba a los tratados del Derecho romano (diferentes tipos de personas, de bienes, de actividades, de situaciones) es sustituida en el humanismo por la clasificación de los "derechos" que tenemos respecto a las cosas. "Ya no hay más que dos categorías de "cosas": las que nos pertenecen en el sentido pleno del término y aquellas que tan sólo se nos deben (los créditos). La propiedad se convierte así en el arco de bóveda de todo el edificio del derecho". (Ampuero, 2016, p.6)

Ampuero (2016) "La teoría de la propiedad alcanza su mayor desarrollo en la obra de John Locke (1632-1704) considerado como el inventor de la filosofía liberal de la propiedad" (p. 6). Locke parte del hipotético estado de naturaleza que sirve de marco de referencia a todas las discusiones filosóficas y políticas de su época. En este estado de naturaleza los hombres son libres e iguales. "Libres porque pueden hacer lo que deseen sin tener que pedir permiso a nadie, iguales porque no existe ninguna autoridad política susceptible de imponerles un estado de sujeción jerárquica". (Ampuero, 2016, p.6)

4.3 Diagnosticar el estado actual del derecho de propiedad en la legislación peruana

4.3.1. El concepto liberal de la propiedad

Según Vivar (2015) "Locke precisa que en el estado de libertad natural no reina la anarquía –lo contrario de las teorías expuestas por Hobbes- sino un respeto producto de una especie de código natural", una moral inscrita en la razón del ser humano que establece que, "aun siendo todos iguales e independientes, ninguno debe atentar a la libertad y a las posesiones de los otros". De esta forma, sin más dilación, Locke sitúa el derecho de propiedad al mismo nivel que el derecho a la vida y el derecho a la libertad. Para Locke, "la libertad consiste en disponer y ordenar al antojo de uno su persona, sus acciones, su patrimonio y cuanto le pertenece, dentro de los límites de las leyes bajo las que el individuo está, y por lo tanto, no en permanecer sujeto a la voluntad arbitraria de otro, sino libre para seguir la propia". (Vivar, 2015 p. 7)

4.3.2. Las propiedades incorporales se rigen por su legislación especial.

CÓDIGO CIIVL: SECCION SEGUNDA

Bienes

TITULO I

Clases de Bienes

Artículo 885.- Bienes inmuebles

Son inmuebles:

1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.

2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.

3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.

4.- Las naves y aeronaves. (*)

(*) Inciso derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677, publicada el 01 marzo 2006, vigente a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

5.- Los diques y muelles.

6.- Los pontones, plataformas y edificios flotantes. (*)

(*) Inciso derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677, publicada el 01 marzo 2006, vigente a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.

8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

9.- Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio (*)

(*) Inciso derogado por la Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677, publicada el 01 marzo 2006, vigente a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad. (*)

(*) Rectificado por Fe de Erratas, publicada el 24-07-84.

CONCORDANCIAS: Ley N° 29080 (Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento)

Artículo 886.- Bienes muebles

Son muebles:

1.- Los vehículos terrestres de cualquier clase.

2.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.

3.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.

4.- Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.

5.- Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.

6.- Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.

7.- Las rentas o pensiones de cualquier clase.

8.- Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles.

9.- Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.

10.- Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885.

TITULO II

Partes integrantes y accesorios

Artículo 887.- Noción de parte integrante

Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien.

Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

Artículo 888.- Noción de bienes accesorios: Son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u

ornamental con respecto a otro bien. La afectación sólo puede realizarla el propietario del bien principal o quien tenga derecho a disponer de él, respetándose los derechos adquiridos por terceros. Los accesorios pueden ser materia de derechos singulares. El aprovechamiento pasajero de un bien para la finalidad económica de otro no le otorga la calidad de accesorio. La separación provisional del accesorio para servir a la finalidad económica de otro bien, no le suprime su calidad.

Artículo 889.- Partes integrantes y accesorias: Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permitan su diferenciación o separación.

TITULO III

Frutos y Productos

Artículo 890.- Noción de frutos: Son frutos los provechos renovables que produce un bien, sin que se altere ni disminuya su sustancia.

Artículo 891.- Clases de frutos: Los frutos son naturales, industriales y civiles. Son frutos naturales los que provienen del bien, sin intervención humana. Son frutos industriales los que produce el bien, por la intervención humana. Son frutos civiles los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica.

Artículo 892.- Concepto de frutos industriales y civiles: Los frutos naturales, industriales y civiles pertenecen al propietario, productor y titular del derecho respectivamente, sin perjuicio de los derechos adquiridos. Se perciben los frutos naturales cuando se recogen, los industriales cuando se obtienen y los civiles cuando se recaudan.

Artículo 893.- Cómputo de frutos industriales o civiles: Para el cómputo de los frutos industriales o civiles, se rebajarán los gastos y desembolsos realizados para obtenerlos.

Artículo 894.- Concepto de productos: Son productos los provechos no renovables que se extraen de un bien.

Artículo 895.- Aplicación extensiva de las normas sobre frutos: Las disposiciones sobre frutos comprenden los productos si ellas no los excluyen expresamente.

SECCION TERCERA
Derechos Reales Principales
TITULO I
Posesión
CAPITULO PRIMERO
Disposiciones Generales
Artículo 896.- Noción de posesión: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Artículo 897.- Servidor de la posesión: No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

Artículo 898.- Adición del plazo posesorio: El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le trasmitió válidamente el bien.

Artículo 899.- Coposesión: Existe coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente. Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás.

4.3.3. Inscripción registral constitutiva

4.3.3.1 Definiciones

Según el consultorio jurídico IC-Abogados (2017) indica que:

> "Inscripción constitutiva sería aquélla que se exigiría como requisito esencial de la transmisión del dominio o de la transmisión y constitución del derecho real, de manera que los derechos reales nacerían a través del Registro y no existirían hasta el momento de su inscripción (ejemplo: la hipoteca)". (p. 19)

Se puede observar como la IC, es una figura jurídica intrínseca para la constitución del derecho real sobre la propiedad, ya que sin esta acción tales derechos reales no existirían hasta que se realice la inscripción mencionada, mediante un ejemplo sencillo el consultorio Jurídico IC-Abogados (2017) expone el siguiente ejemplo:

> "Juanito puede decidir si quiere o no inscribir a su nombre el segundo piso que compró. Distinto es que la inscripción afecte al propio nacimiento del derecho (y a su esencia misma) para el cual la inscripción es un requisito necesario, no sólo para su nacimiento, sino para su eficacia. Esto se llama inscripción constitutiva y sucede, por ejemplo, con la hipoteca (aunque lo más normal es que la inscripción sea declarativa)". (p. 2)

"También es posible que Juanito opte por el registro declarativo, pero que pasaría si Juanito desea un crédito hipotecario, pues con el tipo de registro declarativo no podría acceder al préstamo, necesariamente tendería que inscribir constitutivamente el primer piso que compro, para que el banco pueda accederle u otorgarle un préstamos".

López (2017) "La inscripción constitutiva es aquélla que es exigida legalmente para que un determinado acto en cuestión tenga plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que se le tenga por nacido a la vida jurídica"

4.3.4. El Sistema Registral Peruano

Cuando hablamos de SISTEMA REGISTRAL, **nos estamos refiriendo al conjunto de normas que regulan todo lo correspondiente a los registros públicos de un determinado territorio**. "Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada" (Guevara, 1999).

El **SISTEMA REGISTRAL PERUANO**, se nutre de los sistemas más importantes mundialmente, siendo los principales el **SISTEMA ALEMÁN, SISTEMA FRANCÉS y DE TORRENS O AUTRALIANO**, para regular la realidad de los registros públicos de nuestro país. **Esto origina que no podamos hablar de un SISTEMA PERUANO** propiamente dicho, pues instituciones o

leyes que hayan creado este tema no tenemos. Del **SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL** también hemos tenido influencia pues dichas normas fueron adoptadas por la mayoría de los territorios americanos.

La doctrina es unánime en este sentido sobre el sistema registral peruano. Ya nos decía VICTORINO HERRERA CAVERO –Ex-Superintendente de los RR.PP.-, cuando establecía que **"el sistema peruano es defectuoso, en sus lineamientos generales a seguido el sistema francés meramente transcriptorio del derecho;…Por otra parte la organización del "Sistema Registral Peruano es territorial, a manera del sistema alemán"** (Cabrera, 1987)

Por su parte, RUBEN GUEVARA MANRIQUE también indica lo mismo al respecto. Señala que **"…en nuestra norma positiva se han incorporado todos los sistemas"** (Guevara, 1999**).** Se adelanta un poco más al decir **"Nuestro sistema es el de inscripción porque aun cuando se archive copia de los títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se publica un asiento, esto es, un resumen o extracto del título que logra acceso al registro"**. Concluye diciendo que **"De lo glosado anteriormente, podemos apreciar que la exposición de motivos que el Código Civil reconoce la existencia de todos los sistemas registrales, cuando dice "es cierto que en Código Civil se encuentra una amplia variedad…"**, consecuentemente nos dan la razón cuando afirmamos que no tenemos un asiento registral. Adoptar todos es no tener ninguno. (Guevara, 1999)

El Sistema Registral Peruano tiene sus orígenes en el Registro de Propiedad Inmueble de 1888, por el que se crea un sistema descentralizado de registros donde se van a inscribir los inmuebles donde se hallen.

Luego, en el Código Civil de 1936 se incluyó en el Libro IV lo referido a la regulación de los Registros Públicos. Ahí se agrupan los registros existentes como son: el Registro de Propiedad Inmueble, Registros de Personas Jurídicas, Registro de Personal, etc. toda una clasificación e sigue teniendo vigencia hasta entonces. (Guevara, 1999)

Así llegamos a la década de 1980, donde por Ley 24650 se establece que los Registros Públicos van a ser competencia de los Gobiernos Regionales. En esta época también se promulga el Código Civil de 1984, donde en su Libro IX

"Registros Públicos" se mantiene una clasificación de los registros omitiéndose el Registro Mercantil, Registro de Buque y Registro de Prenda Industrial.

Por Decreto Ley 25993, se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles en sustitución de la Oficina Nacional de los Registros Públicos –antecedente directo de lo que hoy conocemos como Sistema Nacional de los Registros Públicos y SUNARP-.

Finalmente, por Ley 26636 publicada el 14 de octubre de 1994 vigente actualmente, es que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Este integra todos los Registros del Sector Público y tiene por finalidad mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el país.

Está conformado por: a) Registro de Personas Naturales; b) Registro de Personas Jurídicas; c) Registro de Propiedad Inmueble; d) Registro de Bienes Muebles[1]. No están comprendidos los Registros Administrativos y los Registros normados por las decisiones 291, 344, 345 y 351 del Acuerdo de Cartagena.

Se establece a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como el organismo descentralizado del sector Justicia y por lo tanto el que va a hacer las políticas de la institución. Quien va a dirigir estas decisiones será el Superintendente, cargo nombrado políticamente por el Presidente de la República.

A continuación, vamos a analizar brevemente cada uno de los sistemas y así poder determinar aquellos que han formado parte del Sistema Registral Peruano y cuál es el que por sus características básicas, es el que ha adoptado en primer lugar, en la actualidad.

A. EL SISTEMA FRANCES

Llamado también **sistema de TRANSCRIPCIÓN O CLANDESTINIDAD**, **deriva su nombre de la tradición romana, donde la adquisición de la propiedad inmueble y la constitución de derechos reales se hacen por el simple consentimiento** y la transcripción sólo produce efectos ante terceros. El contenido de los registros es sólo para las partes, faltando publicidad

[1] Este a partir del 30 de mayo del presente va a ser modificado, debido a la entrada en vigencia de la Ley de Garantía Mobiliaria (Ley 28677)

registral. Se le debe el nombre de TRANSCRIPCIÓN, pues los archivos eran formados con la copia a mano de los documentos exhibidos. Ahora, -con la modificación de 1955- lo que se hace es formar tomos con la compilación de documentos.

- **Privado, pues los contratos son solo conocidos entre las partes.**
- **Folio Personal**
- **Derecho de propiedad es absoluto e individual**

B. EL SISTEMA ALEMAN

Tiene como base **organizarse descentralizadamente, con oficinas por todo el territorio donde se INSCRIBEN los correspondientes derechos registrales**. Se advierte por tanto que es el único medio de adquirir derechos reales, pues si no está contenido mi derecho en los registros es como si no existiera. Esta es su característica principal.

Otras características de este sistema son:

- **Se basa en dos instituciones fundamentales, El Catastro y el Registro Territorial**
- **Folio Real**
- **Inscripción obligatoria**

C. EL SISTEMA AUSTRALIANO O TORRENS

Hecho en Australia durante el siglo XIX, a cargo de un solo hombre: **sir ROBERT TORRENS**. Es un sistema que sintetiza los principios de todos los sistemas registrales: sustantividad de la inscripción, publicidad y garantía a quien ha registrado el derecho. **A diferencia de los otros sistemas registrales, aquí se establece un principio único que establece que las propiedades inmuebles son territorios del Estado y que este les sede a los particulares para su uso**. De manera que una vez registrado el derecho que uno tiene sobre la propiedad inmueble, ningún problema de litigio sobre el derecho registrado tendrá efectos sobre este.

- **Público**
- **Registro con valor absoluto**

D. EL SISTEMA ESPAÑOL

Establecido con la Ley Hipotecaria de 1861. Fruto de inspiración de la mayoría de naciones americanas. Entre sus características tenemos:

- Es un sistema descentralizado
- El registro es llevado por fincas, es decir por folio real
- La inscripción es por rogación.
- Quien inscribe primero se le da preferencia – principio de prioridad
- Cada asiento debe apoyarse en uno anterior – principio de tracto sucesivo
- Debe inscribirse un derecho, siempre que existan los requisitos establecidos en la ley- principio de legalidad.

4.4 Determinar los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad

4.4.1. Derecho Real: Palacios (2017, p. 3) lo define así: "Es aquel Derecho Sustantivo que atribuye a su titular un poder o sinónimo directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de "ningún intermediario" y que impone a sí mismo a todo el mundo un deber de respeto o exclusión y a veces cuando se trata de Derechos Reales limitados un "hacer" o un "no hacer".

"Con respecto a la clasificación de los Derechos Reales Palacios (2017, p. 4) indica la siguiente: "Principales y Accesorios; Definitivos y Provisionales; Amplios y Limitados; Inmuebles y Muebles; Sobre Bien Propio y Sobre Bien Ajeno"

4.4.2. El Principio Registral de la Fe Pública: De acuerdo a Cortez (2017, p. 12) "¿Qué ocurre si el acto jurídico contenido en la inscripción es nulo? Pongamos el siguiente ejemplo: A y B celebran un negocio jurídico, el cual llega ser nulo, pero la causal de nulidad no consta en el Registro, posteriormente B vende a C el inmueble, aquí el tercero cualificado C es inmutable a la causa de nulidad que no consta en el Registro".

Con respecto a la definición de fe Pública tenemos el aporte de Delagracia (2008, p. 2)

> "La fe pública es la garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos. Lo anterior, por cuanto en la realidad social existen una serie de hechos y actos con relevancia jurídica que si bien no todos los ciudadanos pueden presenciar, deben ser creídos y aceptados como verdad oficial"

> Según Cortez (2017)
> "En los sistemas con el principio de fe pública, como el nuestro (Art. 2014 C.C.), "C" se encuentra protegido por cuanto el vicio de nulidad del negocio antecedente no lo afecta. El tercero ("C") es tutelado por su confianza en el registro, ya que este se presume exacto. En tal caso, "C" sería un TERCERO PROTEGIDO O "CUALIFICADO", pero dejando bien en claro que se trata de un segundo plano de protección, distinto al principio de imposibilidad" (p. 12)

El artículo 2014 del Código Civil establece los requisitos necesarios de protección para el tercero "cualificado" de la fe pública:

Adquisición válida a título oneroso (elemento negociar).
Confianza en el Registro (elemento objetivo).
Buena fe (elemento subjetivo).
No debe constar en el Registro las causales de nulidades o ineficacia.
Inscripción de su propio título (elemento de cierre).

4.5. Estrategia Jurídica

Según (Goldschmidt, 2011) "Indica que Cada circunstancia de la vida humana es una muestra de la necesidad de superar la complejidad impura y la simplicidad pura obteniendo una complejidad pura". (Goldschmidt, 2011) "La complejidad impura construye el objeto jurídico mezclando normas, realidad social y valores o al menos dos de estos despliegues". "La simplicidad pura

considera sólo uno de ellos, como lo hace en gran medida con las normas la teoría "pura" del Derecho" (Goldschmidt, 2011). "A nuestro parecer, para lograr la complejidad pura con el mayor alcance accesible es necesario recorrer el camino del integrativismo tridimensionalista de la teoría trialista del mundo jurídico" (Goldschmidt, 2011).

(Goldschmidt, 2011) "En nuestro caso, mostraremos las posibilidades esclarecedoras de la necesidad del integrativismo trialista que consideramos más actual". En este caso, prescindimos de varias de las perspectivas actuales más complejas con miras a hacer que el planteo sea más accesible (Goldschmidt, 2011).

(Sarmiento, 2011) "Integrativismo tridimensionalista considerando el proceso de sanción del Código Civil argentino, producido en 1869, y su inserción en la estrategia del grupo entonces dominante". "Referir que el Código Civil argentino fue encargado en 1864 por el presidente Bartolomé Mitre a Dalmacio Vélez Sársfield"(Sarmiento, 2011). "Lo redactó con importantes relaciones con la doctrina y el Derecho Positivo del país y el extranjero (especialmente con el espíritu del Código Napoleón)" (Sarmiento, 2011) "La ley que lo estableció, Nº 340, fue sancionada "a libro cerrado" por el Congreso argentino el 25 de septiembre de 1869 a impulso del presidente" (Sarmiento, 2011)

"Referir que el Código Civil argentino fue encargado en 1864 por el presidente Bartolomé Mitre a Dalmacio Vélez Sarsfield" (Sarmiento, 2011). "Éste lo redactó con importantes relaciones con la doctrina y el Derecho Positivo del país y el extranjero (especialmente con el espíritu del Código Napoleón)" (Sarmiento, 2011). "La ley que lo estableció, Nº 340, fue sancionada "a libro cerrado" por el Congreso argentino el 25 de septiembre de 1869 a impulso del presidente Domingo Faustino Sarmiento" (Sarmiento, 2011).

(Sarmiento, 2011) "Indica que el código fue dictado en el marco fáctico del predominio de los unitarios, que representaban en gran medida al puerto de Buenos Aires, sobre los federales. Sobre todo el presidente Mitre estaba identificado con el unitarismo". "Además corresponde de manera

extraordinariamente significativa al diagnóstico de país que había hecho el presidente Sarmiento en su obra "Facundo. Civilización y Barbarie en las Pampas Argentinas" (Sarmiento, 2011).

(Sarmiento, 2011) "Relevante obra Sarmiento sostiene la necesidad del triunfo final del sector anglo francés, dominante en el tiempo de la codificación civil y reforzada en definitiva por la presencia norteamericana". "Se trata de un sector individualista, a menudo pactista y abstencionista, más afín al capitalismo e ilustrado" (Sarmiento, 2011). "Expresado por ejemplo por Carlos III de España y, en la historia argentina, por Mariano Moreno, Bernardino Rivadavia, Bartolomé Mitre, Domingo Faustino Sarmiento y Pedro Eugenio Aramburu; en la arquitectura se exhibe en el Palacio Real de Madrid y en el Barrio de La Recoleta de la ciudad de Buenos Aires" (Sarmiento, 2011).

(Sarmiento, 2011) "Se procuraba así desarrollar un país capitalista, donde se desenvolviera el liberalismo económico, en gran medida referido desde el puerto de Buenos Aires a la Europa no meridional". "Como integrante de la llamada Generación del 37, Sarmiento pensaba en estilo romántico y su personaje Facundo es un caudillo arquetípico romántico" (Sarmiento, 2011). "En el contenido de sus ideas representó de cierto modo al sansimonismo y sobre todo al positivismo" (Sarmiento, 2011). "El campo anglo francés se oponía a la existencia del sector hispánico tradicional" (Cervantes, Argiropólis, & Faustino, 2011).

4.5.1. Los contenidos de la estrategia jurídica (Dimensiones)

1. El mundo jurídico en general

"En sus términos del integrativismo tridimensionalista de la teoría trialista del mundo Jurídico podría expresarse que la estrategia ha de atender a las totalidades respectivas de los despliegues sociológicos, nomológicos y axiológicos y se vincula más con el orden de repartos, con el ordenamiento normativo y con el régimen socio nomológico de justicia" (Ciuro, 2011). "En el marco estratégico y táctico es importante reconocer en plenitud la realidad social, normativa y axiológica de la que se parte, a cuál se pretende llegar y cómo se ha de recorrer el camino para lograrlo" (Ciuro, 2011). "Vale que, como lo viene haciendo la teoría trialista, se integren las perspectivas de lo jurídico en una vasta

complejidad pura de la realidad social, las normas y los valores y de sus alcances materiales, espaciales, personales y temporales" (Ciuro, 2011).

"También son relevantes las relaciones estratégicas con el resto del mundo político, es decir, la política económica, sanitaria, científica, artística, religiosa, educacional, de seguridad, etc" (Ciuro, 2011).

"Hay un complejo de saberes de la Estrategia Jurídica que incluye, en torno de la Teoría General de la Estrategia Jurídica, los horizontes expuestos precedentemente y también la Historia de la Estrategia Jurídica y la Estrategia Jurídica Comparada" (Ciuro, 2011).

2. Dimensión Sociológica

Según (Ciuro, 2011) "Dice que los términos turístico sociológicos dinámicos hay que lograr el mayor aprovechamiento de las oportunidades". "Esto es especialmente relevante en la estrategia"(Ciuro, 2011). "Caben despliegues estratégicos de más conducción repartidora o espontaneidad de las distribuciones de la naturaleza, las influencias humanas difusas y el azar; de disímiles construcciones de los repartos, con distintos repartidores, recipiendarios, objetos, formas y razones; de más autoridad o autonomía y de más planificación gubernamental o ejemplaridad" (Ciuro, 2011). "Las adjudicaciones son siempre realizaciones de la fuerza" (Ciuro, 2011).

"Los repartidores y su capacidad de adoptar decisiones lúcidas, que no sólo requiere erudición sino creatividad" y audacia (Ciuro, 2011). "Suele hablarse, en estos sentidos, de visión, capacidad de conjetura, intuición, experiencia y ciencia" (Ciuro, 2011). "Toda estrategia supone conjeturar cómo se desenvolverán los acontecimientos y cómo decidirán los demás e influir para que ocurra lo deseado" (Ciuro, 2011). "En el caso de la estrategia judicial, requiere en gran medida conjeturar cómo decidirán los jueces e influir para que hagan lo deseado" (Wendell , 2011).

Según (Marin, 2011) "Esto necesita conocimientos jurídicos y como ya referimos, de cierto modo meta jurídica: de Psicología, Sociología, Economía,

etc.” “Incluso son relevantes los despliegues profundos que constituyen la personalidad, sea o no de manera consciente” (Marin, 2011). “Toda actitud estratégica es también en relación con una concepción del mundo” (Marin, 2011).

(Frank, 2011) “En el comienzo de su obra “Courts on Trial” Jerome Frank se apoya en el filósofo Horace Kallen para sostener”, “The important thing is to have faith but not ilusiones, and to risk action on this faith”. (Frank, 2011).

“También es relevante la persistencia, aunque la expresión parece hoy excesiva, por el pequeño espacio que se ha dejado al Derecho, hay que educar estrategas jurídicos” (Ramón, 2011). “Es necesario apreciar quiénes pueden ser colaboradores u oponentes, individuales o colectivos”(Ramón, 2011).

(Beinhocker, 2011) “Entre lo que se teoriza sobre la estrategia y la estrategia real suelen haber muy importantes diferencias”. “Como los abogados han de ser estrategas, en todos sus desempeños, las Facultades pueden hacer mucho para informarlos y formarlos, incluso cultivando su intuición, pero no pueden asegurar totalmente los resultados” (Beinhocker, 2011).

Según (Natlermann, 2011) “Dice que es grave, pero quizás inevitable, que los “mejores” alumnos, con mejores clasificaciones, no resulten siempre los mejores abogados en ninguna de las áreas de actividad respectivas las potencias e impotencias pueden tener distintos grados de profundidad y esto ocurre con las tácticas y las estrategias”. “Hay tácticas jurídicas superficiales, “cotidianas”, y profundas, es decir, “vitales” (Natlermann, 2011). “En principio, las estrategias son vitales, aunque a veces sus concepciones son superficiales” (Natlermann, 2011). “Son necesarias construcciones estratégicas que empleen más repartos autoritarios o autónomos y planificación gubernamental o ejemplaridad. (Natlermann, 2011).

(Caslione, 2009) “En términos de valores respectivos, que satisfagan más el poder o la cooperación y la previsibilidad o la solidaridad”. “También hay estrategias con un orden más o menos intenso, incluso con anarquía y su “disvalor” la arbitrariedad” (Caslione, 2009).

(Beinhocker, 2011) “La solución de un caso, v. gr., de un contrato, una pena o un pleito, debe reconocerse en la permanente tensión entre acuerdo y controversia”. “Vale tener en cuenta que el contrato es un recomenzar “pacífico” que no ha de ocultar la tensión subyacente; la pena no ha de ser la negación de la socialidad integral de la persona y el pleito no es necesariamente la conclusión de toda posibilidad de acuerdo”. “Suelen ser importantes las estrategias asociativas” (Beinhocker, 2011). “Es relevante establecer cuál es el grado de fuerza que se desea ejercer sobre el resto de la Sociedad la estrategia tiene que ver especialmente con los planes y los medios para alcanzar propósitos y objetivos” (Beinhocker, 2011).

(Orteaga , 2011) “Es relevante tener propósitos a corto, mediano y largo plazo”. “Los primeros suelen ser más fáciles de realizar que los últimos” (Orteaga , 2011). “La noción trialista de plan de gobierno posee aquí especial significación” (Orteaga , 2011). “La solución estratégica requiere que en alguna medida se construya un tejido social que la soporte y la lleve al éxito” (Orteaga , 2011). “A menudo los vínculos se entrelazan, por ejemplo cuando se apoya la compraventa en el crédito documentado, el transporte, etc.; cuando se complementa la pena con la promoción social” (Orteaga , 2011).

3. Dimensión Normológica

(Ciuro, 2011) “Según la propuesta de construcción integrativista tridimensionalista trialista, ha de tenerse por norma la captación lógica de un reparto proyectado hecha desde el punto de vista de un tercero” (Ciuro, 2011). “El punto de vista de un tercero puede expresarse también con la palabra “neutral” y, en un sentido más fácil de aprehender, considerarlo una captación “promisoria” (Ciuro, 2011). “Sea cual fuera la terminología, de ser o deber ser, empleada en la fuente formal (v. gr. artículo), la norma, captación lógica, “promete” que algo será” (Ciuro, 2011). “Aunque también existe la posibilidad de una captación genéricamente dirigida al deber ser y “prescriptiva” en sentido amplio, se opta para la norma por el modelo “promisorio” señalado porque es muy importante tener en cuenta si la norma se cumple, es decir, si es exacta” (Ciuro, 2011).

“En la construcción trialista tradicional, que refiere la interpretación a la auténtica voluntad del autor, también tiene gran importancia la fidelidad de la norma, que ésta logra cuando expresa con acierto el contenido de dicha voluntad” (Ciuro, 2011). “La captación normativa al propio tiempo describe e integra el reparto proyectado. La descripción se perfecciona en la fidelidad y la exactitud” (Ciuro, 2011). “La integración, mediante la cual la norma determina los alcances de la realidad y le incorpora sentidos que ésta en sí no tiene, es satisfactoria en términos de adecuación a los fines de los autores asimismo es relevante el impacto que los repartos y las normas producen en otros repartos y en otras normas” (Ciuro, 2011).

(Ciuro, 2011) “Las normas del Código Civil argentino lograron exactitud satisfactoria y, como garantía relativa de su fidelidad, el autor incluyó notas cuyo valor interpretativo es, sin embargo, a menudo discutido”. “La calidad técnica de la obra, elevada sobre todo para la época, consiguió un importante grado de adecuación”. (Ciuro, 2011) “El impacto de la codificación fue grande, en las otras normas y los otros repartos, al punto que hubo un relativo despliegue económico y como respuesta se produjo, por ejemplo, el ya referido reclamo del “Martín Fierro. (Ciuro, 2011).

(Ciuro, 2011) “En su calidad de juicio, la norma posee en su estructura un antecedente que plantea el problema y una consecuencia jurídica que expone la reglamentación”. “Cada uno tiene características positivas que deben estar presentes para que las normas funcionen y características negativas que han de estar ausentes para que ese funcionamientos e produzca” (Ciuro, 2011). “Dada la opción individualista que produjo, el Código Civil, no incluyó características negativas de los antecedentes y las consecuencias que podían amparar a los débiles, como la lesión y el abuso del derecho” (Ciuro, 2011).

(Ciuro, 2011) “La clasificación de las normas a la que se refiere principalmente el trialismo es la que diferencia normas generales, dirigidas a antecedentes futuros y abstractos, que son supuestos, y que realizan el valor predecilidad, y normas individuales, remitidas a antecedentes pasados y concretos,

que son descriptos, y que satisfacen el valor inmediatez". "Las leyes suelen contener normas generales y las sentencias e incluso los contratos normas individuales (Ciuro, 2011).

(Ciuro, 2011) "El Código Civil se instala en el nivel legislativo, apoyado en normas generales, pero requiere el empleo de los niveles judicial y contractual, constituidos de modos predominantes por normas individuales" (Ciuro, 2011). "Pese al legalismo, el destino de las normas del Código Civil dependía mucho de las normas de las sentencias" (Ciuro, 2011).
"Las fuentes reales de las normas pueden ser materiales, los repartos mismos, o formales, las autobiografías de los repartos que hacen los mismos repartidores (constituciones formales, tratados internacionales, leyes, decretos, sentencias, contratos, testamentos, etc" (Ciuro, 2011). "Las fuentes formales pueden ser flexibles o rígidas, según la facilidad o dificultad de su modificación; elásticas o inelásticas, conforme a la facilidad o dificultad de su adaptación a los cambios de la realidad, y más o menos participativas, atendiendo al mayor o menor grado de intervención que tengan los interesados en su elaboración. Asimismo pueden tener distintas jerarquías materiales o formales" (Ciuro, 2011).

"La relación entre las fuentes reales y la voluntad de su cumplimiento permite referirse a fuentes y normas actuales, programáticas" (Ciuro, 2011).

4. Dimensión dikelógica

(Ciuro, 2011) "El integrativismo tridimensionalista trialista somete a la realidad social y las normas a las valoraciones de un complejo de valores que culmina en la justicia". "De ese complejo forman parte también, por ejemplo, la utilidad, el amor (Ciuro, 2011).

Según (Ciuro, 2011) manifiesta que:

"La verdad, la belleza y la santidad. Entendemos que el valor supremo a nuestro alcance ha de ser el deber sin embargo, cuando la ley 340 establece que la Suprema Corte de Justicia y Tribunales Federales de la Nación darán cuenta al Ministro de

Justicia, en un informe anual, de las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica, la aplicación del código, así como de los vacíos que encontrasen en sus disposiciones para presentarlas oportunamente al Congreso y el Poder Ejecutivo recabará de los Tribunales de Provincia, por conducto de los respectivos Gobiernos, iguales informes para los fines recién señalados, se conserva cierto Vestigio de la calidad de orden normativo. Entendido como vocación a la personalización de unos por la personalización de otros", ser pleno de nuestro "ser", la humanidad. Según los lugares que se les adjudiquen, los valores pueden presentarse en relaciones de coadyuvancia o de oposición, sea ésta legítima, de sustitución, o ilegítima, de secuestro del material que corresponde a un valor por otro valor".(p.18).

(Ciuro, 2011) "El Código Civil argentino planteó el ámbito patrimonial en importante relación con la utilidad y el espacio familiar (que en parte se dejó al Derecho Canónico) en vinculaciones con el amor y la santidad". "Una perspectiva de la relación de la utilidad con la belleza, superando la mera materialidad, se expresa en la actitud asumida respecto de los modos de adquirir el dominio en cuanto se trata de la especificación" (Ciuro, 2011).

"La línea principal consiste en que las pinturas, esculturas, escritos e impresos serán siempre reputados como principales, cuando el arte tenga mayor valor e importancia que la materia en que se ha ejercido, y como accesorios la tabla, lienzo, papel, pergamino o piedra a que se hallasen adheridos (Ciuro, 2011).

"En el marco trialista se han desarrollado diversas clases de justicia, relacionadas principalmente con los elementos de los repartos, en cuanto a repartos aislados y el régimen" (Ciuro, 2011).

"En relación con los repartos aislados, cabe pensar en la justicia consensual o extra consensual (referida por la senda del consenso o por otro camino sin o con consideración de personas (recortada en roles o más abierta al todo de la persona), simétrica o asimétrica (de fácil o difícil comparación de las potencias y las impotencias), monologal o polilogal (de una o varias razones de

justicia) y conmutativa o espontánea (con o sin "contraprestación")" (Ciuro, 2011).

"Con referencia al régimen, es posible pensaren la justicia "partial" o gubernamental (proveniente de una parte o del todo), sectorial o integral (dirigida a una parte o al todo), de aislamiento o de participación, absoluta o relativa y particular o general (en este caso orientada al complejo, al bien común" (Ciuro, 2011).

"Desde puntos de vista más dinámicos, cabe atender a la justicia rectora o correctora y a la justicia "de partida" o "de llegada", en este último sentido, según se proyecte la situación existente o ésta sea adaptada a los objetivos finales propuestos. Asimismo es posible reconocer la justicia de equidad"(Ciuro, 2011).

(Ciuro, 2011) La elaboración del Código Civil argentino se hizo con criterios de justicia extra consensual y de cierto modo monologal (en atención a las razones porteñas)" (Ciuro, 2011). "Si se diferencia lo patrimonial contractual y lo familiar, lo primero se orientó a la no consideración de personas, la simetría, la conmutación, la partialidad, el aislamiento y la particularidad; en cambio lo familiar se encaminó a una mayor consideración de personas, la asimetría, la espontaneidad, la gubernamentalidad, la participación y una relativa generalidad. Como valor, la justicia tiene tres despliegues: vale, valora y orienta. Cabe referirse a la valencia, la valoración y la orientación. La valencia es un deber ser ideal puro, la valoración produce un deber ser ideal aplicado y la orientación se constituye con criterios generales que encaminan la solución" (Ciuro, 2011). "La valoración se refiere a un material estimativo que en el Derecho es la totalidad de las adjudicaciones razonadas pasadas, presentes y futuras (Ciuro, 2011).

4.2. Marco conceptual

Derecho real: Palacios (2017, p. 3) lo define así: “Es aquel Derecho Sustantivo que atribuye a su titular un poder o sinónimo directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de "ningún intermediario"

Fe Pública: “La fe pública es cuando una afirmación contenida o no en un instrumento se tiene como verdad frente a todas las personas, y la fe pública más conocida es la notarial, sin embargo, no es la única” (Torres, 2017).

Inscripción Registral Constitutiva: López (2017) “La inscripción constitutiva es aquélla que es exigida legalmente para que un determinado acto en cuestión tenga plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que se le tenga por nacido a la vida jurídica”

Propiedad: “la propiedad es el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar. Analicemos brevemente cada uno de los atributos” (legis.pe, 2017).

SUNARP: Superintendencia Nacional de los registros Públicos. Es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar e supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema (SUNARP, 2017).

V. METODOLOGIA

5.1. Hipótesis

Si se elaborara una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva, entonces se perfeccionará el derecho de adquirir una propiedad con seguridad jurídica en el Perú.

.

5.2. Variables

5.2.1. Variable Independiente

Estrategia Jurídica de inscripción registral

5.2.2. Variable Dependiente

Derecho de propiedad con seguridad jurídica

5.3. Metodología

5.3.1Tipo de estudio

Descriptiva y propositiva: "Porque describe los medios legales para la Inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad en el Perú y porque propone elaborar una Estrategia Jurídica basada en la inscripción registral".

5.3.2. Diseño

"Diseño no experimental, puesto que se efectúa cuando se desea describir en todos sus componentes principales" (Hernández, 2017), una realidad; para luego proponer mejoras legales mediante una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú.

Diseño de Contrastación de Hipótesis: Coef. Pearson: Decimos que la correlación entre dos variables X e Y es perfecta positiva cuando la relación entre ambas variables es funcionalmente exacta. En esta oportunidad las variables son La Estrategia Jurídica y el perfeccionamiento del derecho de propiedad.

5.4. Población y muestra

Población: Connotados operadores del Derecho Registral y Notarial.

Muestra: 5 Notarios.

5.5. Metodología de investigación

Métodos

a. **Histórico-jurídico,** "vinculado al conocimiento de las distintas etapas de la Inscripción registral constitutiva y de los pronunciamientos que ha tenido el Tribunal Registral respecto al registro de la propiedad en Perú" (Peralta, 1991).

b. **Jurídico-comparativo,** "se ha realizado un cotejo de la regulación de los principios registrales así como la forma en que se desenvuelve el área de inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad, pudiendo establecerse diferencias y semejanzas con la legislación peruana" (Peralta, 1991).

c. **Jurídico-descriptivo**, "mediante el cual se analizó el problema de la indagación, logrando descomponerlo en las diferentes aristas que lo conforman y que permitieron estudiarlo con mayor detalle, así se pudo definir, conceptualizar y operacionalizar las variables e indicadores" (Peralta, 1991).

d. **Jurídico-propositivo,** "porque en la indagación se discute el procedimiento de inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad, en el que se evidencia el vacío normativo respecto a la falta de la regulación de apelaciones técnicas, proponiéndose la modificación según corresponda en la normativa analizada" (Peralta, 1991).

5.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnica: "Son el contiguo de pautas e instrucciones abrevias para la conducción de los instrumentales, se ubican a nivel de las fase o destrezas que

permite la atención del método" (Hernández, Fernández y Baptista, 2010). La técnica a emplea en el presente trabajo fue la encuesta.

Entrevista: "Técnica en la cual se utiliza un agregado de interrogaciones de ambas inconstantes de estudio, con el fin de lograr características objetivas y subjetivas de la población" (Hernández, Fernández y Baptista, 2010).

Instrumento: El cuestionario, "el cual es un documento formado por un conjunto de preguntas que deben estar redactadas de forma coherente, y organizadas, secuenciadas y estructuradas de acuerdo con una determinada planificación, con el fin de que sus respuestas nos puedan ofrecer toda la información" (Gillham, 2008).

El cuestionario contiene 10 preguntas y está estructurado mediante las variables dependiente e independiente.

Validez de los instrumentos:

Validez: La validez del instrumento estará cargo de juicio de expertos en el tema.

Plan de procesamiento para análisis de datos.

"Para el procesamiento de datos se aplicará el estudio de casos donde analizaran los datos extraídos de las entrevistas, para luego compararlas con las teorías y aportes de autores sobre la materia como es el registro constitutivo para perfeccionar el derecho de propiedad" (Menga, 1998).

Aplicación de principios éticos.

Consentimiento del participante: Todo participante debe consentir en ser sujeto de estudio antes de comenzar el estudio.

Confidencialidad y privacidad: La información recogida es confidencial. Nadie, excepto el investigador y sus asociados, pueden tener acceso a la información. Al

utilizar los datos, el investigador debe asegurarse que nadie identifique, o relacione la información con el participante.

Principios: El investigador es responsable de conducir el estudio con honestidad, responsabilidad y prudencia. En estudios donde hay riesgos para el participante, el investigador debe de establecer un acuerdo con éstos estableciendo las responsabilidades del investigador y el participante.

Respeto: Considerando que el principal principio ético a tener en cuenta en la indagación, refiere al respeto por las personas. La indagación a realizar responde a las necesidades de la profesión, ubicada dentro de la Línea Estratégica de la Promoción de los Cuidados Orientados a las Personas; considerando que lo más importante es promocionar el bienestar de estas buscando mejorar su calidad de vida, más aun si se trata de profesionales que brindan cuidado a los pacientes.

Autonomía: Principio ético que propugna la libertad individual que cada uno tiene para determinar sus propias acciones, de acuerdo con su elección.

Veracidad: Principio sencillo, en esencia el más vulnerado en la indagación científica. La regulación aclara que: ―No incluye el error honesto o las diferencias honestas en la interpretación o juicio de los datos. La palabra honestidad, sinónimo de verdad, nos invita a presentar a las autoridades la información sin ser manipulada.

No maleficencia: se refiere a la obligación de evitar hacer daño a otros.

Beneficencia: Consideramos este principio, pues buscamos con el desarrollo del proyecto actuar en beneficio de otros.

5.7. Métodos de análisis de datos

Métodos: Se aplica el método hipotético deductivo: Uno de los métodos más aceptados en la actualidad. Se considera una descripción del método científico. Plantear hipótesis en base a los datos disponibles. Luego aplicar la deducción para llegar a una conclusión. Esta realiza a través de experimentación. (Puebla, 2016)

Histórico-jurídico, se refiere al seguimiento histórico de una institución jurídica (Peralta, 1991). A fin de hacer una recopilación de las diferentes bases normativas por las que ha ido pasando el Derecho Notarial y su campo de acción de esta investigación.

JURÍDICO-COMPARATIVO: trata de establecer las semejanzas y/o diferencias entre instituciones jurídicas o sistemas jurídicos. Este modelo busca las similitudes y diferencias en normas jurídicas o instituciones formales entre dos sistemas jurídicos (Peralta, 1991).

JURÍDICO-DESCRIPTIVO: consiste en aplicar "de manera pura" el método analítico a un tema jurídico, es decir, consiste en descomponerlo en tantas partes como sea posible. Esto implica que el tema debe ser, salvo que se persiga otro fin, muy bien delimitado. "Utilizando el método de análisis es posible descomponer un problema jurídico en sus diversos aspectos, estableciendo relaciones y niveles que ofrecen una imagen de funcionamiento de una norma o institución jurídica" (Peralta, 1991).

JURÍDICO-EXPLORATORIO: "Se trata de abrir el camino para la realización de posteriores investigaciones. Se trata de dar pasos preliminares frente a un problema jurídico, resaltando sus principales facetas, pero sin penetrar en las raíces explicadoras del asunto. Son tesis que abren el camino para investigaciones más profundas" (Peralta, 1991).

JURÍDICO-PROYECTIVO: "Consiste realizar una especie de predicción sobre el futuro de algún aspecto jurídico). Este tipo de tesis hace en cierta forma una suerte de futurología de funcionamiento de una institución jurídica, partiendo de premisas actualmente vigentes" (Peralta, 1991).

Procedimiento: Encuesta: "Se procederá a encuestar a los operadores del derecho. El cual es anónimamente, y responderá un pliego de preguntas bajo la escala de medición de Likert".

VI. LIMITACIONES

Con respecto a las limitaciones, durante la investigación nos e ha dato ninguna limitación, todos los operadores contribuyeron de forma fehaciente al desarrollo de la investigación.

VII. PRESENTACION Y DISCUSION DE LOS RESULTADOS

7.1. Descripción

Tabla 1: Dimensión Sociológica

	Frecuencia	%
En desacuerdo	2	40%
De acuerdo	1	20%
Totalmente de acuerdo	1	20%
Totalmente en desacuerdo	1	20%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

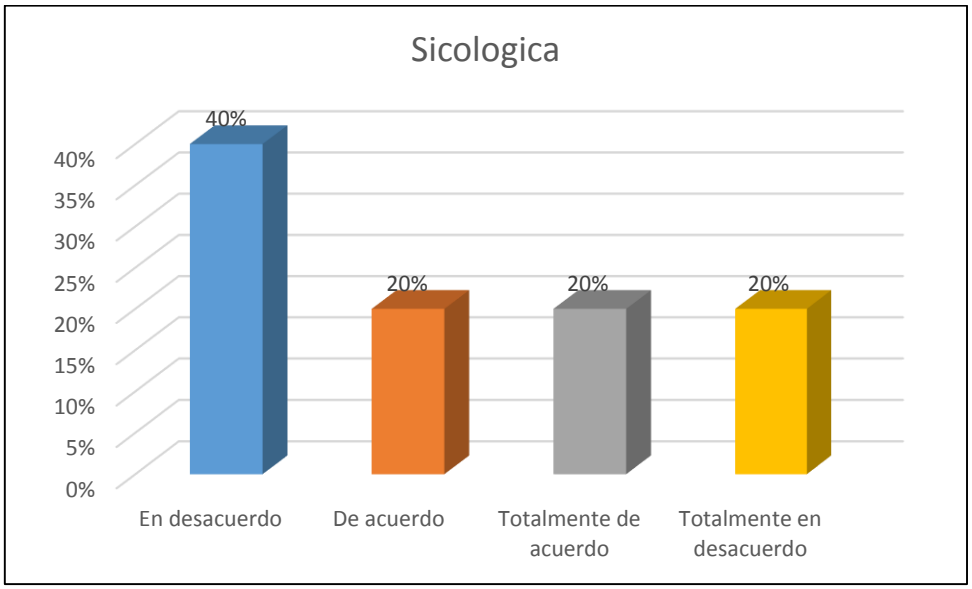

Figura 1: Dimensión Sociológica *FUENTE: Elaboración propia*

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en la Dimensión Sociológica, el 40% está En desacuerdo, el 20% está De acuerdo, el 20% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio.

Tabla 2: Dimensión Normológica

	Frecuencia	%
En desacuerdo	1	20%
De acuerdo	1	20%
Totalmente de acuerdo	1	20%
Totalmente en desacuerdo	2	40%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

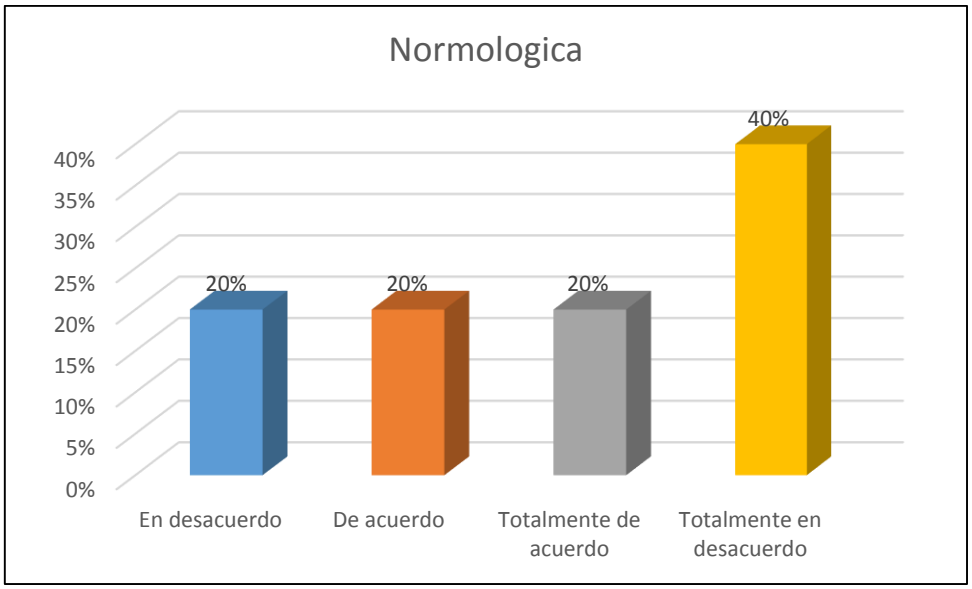

Figura 2: Dimensión Normológica *FUENTE: Elaboración propia*

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en la Dimensión Normológica, el 20% está En desacuerdo, el20% está De acuerdo, el 20% está Totalmente de acuerdo y el 40% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio.

Tabla 3: Dimensión dikelógica

	Frecuencia	%
En desacuerdo	2	40%
De acuerdo	2	40%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	1	20%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

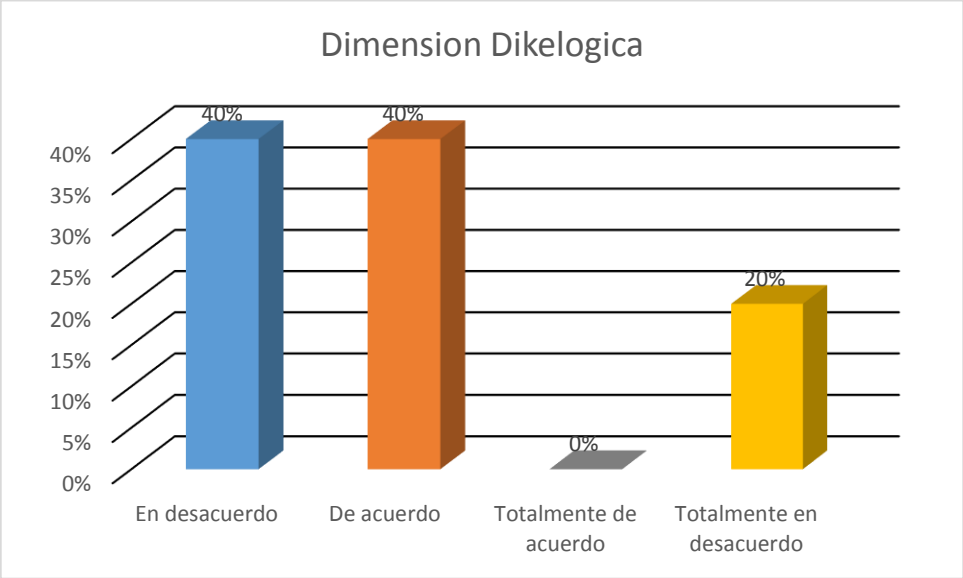

Figura 3: Dimensión dikelógica *FUENTE: Elaboración propia*

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en la Dimensión dikelógica, el 40% está En desacuerdo, el 40% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio.

Tabla 4: Estrategia jurídica

	Frecuencia	%
En desacuerdo	0	0%
De acuerdo	2	40%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	3	60%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

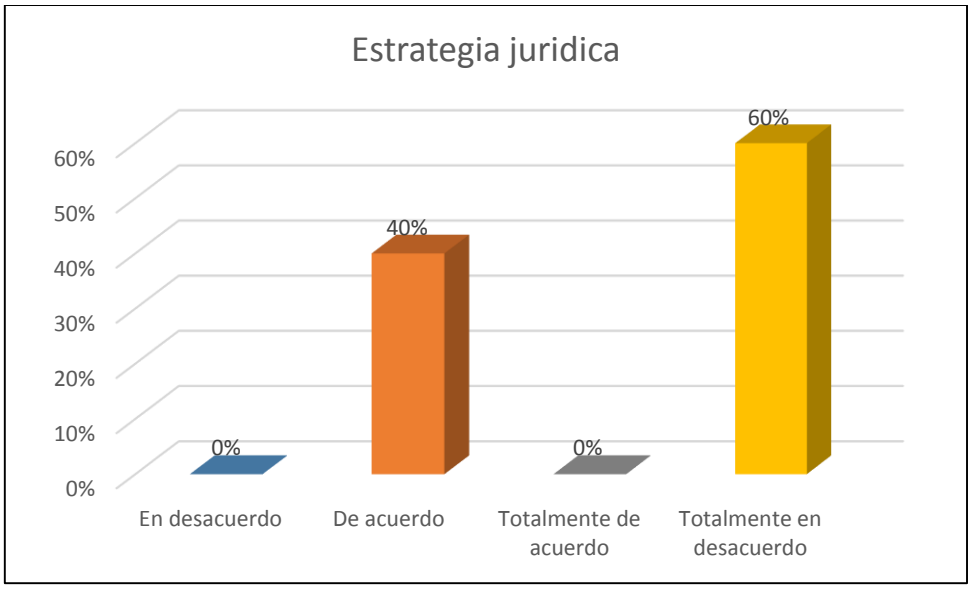

Figura 4: Estrategia jurídica *FUENTE: Elaboración propia*

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en Estrategia jurídica, el 0% está En desacuerdo, el 40% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 60% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio.

Tabla 4: Derecho Real

	Frecuencia	%
En desacuerdo	1	20%
De acuerdo	1	20%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	3	60%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

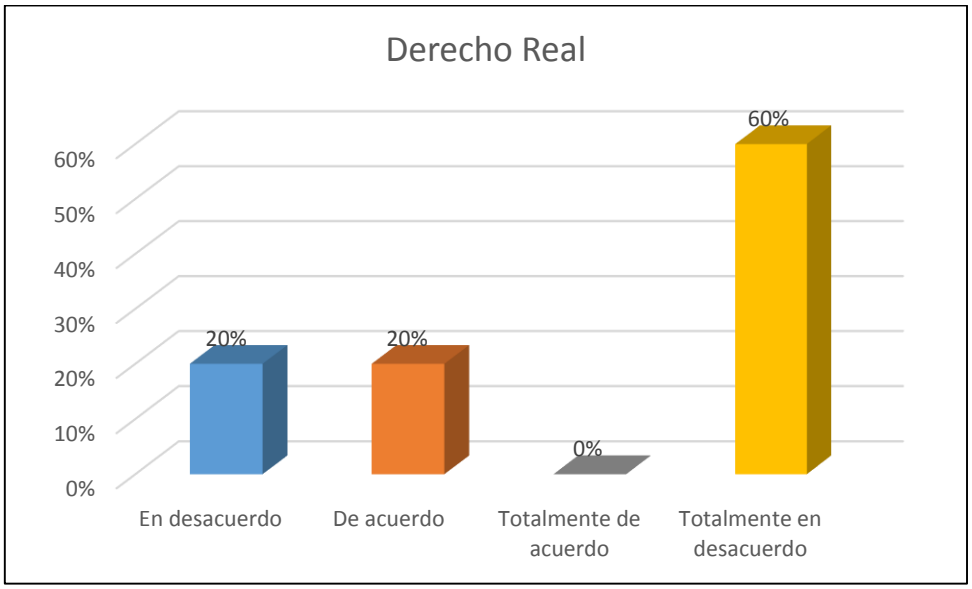

Figura 4: Derecho Real *FUENTE: Elaboración propia*

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en el Derecho Real, el 20% está En desacuerdo, el20% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 60% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 80% está en desacuerdo con este criterio.

Tabla 5: El Principio Registral de la Fe Pública

	Frecuencia	%
En desacuerdo	2	40%
De acuerdo	1	20%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	2	40%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

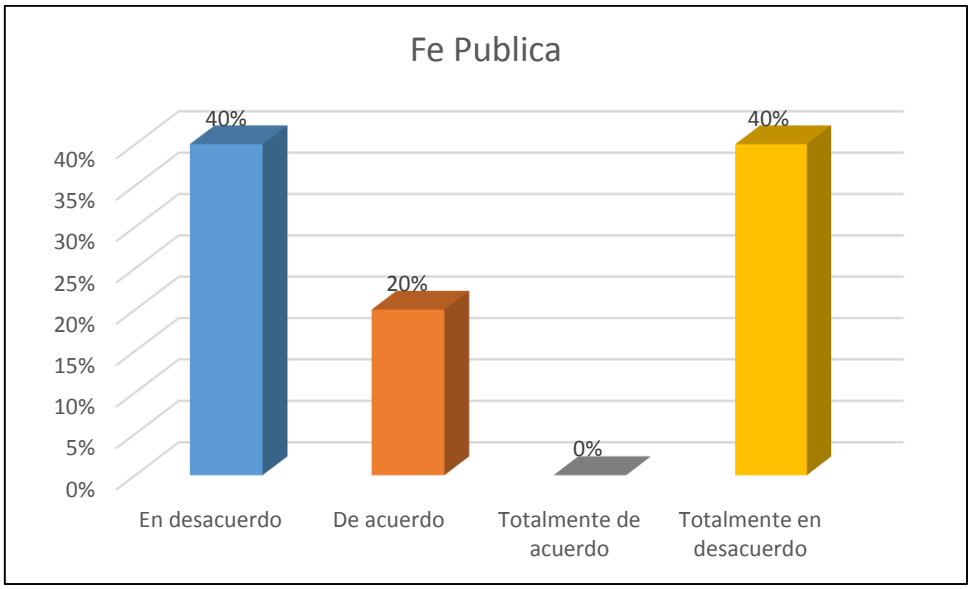

Figura 5: El Principio Registral de la Fe Pública FUENTE: Elaboración propia

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en El Principio Registral de la Fe Pública, el 40% está En desacuerdo, el 20% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 40% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 80% está en desacuerdo con este criterio.

Tabla 7: Inscripción registral constitutiva

	Frecuencia	%
En desacuerdo	4	80%
De acuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	1	20%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

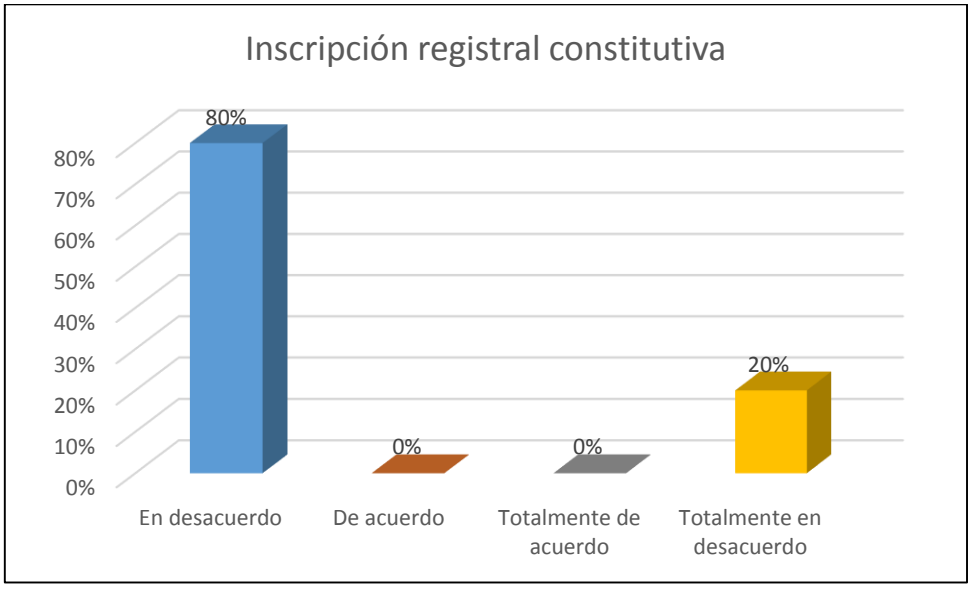

Figura 7: Inscripción registral constitutiva *FUENTE: Elaboración propia*

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en Inscripción registral constitutiva, el 80% está En desacuerdo, el 0% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 100% está en desacuerdo con este criterio.

7.2. Discusión

En cuanto a la Dimensión Sociológica**:** Según (Ciuro, 2011) "Dice que los términos turístico sociológicos dinámicos hay que lograr el mayor aprovechamiento de las oportunidades". "Esto es especialmente relevante en la estrategia", esto se contrasta con los resultados obtenidos donde Del 100% de entrevistados en la Dimensión Sociológica, el 40% está En desacuerdo, el 20% está De acuerdo, el 20% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio. (Tabla 3), es decir que las actuales normas no se están dando no tienen la perspectiva social, no analizan o tienen en cuenta los fenómenos sociales que se suscitan en nuestro país y especialmente lo que se vive en la realidad.

Con respecto a la Dimensión Normológica**:** Según (Ciuro, 2011) "Según la propuesta de construcción integrativista tridimensionalista trialista, ha de tenerse por norma la captación lógica de un reparto proyectado hecha desde el punto de vista de un tercero", esto se contrasta con los resultados obtenidos donde Del 100% de entrevistados en la Dimensión Normológica, el 20% está En desacuerdo, el20% está De acuerdo, el 20% está Totalmente de acuerdo y el 40% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio (Tabla 3), en otras palabas las normas deben ser objetivas, parciales y no deben estar orientadas a un determinado grupo de interés, debe primar siempre el bien común para todos, que las normas sean para todos sin excepción.

Asimismo la Dimensión dikelógica: Según (Ciuro, 2011) "El integrativismo tridimensionalista trialista somete a la realidad social y las normas a las valoraciones de un complejo de valores que culmina en la justicia", esto se contrasta con los resultados obtenidos Del 100% de entrevistados en la Dimensión dikelógica, el 40% está En desacuerdo, el 40% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio. (Tabla 3), en otras palabas las leyes deben tener las perspectiva objetiva desde el punto de vista social y normativo, donde se alcance a la mayoría de peruanos y no solo a un pequeño grupo de interés, cuando esto suceda las normas cobrarían mayor eficiencia y eficacia.

7.3. Propuesta

7.3.1. Introducción

La presente propuesta tiene como finalidad elaborar una estrategia jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú. Para ello se fundamenta en la teoría de la Estrategia Jurídica de Ciuro (2011), la cual abarca tres importantes dimensiones que tienen que ver con el ámbito social, Normológica y dikelógica.

Autores como, Ciuro indica que toda estrategia jurídica bien formulada y objetiva alcanza a toda la población, de lo contrario solo sería para pequeños grupos de interés, perdiendo así la norma o ley credibilidad, objetividad y justicia.

Continuando con la introducción de la estrategia de derecho, esta se centra en los problemas notariales como es el tema del "Traspaso de la propiedad", en donde se expone describe la siguiente manifestación: El traspaso de propiedad no es constitutiva de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro; La inscripción de una propiedad en SUNARP, va a tener primacía y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito; Ausencia de un derecho real extra registral, todo lo contrario, con la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales; Incremento de litigios entre personas y una carga procesal costosa para el estado.

7.3.2. Diagnóstico

En cuanto a la Dimensión Sociológica**:** Según (Ciuro, 2011) "Dice que los términos turístico sociológicos dinámicos hay que lograr el mayor aprovechamiento de las oportunidades". "Esto es especialmente relevante en la estrategia", esto se contrasta con los resultados obtenidos donde Del 100% de entrevistados en la Dimensión Sociológica, el 40% está En desacuerdo, el 20% está De acuerdo, el 20% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio. (Tabla 3), es decir que las actuales normas no se están dando no tienen la perspectiva social, no analizan o tienen en cuenta los fenómenos sociales que se suscitan

en nuestro país y especialmente lo que se vive en la realidad.

Con respecto a la Dimensión Normológica**:** Según (Ciuro, 2011) "Según la propuesta de construcción integrativista tridimensionalista trialista, ha de tenerse por norma la captación lógica de un reparto proyectado hecha desde el punto de vista de un tercero", esto se contrasta con los resultados obtenidos donde Del 100% de entrevistados en la Dimensión Normológica, el 20% está En desacuerdo, el20% está De acuerdo, el 20% está Totalmente de acuerdo y el 40% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio (Tabla 3), en otras palabas las normas deben ser objetivas, parciales y no deben estar orientadas a un determinado grupo de interés, debe primar siempre el bien común para todos, que las normas sean para todos sin excepción.

Asimismo la Dimensión dikelógica: Según (Ciuro, 2011) "El integrativismo tridimensionalista trialista somete a la realidad social y las normas a las valoraciones de un complejo de valores que culmina en la justicia", esto se contrasta con los resultados obtenidos Del 100% de entrevistados en la Dimensión dikelógica, el 40% está En desacuerdo, el 40% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio. (Tabla 3), en otras palabas las leyes deben tener las perspectiva objetiva desde el punto de vista social y normativo, donde se alcance a la mayoría de peruanos y no solo a un pequeño grupo de interés, cuando esto suceda las normas cobrarían mayor eficiencia y eficacia.

7.3.3. Planteamiento del objetivo general

Expuestos los argumentos de la presente estrategia jurídica, el desarrollo en donde se inicia con la presentación del objetivo general

Objetivo general de la estrategia

Diseñar una estrategia jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad, basada en la teoría de la estrategia jurídica de Ciuro.

3.1 Primera etapa diagnóstico de la actualidad en base a las estadísticas o resultados

Tabla 4: Estrategia jurídica

	Frecuencia	%
En desacuerdo	0	0%
De acuerdo	2	40%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	3	60%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

Interpretación: Del 100% de entrevistados en Estrategia jurídica, el 0% está En desacuerdo, el 40% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 60% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 60% está en desacuerdo con este criterio.

Estos resultados obtenidos indican que la norma registral carece de los tres componentes fundamentales que deben tener una estrategia jurídica como es la Sociológica, la Normológica y la dikelógica.

Tabla 7: Inscripción registral constitutiva

	Frecuencia	%
En desacuerdo	4	80%
De acuerdo	0	0%
Totalmente de acuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	1	20%
Total general	5	100%

FUENTE: Elaboración propia

Interpretación:

Del 100% de entrevistados en Inscripción registral constitutiva, el 80% está En desacuerdo, el 0% está De acuerdo, el 0% está Totalmente de acuerdo y el 20% está Totalmente en desacuerdo. En conclusión el 100% está en desacuerdo con este criterio.

En resumen se puede observar que la Inscripción registral constitutiva actualmente no tiene fuerza o importancia debida y legal para perfeccionar el derecho de propiedad en nuestro país, para de esta manera obtener una seguridad jurídica estática referente al derecho de propiedad, como indica López (2017) "La inscripción constitutiva es aquélla que es exigida legalmente para que un determinado acto en cuestión tenga plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que se le tenga por nacido a la vida jurídica".

7.3.4. Planeación estratégica

A continuación se presenta el siguiente caso:
Juan vende la misma casa el día 27 de diciembre del 2017 a David, Carlos y Leysi, a sola firma de distintos notarios. El detalle es que el que se presenta y registra primero es el legítimo dueño de la casa, luego vendrán una serie de denuncias y demandas y todo esto se convierte en un litigio interminable, generando un gasto económico para el Estado incalculable. Este es un ejemplo de tantas formas de engañar, explotación y estafas a compradores incautos

La propuesta se realiza a través de un diagrama de flujo

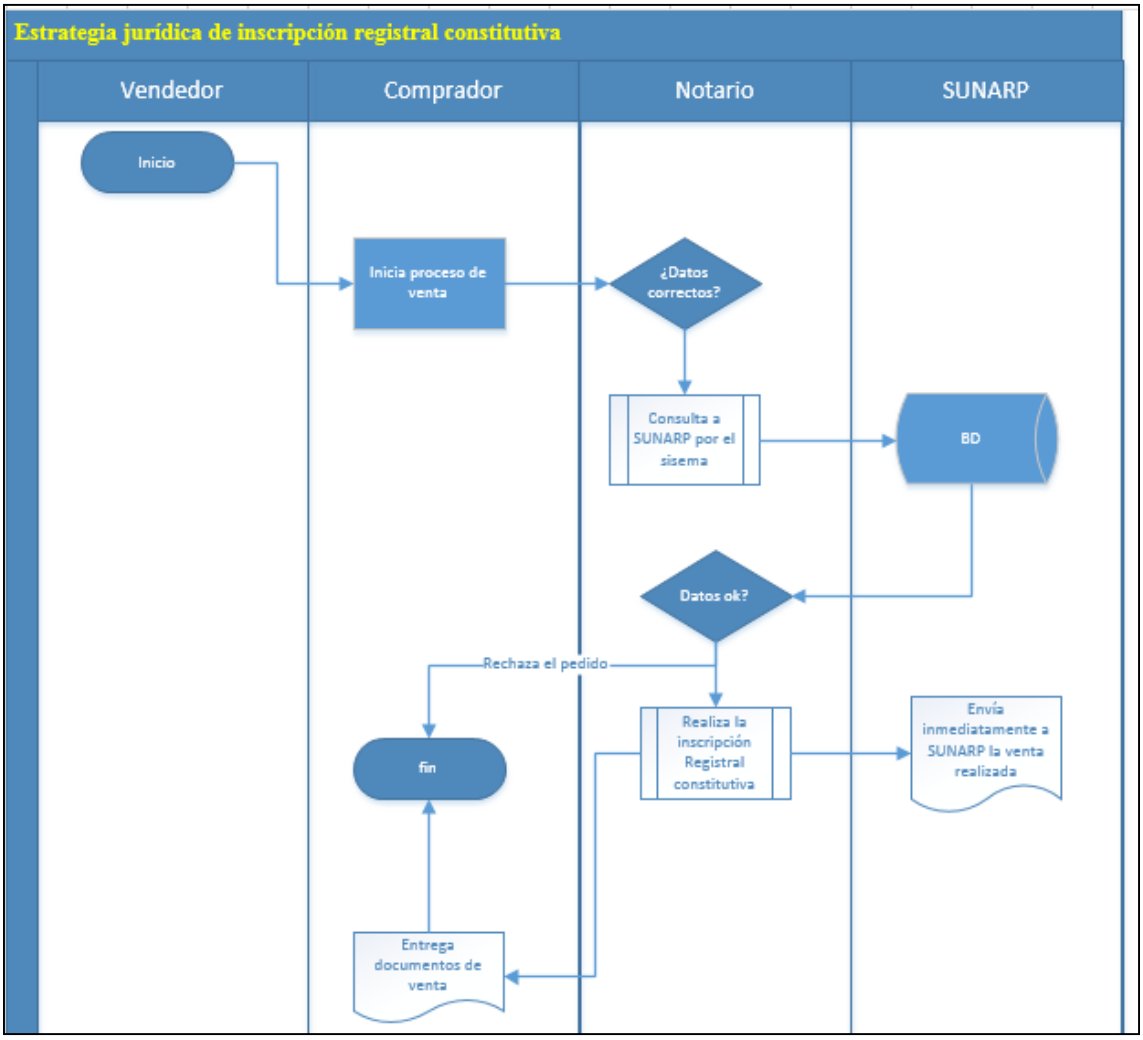

Figura 6. La propuesta se realiza a través de un diagrama de flujo

Descripción: El vendedor y comprador acuden al notario para realizar la compra venta de una casa, el notario ingresa al sistema y verifica si la vivienda se encuentra en conformidad para su venta, si todo está correcto, realiza la inscripción registral constitutiva e informa mediante sistema informático la acción o venta realizada a la SUNARP, para que esa institución tome las medidas o precauciones necesarias para el vendedor o ex dueño no vuelva a vender la misma casa a otro comprador, de esta manera se asegura el derecho de propiedad.

7.3.5. Instrumentación

La estrategia tiene como fundamento el Proyecto de Ley el cual es discutido y aprobado por el congreso para su puesta en marcha como Ley en todo el territorio nacional.

Acciones que contempla la estrategia jurídica

1. Se inicia el proceso de venta

2. Notario verifica datos o información correcta del bien a vender a través del sistema de la SUNARP, para ello le dan claves de acceso para conocer detalles de la propiedad y su estado actual.

3. Si la información esta correcta, realiza la inscripción registrar constitutiva.

4. Envía inmediatamente a SUNARP la venta realizada, actualizando así en Base de datos el estado actual de la propiedad.

5. Se le entrega el documento de compra y venta ambas partes.

7.3.6. Evaluación

La Etapa de evaluación y control se considera para esta propuesta a corto plazo, mediano y largo plazo, en donde se pueden realizar ajustes a los procesos planteados en el diagrama de flujo anterior.

VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones

Se analizó epistemológicamente la descripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad encontrándose el origen etimológico de la palabra descripción proviniendo del latín inscriberé cuyo significado es intitular, poner una inscripción, atribuir o imputar llevando este conocimiento al derecho registral en termino inscripción refiere a la asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro con la finalidad de otorgarles permanencia, protección de sus derechos frente a eventuales perturbaciones por terceros en resumen la inscripción registral constitutiva asegura el derecho de propiedad.

Se determinó los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad los cuales son: el Derecho Real y el principio registral de la fe pública, el primero atribuye un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada sin necesidad de "ningún intermediario" y la segunda viene hacer la garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.

Se realizó una propuesta práctica, consistente en una estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú.

8.2. Recomendaciones

Para perfeccionar el derecho de la propiedad es de vital importancia que el notario coordine con la SUNARPE. Sobre la venta de un inmueble para que SUNARP inicie el proceso registral constitutivo, asegurando así el derecho de propiedad.

Aplicar la estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en la región de Lambayeque.

IX. MATERIALES DE REFERENCIA

Celis Guerrero, D. W. (8 de Octubre de 2016). *Propuesta para proteger los bienes inmuebles de la unión de hecho impropia en el Perú*. Obtenido de http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/3584/TESIS%20MAESTRIA%20DANNY%20WILSON%20CELIS%20GUERRERO%20.pdf?sequence

Chavez Bojorquez, W. (2016). *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral ix sede de lima.* Obtenido de http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T_M.DERE.NOT.REGIS_43383066_CHAVEZ_BOJORQUEZ_WILLIAM%20CLODOMIRO.pdf?sequence=1

Enciclopedia Jurídica. (20 de mayo de 2017). *Proyecto de Ley.* Obtenido de http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/proyecto-de-ley/proyecto-de-ley.htm

Giuseppina, C. M. (8 de Octubre de 2013). *El derecho de propiedad en Venezuela y su vinculación con el procedimiento de rescate de tierras de vocación agrícola*. Obtenido de http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAS6560.pdf

Hernández, Fernández y Baptista. (29 de Enero de 2010). *CCL: Turismo receptivo en el Perú crecería 6% en 2015*. Recuperado el 22 de Marzo de 2016, de http://peru21.pe/economia/ccl-turismo-receptivo-creceria-6-2015-2210593

Hernández, M. (23 de Abril de 2017). *Tipo y niveles de investigación.* Obtenido de http://metodologiadeinvestigacionmarisol.blogspot.pe/2012/12/tipos-y-niveles-de-investigacion.html

Menga, L. M. (1998). *el estudio de caso: su potencial en educación.* Sao pablo: ditora pedagógica André.

Misari Argandoña, C. M. (Junio de 15 de 2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5289/MISARI_ARGANDONA_CARLOS_COMPROMISO_CONTRATAR.pdf?sequence=1

Ojeda Paravicino, Y. S. (s.f.). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral n° ix –*

sede lima. año 2016". Obtenido de http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1238/T_MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL_43914234_OJEDA_PARAVICINO_YENIFFER%20STEFANI.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Peralta, G. (1991). *Fuentes y procesos de la investigación jurídica.* Lima: Orford, NH: Equity Publishing. .

9.2. ANEXOS

Anexo Nº01: Guía de encuesta

Encuesta dirigida a los notarios para conocer la situación de la inscripción registral constitutiva, enmarcada en el derecho de propiedad.

IMPORTANTE: Marque con una aspa (x) la categoría que considere conveniente de acuerdo al cuadro de categoría que se describe a continuación.
Categoría
1 En desacuerdo; 2 Totalmente en desacuerdo; 3 De acuerdo; 4 Totalmente de acuerdo.

INDICADORES	CATEGORÍA			
	1	2	3	4
Dimensión Sociológica				
1. La norma registral tiene características de Formas y razones sociales				
2. La norma registral tiene características de Autoridad y autonomía				
Dimensión Normológica				
3. La norma registral tiene características de Captación lógica				
4. La norma registral tiene características de Modelo promisorio				
Dimensión dikelógica				
5. La norma registral tiene características de Realidad social				
6. La norma registral tiene características de Justicia				
Derecho Real				
7. La Inscripción registral constitutiva contiene Principales y Accesorios sobre el bien propio				
8. La Inscripción registral constitutiva contiene Definitivos y Provisionales sobre el bien propio				
9. La Inscripción registral constitutiva contiene Amplios y Limitados sobre el bien propio				
10. La Inscripción registral constitutiva contiene Inmuebles y Muebles sobre el bien propio				
11. La Inscripción registral constitutiva contiene Sobre Bien Propio y Sobre Bien Ajeno sobre el bien propio				
El Principio Registral de la Fe Pública				
12. La Inscripción registral constitutiva tiene Adquisición válida a título oneroso				
13. La Inscripción registral constitutiva tiene Confianza en el Registro				
14. La Inscripción registral constitutiva tiene Buena fe				
15. La Inscripción registral constitutiva No debe constar en el Registro las causales de nulidades o ineficacia				
16. La Inscripción registral constitutiva debe su Inscripción de su propio título				

Anexo Nº02: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: Estrategia Jurídica de Inscripción Registral Constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en el PERÚ

MANIFESTACIONES DEL PROBLEMA	PROBLEMA	POSIBLES CAUSAS	OBJETO ESTUDIO	OBJETIVOS	CAMPO DE ACCION
En las Notarías de la ciudad de Chiclayo se observan las siguientes manifestaciones sobre la inscripción registral constitutiva y el derecho a la propiedad: 1. El traspaso de propiedad no es constitutiva de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro. 2. La inscripción de una propiedad en SUNARP, va a tener primacía y derecho preferencial frente al derecho real no inscrito. 3. Ausencia de un derecho real extra registral, todo lo contrario, con la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales. 4. Incremento de litigios entre personas y una carga procesal costosa para el estado.	Insuficiencia en el registro constitutivo como perfeccionamiento del derecho de propiedad en el Perú	1. Existencia del derecho declarativo que es soportado por la SUNARP contenidas en la Ley 26366 artículo 3. 2. Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. 3. Sistema declarativo flexible, permitiendo inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero es inseguro, puede aparecer más de un comprador y se genera un litigio.	Proceso de Registro constitutivo	**GENERAL** Elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú. **ESPECIFICOS:** 1. Analizar epistemológicamente la inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad. 2. Determinar la tendencia histórica del derecho de propiedad. 3. Diagnosticar el estado actual del derecho de propiedad en la legislación peruana. 4. Determinar los elementos de convicción que intervienen en la inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de propiedad. 5. Corroboración del aporte práctico mediante consulta de expertos.	Dinámica del Proceso de registro constitutivo
HIPOTESIS	**TIPO Y DISENO DE INVESTIGACION**	**ESCENARIO DE ESTUDIO**	**TECNICAS**	**INSTRUMENTO**	**FUENTES**
Si se elaborara una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva, entonces se perfeccionará el derecho de propiedad en el Perú.	1. Enfoque mixto 2. Diseño no Experimental 3. Transaccional descriptiva	Perfeccionamiento del derecho de propiedad en la legislación peruana.	1. Entrevistas 2. Análisis documental	Cuestionario Ficha de registro de datos	Operadores del derecho expertos en la materia. Libros, folletos, boletines, periódicos, Expediente fiscal

Anexo Nº03: CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	DESCRIPCIÓN		ESCALA
Estrategia Jurídica	Introducción- Fundamentación	Se establece el contexto y ubicación de la problemática a resolver. Ideas y puntos de partida que fundamentan la estrategia		Nominal
	Diagnóstico	Indica el estado real del objeto y evidencia el problema en torno al cual gira y se desarrolla la estrategia		
	Planteamiento del objetivo general	El propósito de la investigación		
	Planeación estratégica	Se definen metas u objetivos a corto y mediano plazo que permiten la transformación del objeto desde su estado real hasta el estado deseado. Planificación por etapas de las acciones, recursos, medios y métodos que corresponden a estos objetivos		
	Instrumentación	Explicar cómo se aplicará, bajo qué condiciones, durante qué tiempo, responsables, participantes		
	Evaluación	Definición de los logros obstáculos que se han ido venciendo, valoración de la aproximación lograda al estado deseado. (De Armas Ramírez /y/ otros, 2001: 21).		
Derecho de Propiedad con seguridad Jurídica	Derecho Real	Principales y Accesorios		Ordinal
		Definitivos y Provisionales	Poder directo e inmediato sobre una cosa	
		Amplios y Limitados		
		Inmuebles y Muebles		
		Sobre Bien Propio y Sobre Bien Ajeno		
	El Principio Registral de la Fe Pública	Adquisición válida a título oneroso	Garantía que el Estado otorga, sobre la veracidad y autenticidad de los hechos	
		Confianza en el Registro		
		Buena fe		

Anexo Nº04: Validación de instrumento por expertos

INSTRUMENTO DE VALIDACION NO EXPERIMENTAL POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL JUEZ		JESUS MANUEL GONZALES HERRERA
2.	**PROFESIÓN**	ABOGADO
	ESPECIALIDAD	DERECHO CONSTITUCIONAL
	GRADO ACADÉMICO	DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	12 AÑOS
	CARGO	DOCENTE UNIVERSITARIO
Título de la Investigación: ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ		
3. DATOS DEL TESISTA		
3.1	**NOMBRES Y APELLIDOS**	Abg. Tiravanti Martínez Ana Amelia
3.2	**PROGRAMA DE POSTGRADO**	MAGISTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista ( ) 2. Encuesta (x) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		**GENERAL** Elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de adquirir una propiedad con seguridad jurídica en el Perú
		ESPECÍFICOS 1. Analizar epistemológicamente la inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad. 2. Determinar la tendencia histórica del derecho de propiedad. 3. Diagnosticar el estado actual del derecho de propiedad en la legislación peruana. 4. Determinar los elementos de convicción que intervienen en inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho d propiedad. 5. Corroboración del aporte práctico mediante consulta de experto

Firma del experto o especialista.

Jesús M. Gonzales Herrera
ICAL Nº 3418
ABOGADO

INSTRUMENTO DE VALIDACION NO EXPERIMENTAL POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL JUEZ		JOSE LAZARO LIZA SANCHEZ
2.	**PROFESIÓN**	ABOGADO
	ESPECIALIDAD	DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL
	GRADO ACADÉMICO	MAGISTER
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	6 AÑOS
	CARGO	ACESOR LEGAL
Título de la Investigación: ESTRATEGIA JURÍDICA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL PARA PERFECCIONAR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PERÚ		
3. DATOS DEL TESISTA		
3.1	**NOMBRES Y APELLIDOS**	Abg. Tiravanti Martínez Ana Amelia
3.2	**PROGRAMA DE POSTGRADO**	MAGISTER EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista ( ) 2. Encuesta (x) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		**GENERAL** Elaborar una Estrategia Jurídica de inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho de adquirir una propiedad con seguridad jurídica en el Perú
		ESPECÍFICOS 1. Analizar epistemológicamente la inscripción registral constitutiva como perfeccionamiento del derecho de propiedad. 2. Determinar la tendencia histórica del derecho de propiedad. 3. Diagnosticar el estado actual del derecho de propiedad en la legislación peruana. 4. Determinar los elementos de convicción que intervienen en inscripción registral constitutiva para perfeccionar el derecho d propiedad. 5. Corroboración del aporte práctico mediante consulta de experto

Firma del experto o especialista.

UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPAN

MG. JOSÉ L. LIZA SÁNCHEZ
APODERADO LEGAL