



Universidad  
Señor de Sipán

**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA  
OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS  
REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA  
DE BIENES INMUEBLES**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO  
DE MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**Autor:**

**Bach. Montenegro Yeckle Victor Marcial  
ORCID. <https://orcid.org/0000-0002-5487-2002>**

**Asesora**

**Dra. Guerra Macedo Rosario del Carmen  
ORCID. <https://orcid.org/0000-0002-0076-4399>**

**Línea de Investigación**

**Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas  
para enfrentar los desafíos globales**

**Sublínea de Investigación:**

**Derecho público y derecho privado**

**Pimentel – Perú**

**2024**

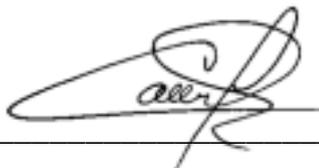
**RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA  
INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA  
DE BIENES INMUEBLES**

**APROBACIÓN DE LA TESIS**



---

**Dra. BARTUREN MONDRAGON ELIANA MARITZA**  
Presidente del jurado de tesis



---

**Mg. CARDENAS GONZALES  
JOSE ROLANDO**  
Secretaria (o) del jurado de tesis



---

**Dra. GUERRA MACEDO  
ROSARIO DEL CARMEN**  
Vocal del jurado de tesis



Universidad  
Señor de Sipán

## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy estudiante (s) del Programa de Estudios de **Maestría en Derecho Notarial Y Registral** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

### **RAZONES JURIDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS EN LA TRASFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.**

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

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Montenegro Yeckle Victor Marcial	DNI: 19331296	
----------------------------------	---------------	---

Pimentel, 05 de agosto de 2023.

## REPORTE DE SIMILITUD TURNITIN

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

**27-MONTENEGRO YECKLE VICTOR MAR  
CIAL-turnitin.docx**

RECuento DE PALABRAS

**15219 Words**

RECuento DE CARACTERES

**82608 Characters**

RECuento DE PÁGINAS

**62 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**610.5KB**

FECHA DE ENTREGA

**Jun 3, 2024 5:20 PM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**Jun 3, 2024 5:21 PM GMT-5**

### ● 20% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 16% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 16% Base de datos de trabajos entregados
- 4% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

### ● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Material citado

## Índice

Índice de Tablas.....	vii
Índice de figuras .....	ix
Dedicatoria.....	x
Agradecimiento .....	xi
Resumen .....	xii
Abstract.....	xiii
I. INTRODUCCIÓN .....	14
1.1. Realidad problemática. ....	14
1.2. Formulación del problema.....	24
1.3. Objetivos.....	24
1.4. Teorías relacionadas al tema. ....	24
1.4.1 Formas de entender la Propiedad. ....	24
1.4.2 Los derechos de propiedad en lo que respecta a la economía. ....	26
1.4.3 Teoría del título y modo .....	26
1.4.4 Contrato de Compra-Venta. ....	27
1.4.5 Cambio de titularidad. ....	28
1.4.6 Maximizar la circulación de la riqueza: .....	28
1.4.7 Sistemas de transferencia de la propiedad.....	28
1.4.8 Inscripción constitutiva .....	29
1.4.9 Contradicciones en el sistema de transmisión de bienes inmuebles. ....	30
1.4.10 Seguridad Jurídica .....	30
1.4.11 Publicidad Registral.....	32
1.4.12 Las características del Registro que brinda Seguridad Jurídica .....	32
1.4.13 Sistema Registral .....	33

II. MATERIAL Y MÉTODO .....	41
2.1. Tipo de estudio y diseño de investigación.....	41
2.2. Escenario de estudio .....	42
2.3. Caracterización de sujetos .....	42
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	42
2.4.1 Técnicas de recolección de datos.....	42
2.5. Procedimientos para la recolección de datos.....	43
2.6. Procedimiento de análisis de datos.....	43
2.7. Criterios éticos.....	43
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	45
3.1 Resultados.....	45
3.2 Discusión de Resultados.....	64
3.3 Aporte práctico .....	67
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	72
4.1 Conclusiones.....	72
4.2 Recomendaciones.....	74
REFERENCIAS .....	75
ANEXOS .....	79

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1.</b> ¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario (a)? .....	45
<b>Tabla 2.</b> ¿Con que acción se siente seguro(a) al comprar o vender un bien inmueble a.- Cuando se inscribe en los Registros Públicos b.- Con la sola Compra Venta Notarial? .....	46
<b>Tabla 3.</b> ¿Tiene Ud. conocimiento? Si la Inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?.....	47
<b>Tabla 4.</b> ¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo-declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica. ....	47
<b>Tabla 5.</b> ¿Considera Ud. ¿Que nuestro sistema Facultativo-declarativo de transferencia de los bienes inmuebles, genera Problemas Jurídicos? .....	48
<b>Tabla 6.</b> ¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera Obligatoria? .....	49
<b>Tabla 7.</b> ¿Está de acuerdo Usted, que el notario sea el encargado del, tramite de las inscripciones en Registros Públicos de la Transferencia de un bien inmueble? .....	49
<b>Tabla 8.</b> ¿Está de acuerdo Usted, que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de un bien inmueble todo debe ser registrado en SUNARP? .....	50
<b>Tabla 9.</b> ¿Se siente Usted, seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los registros públicos?.....	51
<b>Tabla 10.</b> ¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripciones por la transferencia de su bien inmueble? .....	52
<b>Tabla 11.</b> ¿Qué grado de seguridad jurídica se consigue aplicando la inscripción declarativa de la propiedad inmueble? .....	53
<b>Tabla 12.</b> ¿Qué conflictos legales (judiciales) genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble?.....	54
<b>Tabla 13.</b> ¿Cree que es obligatorio el registro?, y se cambie a constitutivo el sistema registral peruano de la propiedad inmueble? .....	55
<b>Tabla 14.</b> ¿Cree que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica	

en esta sede registral? .....	56
<b>Tabla 15.</b> ¿Qué apoyo necesita para justificar el paso de un sistema de registros declarativo a un sistema de registro constitutivo-obligatorio? .....	58
<b>Tabla 16.</b> ¿El registro obligatorio-constitutivo garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles? .....	60
<b>Tabla 17.</b> ¿Cuáles son los beneficios de las reformas al artículo 949 del Código Civil para garantía legal de la inscripción de los inmuebles en el sistema registral peruano? .....	62

## Índice de figuras

<b>Figura 1.</b> ¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario (a)?.....	46
<b>Figura 2.</b> ¿Con que acción se siente seguro(a) al comprar o vender un bien inmueble a.- Cuando se inscribe en los Registros Públicos b.- Con la sola Compra Venta Notarial? .....	46
<b>Figura 3.</b> ¿Tiene Ud. conocimiento? Si la Inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa? .....	47
<b>Figura 4.</b> ¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo-declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica. ....	48
<b>Figura 5.</b> ¿Considera Ud. ¿Que nuestro sistema Facultativo-declarativo de transferencia de los bienes inmuebles, genera Problemas Jurídicos? .....	48
<b>Figura 6.</b> ¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera Obligatoria?.....	49
<b>Figura 7.</b> ¿Está de acuerdo Usted, que el notario sea el encargado del, tramite de las inscripciones en Registros Públicos de la Transferencia de un bien inmueble? .....	50
<b>Figura 8.</b> ¿Está de acuerdo Usted, que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de un bien inmueble todo debe ser registrado en SUNARP?.....	50
<b>Figura 9.</b> ¿Se siente Usted, seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los registros públicos? .....	51
<b>Figura 10.</b> ¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripciones por la transferencia de su bien inmueble?.....	52

### ***Dedicatoria***

*Hoy, al finalizar mi trabajo de investigación de maestría, quiero tomar un momento para expresar mi gratitud y dedicar este logro a ustedes, quienes han sido mi mayor fuente de apoyo, inspiración y amor a lo largo de este camino.*

*A mi Esposa. Flor de maría, hijos(as) Lizeth, Marycruz, Dennis, Bryan, Andrea, Astrid, Angel, Letizia y Anibal y mi madre Rosa Isabel en la eternidad.*

*Con todo mi amor y gratitud,*

***Víctor Marcial.***

## **Agradecimiento**

Al llegar al final de este arduo pero gratificante viaje de investigación para mi tesis de maestría, me veo impulsado a expresar mi profundo agradecimiento a quienes han sido pilares fundamentales en este recorrido.

En primer lugar, quiero expresar mi gratitud a Dios por darme la fuerza, la sabiduría y la perseverancia necesarias para enfrentar los desafíos de la investigación académica. Su guía constante iluminó mi camino y me brindó la claridad mental necesaria para abordar cada etapa de este proyecto.

A mis respetados docentes universitarios, agradezco sinceramente su dedicación y apoyo incondicional. Sus enseñanzas, orientación y retroalimentación crítica han sido esenciales para mi desarrollo académico y profesional. Cada conversación y consejo ha sido una fuente valiosa de inspiración, motivándome a alcanzar estándares más altos y a explorar nuevos horizontes de conocimiento.

A mi amada familia, a quienes considero mi mayor apoyo, les agradezco por su paciencia, comprensión y aliento constante. Sus sacrificios y amor incondicional han sido la fuerza impulsora detrás de cada logro en este camino académico. Cada miembro de mi familia ha sido un faro de luz en los momentos difíciles, recordándome la importancia de la perseverancia y la dedicación.

Este trabajo no solo es el resultado de mi esfuerzo individual, sino también de la colaboración y apoyo generosos de quienes me rodean. A todos mis amigos y colegas que compartieron sus conocimientos y experiencias, les agradezco por enriquecer mi perspectiva y brindarme valiosas ideas.

En resumen, este viaje académico ha sido un proceso de crecimiento personal y profesional, y no puedo pasar por alto la contribución invaluable de cada persona que ha cruzado mi camino. A todos ustedes, mi más sincero agradecimiento. Este logro no solo es mío, sino también de aquellos que creyeron en mí y me acompañaron a lo largo de esta travesía.

Con gratitud,  
**Victor Marcial.**

## Resumen

Se investiga la problemática sobre la falta de inscripción obligatoria de las transferencias de bienes inmuebles en los registros públicos, lo que genera una incertidumbre jurídica que afecta tanto a los propietarios como a los ciudadanos en general y provoca conflictos legales y dificultades para el uso y la explotación de los bienes transferidos. Se propone establecer un sistema legal que garantice la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles y que proporcione una base sólida para la toma de decisiones en materia de transacciones inmobiliarias, lo cual contribuiría a alcanzar una mayor seguridad jurídica y protección de los derechos de los ciudadanos. Para ello, se sugiere por ejemplo una alternativa modificar el Artículo 949 del Código Civil para reflejar el requisito de que las transmisiones de bienes se inscriban en el registro público para que sean efectivas. La investigación se basa en entrevistas y encuestas a expertos en la materia y revisión de marcos legales y antecedentes, y se concluye que es necesario prestar atención a los pros y contras de un posible cambio en el sistema registral de la propiedad inmueble en Perú antes de tomar una decisión al respecto y continuar garantizando la seguridad jurídica de los propietarios y las personas involucradas en las transacciones inmobiliarias en el país. En resumen, el documento busca establecer soluciones efectivas que contribuyan al desarrollo de un marco legal sólido y eficiente en las transacciones inmobiliarias para el bienestar de la sociedad en general.

**Palabras Clave:** Transferencia de bienes inmuebles, Inscripción Obligatoria, Seguridad Jurídica, Sistema registral constitutivo, Modificación del Artículo 949

## **Abstract**

The investigates the problem of the lack of mandatory registration of real estate transfers in public registries, which generates legal uncertainty that affects both owners and citizens in general and causes legal conflicts and difficulties for the use and exploitation of the transferred assets. It is proposed to establish a legal system that guarantees the compulsory registration in public registries in the transfer of real estate and that provides a solid basis for decision making in real estate transactions, which would contribute to achieving greater legal certainty and protection of citizens' rights. To this end, one alternative suggested is to amend Article 949 of the Civil Code to reflect the requirement that property transfers be registered in the public registry in order to be effective. The research is based on interviews and surveys of experts in the field and review of legal frameworks and precedents, and concludes that it is necessary to pay attention to the pros and cons of a possible change in the real estate registry system in Peru before making a decision on the matter and continue guaranteeing the legal security of owners and persons involved in real estate transactions in the country. In summary, the document seeks to establish effective solutions that contribute to the development of a solid and efficient legal framework in real estate transactions for the welfare of society in general.

**Keywords:** Legal certainty, Transfer of real estate, Mandatory registration, Constitutive registry system, Amendment of Article 949

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática.

La obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles es un tema jurídico de gran relevancia y varía en su aplicación a nivel internacional, regional y local de allí que analizando la realidad problemática. Aquí menciono algunas razones jurídicas que respaldan esta obligatoriedad,

1. Seguridad jurídica: La inscripción en los registros públicos proporciona seguridad y certeza sobre la titularidad y situación jurídica de los bienes inmuebles, evitando conflictos y litigios.

2. Oponibilidad a terceros: La inscripción permite que los actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles sean oponibles a terceros, protegiendo los derechos adquiridos de buena fe.

3. Publicidad registral: La inscripción garantiza la publicidad de los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles, facilitando el acceso a la información y contribuyendo a la transparencia del mercado inmobiliario.

4. Prevención de fraudes: La inscripción en los registros públicos actúa como un mecanismo de prevención de fraudes y protege a los compradores al verificar la autenticidad de los actos jurídicos.

5. Eficiencia en el sistema inmobiliario: La obligatoriedad de la inscripción contribuye a la eficiencia del sistema inmobiliario al agilizar los procesos de compraventa y facilitar la movilización de bienes.

Barrobés CaBarrobés Carbonel, M. (2023) Para España, examina la cuestión del papel de la buena fe en el sistema inmobiliario, que ha sido debatida durante muchos años y actualmente es difícil de definir en el ordenamiento jurídico español. El concepto de

honestidad del registro se tiene en cuenta en la ley hipotecaria, que queda amparado por el tenor del artículo 34 por la exigencia de que el adquirente inscriba los derechos que le confieren en las correspondientes anotaciones del registro. Compras por defectos o deficiencias en los derechos del donante no especificados en los datos de registro. A primera vista, estos conceptos parecen tener automaticidad y soluciones claras, pero la realidad es bien distinta. El propósito de este trabajo es mostrar que no existe un concepto unificado de registro de buena fe en nuestro ordenamiento jurídico y discutir en detalle las diversas posiciones doctrinales y jurídicas planteadas al respecto.

de Almeida, M. G. R. (2022) España, la nueva tecnología del sistema de bloques, o "blockchain", asegura las transacciones, lo que plantea la cuestión de si puede sustituir eficazmente a los registros de propiedad a la hora de agilizar y asegurar la propiedad, las transferencias, etc. Sin inscripción en el registro de la propiedad. En este trabajo analizaremos brevemente las características de esta tecnología, para posteriormente ver si y en qué medida actúa como alternativa al sistema registral español. Después de examinar las características especiales de nuestro sistema de registro, sus implicaciones de seguridad para terceros y su innegable contribución a la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, hemos llegado a la conclusión de que esta sustitución es difícil.

la realidad problemática en torno a la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles en España exige una revisión y posible reforma. La simplificación de los procedimientos, la unificación de criterios y la clarificación de requisitos legales pueden contribuir significativamente a mejorar la eficacia y la transparencia de este proceso crucial para la seguridad jurídica.

El sistema de registro del Perú tenía varias lagunas que permitían el fraude en el registro, pero con el tiempo se han utilizado nuevas herramientas para evitarlo, utilizando tecnología para este fin. Hernández y Ramos (2018) describen la realidad en el Perú: “En el

sistema de registro de bienes raíces hablamos de fraude notarial o registral, entonces hay un problema de fraude inmobiliario dirigido a los notarios o registros públicos. No se dan cuenta de que el sistema inmobiliario es un sistema frágil” La Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP) es el organismo encargado de velar por la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos en ella. Por ello, se implementó una nueva herramienta de registro utilizando tecnología. Uno de los mecanismos y temas de estudio es la notificación de registro, un servicio gratuito a través del cual el registrador estatal informa sobre la presentación de una solicitud, incluidos posibles cambios en la solicitud, por correo electrónico y SMS. teléfono móvil. Proporcionamos información sobre la situación jurídica de la inscripción de propiedades registrales, derechos, registros públicos e inscripción en el registro de la propiedad.

Asimismo, Mora (2016), señala que a nivel de Sudamérica el avance acerca del registro inmobiliario se ha dado de manera gradual, no implicando ello que no exista un desigual desarrollo del registro inmobiliario en los distintos países. En cuanto a Estados Unidos, los pasos para registrar un título de propiedad se requieren 1) Tener la escritura de propiedad redactada y validada por un notario legalmente constituido en el condado. 2) Registrar la escritura de propiedad ante el Registrador de Escrituras del condado para que sea anexado al histórico legal del ese inmueble. Para esto deberá contar con los siguientes documentos para oficializar el paso: a) Original y copias de la escritura de la propiedad. b) Mapa de la propiedad para identificar perímetros, dimensiones y linderos. c) Documentos de identificación del propietario actual. No se considera necesario registrar el título de propiedad, (es un registro declarativo y no obligatorio) ya que el mismo representa la propiedad del inmueble y se presume la actuación de buena fe por parte del comprador.

La European Land Registry Association (2018) en la Unión Europea (UE), existe en la actualidad varios sistemas registrales para la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles. Ciertamente, algunas naciones, incluidas Francia, Portugal, Polonia y otras, usan un sistema consensuado para la transferencia de bienes raíces, mientras que Austria, Alemania y Suiza usan un sistema de registros constitutivos. En España, los derechos registrados se consideran protegidos, por lo que no se puede denegar el acceso a nadie sin orden judicial

En el ámbito nacional, Aguilar Torres, (2018), expresa que cada vez más inmersos en el boom inmobiliario, lidiando con los problemas que estos acontecimientos traen consigo y, para colmo, contando con un marco regulatorio totalmente ineficaz e incapaz de dar una solución inmediata a los procesos. Por ello, es necesario implantar y contar con un sistema que ofrezca una solución y, lo que es más importante, garantice la seguridad jurídica. Según esta estrategia, la mera venta de una propiedad no sería suficiente para convertir a alguien en propietario, sino que sería necesario registrar la compraventa para perfeccionar los derechos de propiedad del comprador.

Esta es la justificación principal y fundamental por la cual los inmuebles que cumplen con los requisitos para ser inscritos en el registro correspondiente, sólo pueden ser transferidos si el nuevo propietario inscribe el inmueble en la SUNARP, a fin de dar a los terceros una publicidad plenamente actualizada y notificarles la situación precisa del inmueble, adoptando un sistema de carácter constitutivo al momento de transferir un determinado bien inmueble

Según Tiravanti M. (2018), citado en Arias, K. (2020), presento su investigación titulada: “Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”. Una de sus conclusiones es: la palabra “inscripción”, entendida como el asentamiento o transferencia que se realiza en los libros registrales, que legalmente no es

más que inscribir, atribuir o imputar algún elemento registral.

En Piura es de interés el trabajo Fernández C. (2019), con su investigación sobre el beneficio de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica. Se utilizó un tipo de estudio transversal permitiendo recopilar datos de una sola vez, así se determinó que las disposiciones del artículo 949 del Código Civil peruano (marzo de 2015), que regula el sistema de transferencias inmobiliarias, no garantizan la seguridad jurídica en dichas transferencias, lo que conlleva a una mayor controversia judicial y plantea la posibilidad de utilizar dichas transferencias para evadir a los acreedores de buena fe.

También Herrera V. (2021), investigó sobre la “Inscripción constitutiva y obligatoria en la transferencia de la propiedad inmueble”, concluye que el registro ha sufrido cambios que lo han convertido en un mecanismo interesante para la publicidad legal al producir información rápida, segura y asequible. Sin embargo, con la modernización también ha generado nuevas formas de maximizar la riqueza aprovechando las debilidades del registro, y aquí encontramos a los individuos de mala fe que pretenden estafarnos, falsifican documentos, suplantan identidades, entre otras cosas. En consecuencia, se hace necesario un sistema constitutivo que garantice la seguridad jurídica del tráfico comercial inmobiliario.

Son innumerables los motivos en Perú que los inmuebles no se hayan inscrito en el registro público en el momento que se adquirió, se escucha en las noticias que muchas personas pierden su propiedad de diferentes maneras, debido ello a la falta de conocimiento en materia jurídica, además de la falta de los medios económicos para poder inscribirse en la SUNARP, y si bien, no es óptima esta situación, no llega a atentar con la ley.

Por lo que, las razones jurídicas expuestas en la presente investigación es mejorar y/o cambiar las normas jurídicas proponiendo iniciativas legislativas que están ligadas a este

tema partiendo por mencionar algunas como:

Según el Código Civil, en el Art.º 949 se menciona como funciona la transferencia de un bien inmueble, de lo que, se puede obtener que una transferencia puede dar solo con el intercambio de voluntades, no es imprescindible inscribir la propiedad en el registro.

También los Arts. 1135, 2012, 2013, 2016 y 2022 del Código Civil; (SUNARP, 2005) TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN (30-03-2005): arts. I, II, VII y IX TP; (Notariado, 2010) Ley del Notariado Decreto Legislativo N° 1049 (26/06/2008): arts. 82, 83 y 85.

Por lo que, desde la observación se aprecia que la Inscripción facultativa dentro del sistema registral del Perú de un bien inmueble, lleva análisis de carácter no solo jurídico, sino también social y económico.

En tanto, ¿Qué seguridad existe al momento de una inscripción de un bien inmueble de que el comprador no encuentre luego que este inmueble pertenece a un tercero?, ¿Qué ocurre si una propiedad no es inscrita por el comprador y en los Registros Públicos se le sigue otorgando derechos al anterior propietario?

Sánchez L. (2016), un ejemplo de porque la necesidad de modificar el Sistema Registral, para que pase de una inscripción facultativa a una inscripción obligatoria: Un comprador “A” después de solicitar información sobre un inmueble en los Registros Públicos procede a comprar el inmueble a “B”. Y como no es obligatorio el registro de la propiedad, entonces no se da su registro. Luego “A” al buscar conseguir un préstamo, busca inscribir su propiedad, dándose con la situación que la propiedad aparece a nombre de un tercero “C”, es decir, se dio dos ventas sobre el mismo inmueble. Pero el comprador “C” al estar el inmueble registrado a su nombre se considera protegido, lo que influye que “A”

inicie una demanda, las cuales muchas veces, duran años, con el consiguiente de pérdida de dinero y tiempo.

Otras razones, existen: la Tercería, Acción Pauliana, Nulidad de Actos Jurídicos, No advertir el lavado de activos entre otros, en tanto, estas dificultades se evitarían si se garantiza que la inscripción constitutiva para la compra y venta de bienes inmueble tenga un carácter obligatorio, lo que conlleva a identificar algunas razones jurídicas para cambiar de inscripción voluntario a obligatoria y así tener un Sistema Registral Constitutivo acerca de las transferencias de bienes inmuebles. (p. 342)

La función Notarial, principalmente para dar fe y seguridad jurídica a los documentos, porque el notario solo puede por ley limitarse realizar la escritura pública del inmueble transferido y mas no tiene la obligación (salvo que el comprador si lo pida la inscripción en la SUNARP asumiendo los costos) de tramitar en registros públicos es necesario analizar la Ley del Notariado y en concordancia con las normas del Código Civil hacer los cambios y o modificaciones.

Resumiendo, los antecedentes: Internacionales, Región Sur América y Local Perú

El Código Civil Español de 2015 mantiene la Ley Hipotecaria como una ley complementaria que regula todo lo referente a los bienes inmuebles en España. Aunque formalmente se encuentra fuera del Código Civil, en la práctica funciona como una extensión del mismo. Esta dualidad se debe a razones históricas, ya que en el siglo XIX se aprobó lo referente a los bienes inmuebles en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria, pero no se dio la aprobación definitiva al Código Civil en su totalidad. Por tanto, se resolvió la situación aplicando la Ley Hipotecaria a todo en España. Esta ley regula todo lo concerniente a los bienes inmuebles, incluyendo su inscripción.

Cortés (2019) La necesidad del registro inmobiliario apareció en la mayoría de los países modernos desde el siglo XIX, con el ascenso de la burguesía y el desarrollo del capitalismo, que determinó el aumento de la circulación comercial de los bienes inmuebles. En respuesta, se creó el primer registro de bienes raíces. "Las necesidades jurídicas, privadas y públicas, sociales y económicas del Estado exigen la creación de estructuras, registros y organismos registrales relacionados con el principio de seguridad, siendo los más importantes los bienes inmuebles y, más ampliamente, determinados bienes muebles mediante inscripción.

Delgado (2020) explica que la enajenación de la propiedad de bienes inmuebles en España se realiza a través de medios extrarregistrales, es decir, no es necesario registrar la propiedad para adquirirla. Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad confiere publicidad a la propiedad, esto no es una condición necesaria para su adquisición. En España, se considera que el derecho de propiedad surge desde el momento de la tradición, que puede ser la entrega de la cosa o la firma de un contrato, y no desde la inscripción en el registro. Sin embargo, la inscripción en el registro puede ser útil para otorgar mayor seguridad jurídica y publicidad al derecho de propiedad frente a terceros.

Cuevas (2021) se enfoca en la importancia de la "publicidad suficiente" en el sistema registral argentino, donde se destaca la obligatoriedad de la inscripción en Registros Públicos para garantizar la seguridad jurídica. La autora analiza cómo el derecho real se contrasta frente a la comunidad en general, y cómo la Ley Nacional Registral en Argentina fortalece la seguridad jurídica gracias a la publicidad en el derecho privado. Además, destaca que la publicidad registral contribuye al desarrollo económico y social del país, y analiza los efectos de la inscripción en el registro de la propiedad en distintos ámbitos, como el turismo, la construcción y la planificación urbana. En resumen, Cuevas destaca la importancia del registro de la propiedad en la Argentina como una herramienta fundamental para garantizar

la seguridad jurídica y el desarrollo económico y social del país.

Avendaño (2000) sostiene que en el derecho peruano la inscripción en el Registro de la Propiedad es declarativa y no constitutiva, lo que significa que no es obligatoria y que el acuerdo de voluntades es suficiente para transferir la propiedad. En contraste, en otros países, como Alemania y otros de Europa y otros continentes, se da un sistema dual que incluye tanto la figura declarativa como la constitutiva, siendo esta última la base de la seguridad jurídica. En estos sistemas, se distinguen dos momentos: el Título (la existencia de la propiedad) y el Modo (la transmisión de la propiedad).

Lino (2015) se enfoca en la figura del notario y su papel en la obligatoriedad de las inscripciones en SUNARP cuando se transfiere un bien inmueble en Perú. El autor argumenta que el notario, al ser el primer verificador de la legalidad en cualquier acto de compra-venta, es clave para fomentar la obligatoriedad de la inscripción de los predios en registros públicos. Además, al brindar asesoría jurídica, el notario puede orientar a las partes involucradas en la importancia de la inscripción para obtener seguridad jurídica. En resumen, el autor destaca la importancia del notario en la promoción de la cultura registral y la seguridad jurídica en el país.

Los trabajos de Galarza (2015), Cerón (2017), Paucar (2017), Ojeda (2017), Llerena (2017) y Corimanya (2017) se enfocan en la importancia de la inscripción registral y la seguridad jurídica en Perú. Galarza y Cerón destacan la vulnerabilidad jurídica de la propiedad en ausencia de cultura registral, mientras que Paucar sostiene el registro de manera de una inscripción constitutiva se garantiza la seguridad jurídica. Ojeda destaca la relación entre la publicidad registral y los derechos fundamentales, mientras que Llerena propone cambios en el Código Civil para hacer obligatoria la inscripción de la propiedad en Registros Públicos y cambiar la técnica de inscripción por la de transcripción. Por último, Tiravanti

(2018) enfatiza en la importancia del registro constitutivo y la fe pública para proteger y dar seguridad jurídica al derecho de propiedad.

Según Código Civil actualizado, el Sistema Registral normado por el Código Civil (Art.º 2018 al 2045) y el Derecho Regional, siendo la Institución encargada la llamada “Superintendencia Nacional de los Registros Públicos” (SUNARP), desde su inicio ha sufrido cambios tanto, en su organización como en las normas jurídicas que lo rigen.

La presente investigación demostrara que existen razones jurídicas para establecer la obligatoriedad (constitutiva) acerca de la inscripción en Registros Públicos de transferencias de la propiedad como son los bienes inmuebles, teniendo en cuenta que en el sistema registral peruano puede aplicarse de forma correcta basado en los principios registrales vigentes, de tracto sucesivo, de Especialidad, de legalidad, de prioridad preferente; de prioridad excluyente; de Legitimación, de la fe pública registral; de instancia, Principio de titulación autentica, Publicidad material y formal; Ahora si faltase uno de estos principios seria inconsistente el registro y no cumpliría su fin para el cual esta creado.

## **1.2. Formulación del problema.**

¿Cuáles son las razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles, que limitan la seguridad jurídica a los documentos?

## **1.3. Objetivos**

### **Objetivo general**

Determinar razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la Transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, lo cual garantiza la seguridad jurídica al documento emitido

### **Objetivos específicos**

1. Identificar los conflictos jurídicos generados por la inscripción declarativa es decir no obligatoria ni constitutiva cuando se realiza la transferencia de inmuebles.
2. Analizar las ventajas de Inscribir la transferencia de un inmueble en la SUNARP.
3. Determinar la necesidad de modificar las normas para que sea la inscripción obligatoria cuando se hace una transferencia de un bien inmueble.
4. Elaborar una propuesta legislativa de modificación al Art.º 949 del Código Civil.

## **1.4. Teorías relacionadas al tema.**

### **1.4.1 Formas de entender la Propiedad.**

Según Linares (2010), existe diferentes formas de comprender a la Propiedad:

- **Filosófico:** la propiedad sería el medio con el cual las personas buscan desarrollarse, y

base para la libertad y la justicia.

- **Social:** la propiedad sería la base para la existencia en sociedad.
- **Jurídico:** La propiedad se define como el derecho legal de poseer, usar y disfrutar de bienes o recursos.
- **Económico:** para algunos economistas la propiedad sería la forma en que los bienes tienen un valor.

Según el Código Civil actual, la propiedad es un poder completo que surge de un derecho y se ejerce sobre algo, lo que permite al titular del bien usar, disfrutar y disponer de él.

A sí mismo, el Tribunal Constitucional, en el Expediente. N.º 0008-(2013) define la propiedad como: bien jurídico que permite a la persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, siempre que sea ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por ley.

Como resultado, la propiedad se considera generalmente como un derecho social que debe utilizarse en beneficio de todos.

**a) El principio de no confiscatoriedad.**

Teniendo en cuenta el artículo 74 de la Constitución, se comprende que ningún tributo puede tener efecto confiscatorio, lo cual es importante señalar, dado que con ello la propiedad no se ve afectada por ningún tributo en particular.

En torno a ello el tribunal Constitucional señala en el Expediente. N.º 2302-2003-AAITC, (2005), que si el tributo es excesivo vulnera el derecho de propiedad, aspecto importante a tener en cuenta ya que como se mencionaba, el Art.º 74 de la Constitución señala que no hay ningún tributo que tenga efecto confiscatorio.

Así pues, el principio de no confiscatoriedad otorga a la propiedad seguridad jurídica.

## **b) La expropiación**

La Constitución Política del Perú. [Const.], diciembre de 1993, señala que se respeta el derecho de propiedad, salvo excepciones por razones de seguridad nacional o de interés público, así pues, el titular de la propiedad se podrá ver privado de ese derecho en casos excepcionales. Pero esta restricción tiene que cumplir una serie de elementos: indemnización, y declaración de seguridad nacional o necesidad pública. Si se llega a cumplir estos dos requisitos, el titular del bien deberá entregar su propiedad. Un ejemplo que se da mucho en cuanto a la expropiación se observa en las obras viales, en cuanto predios son indemnizados y retirados para ampliar pista o hacer nuevas vías.

### **1.4.2 Los derechos de propiedad en lo que respecta a la economía.**

Freyre (2007), señala desde una óptica económica que la propiedad permite la creación de un mercado seguro, en donde la seguridad jurídica permitiría no solo disfrute del bien por parte del propietario, sino un incentivo para dinamizar la compra venta. Plantea que la propiedad tiene tres características:

- Universalidad: los bienes deben estar en posesión de alguna persona
- Exclusividad: un bien puede ser disfrutado por su propietario
- Transferibilidad: el bien puede ser transferido a otro propietario.

### **1.4.3 Teoría del título y modo**

Los romanos originaron el concepto de título y modo, que desde entonces se ha incorporado a muchos ordenamientos jurídicos (Ramos, 2015). El título se refiere a cómo se

manifiesta la voluntad de las partes, y el modo es cómo se produce esa manifestación. Dada su naturaleza complementaria, son dependientes unos de otros.

Ya en cuanto a nuestro ordenamiento jurídico, este también comprende el título y el modo, en particular en lo que respecta a la transferencia de bienes inmuebles. Pero, en el Art.º 949 del Código Civil, se señala que "la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario", (Código Civil, 2015) entonces así si bien la legislación comprende el título y el modo, en la práctica para el tema de los bienes inmuebles no se hace necesario que se cumpla el modo, bastaría solo la voluntad de las partes.

#### **1.4.4 Contrato de Compra-Venta.**

Este contrato consiste en un acuerdo entre dos o más personas en torno a transferir titularidad de un bien, esto a su vez a cambio de un pago económico, lo que claro está debe estar especificado en el documento de contrato. El contrato de compraventa tiene tres características: es bilateral (hay obligación de ambas partes), consensual (solo se necesita el consentimiento de los interesados), y oneroso (el comprador pasa a ser el titular del bien).

El Código Civil en su artículo 949 señala que "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario", así solo basta la voluntad entre las partes como ya hemos venido mencionando.

Castillo (2015) indica que en el Código Civil la figura de compraventa comprende dos elementos: bien y precio. El primer elemento está ligado a la transferencia de la propiedad, en cuanto al segundo elemento tiene que ver con la obligación que tiene el comprador.

Además, el Código Civil, en su artículo 1361, postula que lo expresado en los contratos son de carácter obligatorio, dado que lo manifestado en el contrato se asume como un acuerdo entre las partes.

#### **1.4.5 Cambio de titularidad.**

Según Beltrán (2001), la certeza de la exclusividad del adquirente frente a terceros es una condición necesaria para la transmisión de la propiedad. Dado que el propietario es la única persona que puede hacer uso de la propiedad, existe una exclusividad total en este sentido, no solo parcial. Para que se produzca esta transferencia, se deben cumplir las siguientes condiciones: i) la propiedad debe ser objetivamente reconocida; ii) la propiedad debe ser efectivamente transferida; y iii) debe haber una forma objetiva de probar la propiedad del bien.

#### **1.4.6 Maximizar la circulación de la riqueza:**

La circulación de los bienes lleva a estimular la riqueza, en la medida que incentiva la compra venta de bienes, y no solo la riqueza individual, sino la social, dado que estas transferencias son objeto de tributación, lo que sirve para gasto en obras públicas y servicios básicos. Así, pues, cumple un rol económico.

#### **1.4.7 Sistemas de transferencia de la propiedad**

El sistema de transferencia de derechos de propiedad de un sujeto a otro se conoce como sistema de transferencia de propiedad. Según algunos, un sistema de transferencia debe garantizar que el comprador tenga la posesión exclusiva del bien (Bullard, 2006). Todos los sistemas de transferencia de propiedad, según Bullard, comparten los siguientes rasgos fundamentales.

- La propiedad necesita ser reconocida para poder ser objeto de disfrute.
- La transferencia de propiedad debe hacerse de forma que excluya a terceros y sea eficiente.
- La transmisión de la propiedad debe permitir identificar la titularidad.

Los siguientes son los objetivos de la transferencia de propiedad, según Beltrán (2001).

- Mejorar la circulación de riqueza: más ingresos tributarios.
- Ofrecer seguridad jurídica: para darle exclusivo del uso efectivo del bien.
- Reducir las adquisiciones a non domino: dar seguridad jurídica contra terceros.

#### **1.4.8 Inscripción constitutiva**

Para Reyes (2021) la inscripción constitutiva viene desde el derecho romano, y luego es tomado en Alemania por el siglo XII. En esa época se da un registro público de las fincas. Esta obligatoriedad de la inscripción constitutiva llevo a que se implemente para todos los bienes inmuebles. Así, pues, este acto que viene desde los romanos se instaura en la sociedad actual como la base para dar seguridad jurídica a los bienes. Es así que autores como Linares (2010) sostienen que si no hay la obligatoriedad se puede llevar a la inexistencia del acto del derecho de propiedad, en tanto no habría base objetiva legal valida.

Ello implica que es necesidad que le sistema constitutivo pase a implementarse en el país, como lo señalan algunos autores, y poniendo como ejemplo las legislaciones a nivel Latinoamericano que han implementado ello, como Chile y Colombia.

Avendaño (2006) expresa que la transferencia de bienes inmuebles debe cumplir con el título y el modo, es decir con el registro constitutivo, para que así tenga efecto legal. Así pues, en nuestro país la descripción constitutiva no se aplica, no solo por la desinformación que puede ser real, o como algún autor anterior menciono, la falta de cultura jurídica, sino

tiene que ver más con cómo están establecidas las bases de nuestro sistema legal en materia de propiedad. Como reconoce Reyes (2021) la concreción del sistema constitutivo es un aspecto importante ya que sirve de base para las garantías jurídicas, y sirven de base para desarrollar una economía y sociedad acorde a los nuevos tiempos.

#### **1.4.9 Contradicciones en el sistema de transmisión de bienes inmuebles.**

En Perú se utiliza el ordenamiento jurídico francés, y allí sólo se utiliza el consentimiento de las partes; no se requiere inscripción en registros públicos. Y como ya hemos mencionado, los artículos 949 y 1135 del Código Civil lo hacen explícito y lo especifican, respectivamente. estos dos puntos. La comprensión del concepto de propiedad relativa es posible gracias a los artículos 949 y 1135 del Código Civil. ¿Qué significa este concepto? Significa que, si una propiedad no está inscrita en los registros públicos, puede ser vendida a un tercero, lo que impediría la exclusividad porque no habría seguridad jurídica.

#### **1.4.10 Seguridad Jurídica**

Reyes (2021) La protección de la persona a través de regulaciones y normativas es fortalecer la seguridad jurídica. Sánchez (1987), por su parte, afirma que esta seguridad jurídica se basa en el conocimiento de que la situación jurídica no cambiará ni será vulnerada por ninguna circunstancia. Ósea, la seguridad jurídica otorga un derecho al propietario para que se oponga a terceros en el uso del bien. A su vez Arana (2015) plantea que la seguridad jurídica es un indicador importante de la legitimidad del Estado de derecho, y que su vulneración lleva a crear condiciones nefastas para la sociedad.

Visto así, es imposible hablar de cualquier tipo de derecho sin seguridad jurídica. En consecuencia, podemos decir que la seguridad jurídica es un componente esencial del derecho. En la medida en que permitiría no sólo realizar el interés social sino también

adecuar el derecho a aplicar y sancionar leyes y reglamentos, la propiedad sirve como soporte material de la justicia, que es el norte que sigue a la ley.

### **Seguridad Estática**

Según Rodríguez (2015), la seguridad estática es ese tipo de seguridad en la que solo el propietario tiene la autoridad para realizar cualquier acción sobre la propiedad. Se requiere su permiso antes de que alguien más haga algo en su propiedad. Como resultado, esta seguridad estática protege al propietario del activo de terceros que podrían no saber que son los propietarios del activo.

### **Seguridad Dinámica**

En contraparte a la seguridad estática, este tipo de seguridad (seguridad dinámica) busca otorgar protección ante un posible embargo o fraude. Así se da la seguridad jurídica a través de la verificación de que el bien inmueble no este gravado o embargado.

### **Naturaleza de la Seguridad Jurídica**

Analizados aspectos de la seguridad jurídica, podemos ahora analizar su naturaleza. Ávila (2012), menciona que el fin de la naturaleza jurídica es una alcanzar los fines del Estado: el bien común y la seguridad. Por su parte, Gonzales (2004) señala a su vez que la seguridad jurídica sirve para alcanzar la “paz jurídica”, en donde tendría un fin más pragmático, de viabilizar la economía, dado que, sin seguridad jurídica, la marcha económica de cualquier sociedad se vería truncada, afectando a la sociedad en general.

Ortecho (2010), por su parte, identifica los siguientes como algunos de los factores que hacen posible la seguridad jurídica.

- La certeza jurídica: permite la objetividad.
- Eficacia del derecho: la normativa legal sirve en general al desarrollo del Estado y la sociedad.

- La ausencia de arbitrariedad: sugiere que lo correcto y lo razonable deben triunfar.
- A su vez Ávila (2012), plantea algunos elementos para analizar la seguridad jurídica:
- Cognoscibilidad: la norma debe estar escrita de manera clara y concisa para su comprensión.
- Confiabilidad: el sistema jurídico debe expresar garantías en que las normas se respetaran.
- Previsibilidad: previo a cualquier acción se debe conocer las consecuencias legales.

#### **1.4.11 Publicidad Registral**

Según la doctrina, se considera la publicidad registral como el instrumento de mayor eficacia para otorgar seguridad jurídica. Sin esta publicidad registral el derecho de exclusividad sobre un bien puede verse vulnerado.

Esta publicidad registral cumple con algunas características:

- Certeza: dado que se publicita la titularidad sobre un bien, se espera que se otorgue seguridad jurídica.
- Certeza sobre las fuentes: los que adquieren derechos sobre propiedad lo hacen con conocimiento, tanto de los beneficios como de las cargas o gravámenes sobre la propiedad.

La publicidad registral es la base sobre la cual se erige la seguridad jurídica, en tanto hace posible la información sobre determinada propiedad, así se evita posible interferencia futura de terceros sobre la propiedad.

#### **1.4.12 Las características del Registro que brinda Seguridad Jurídica**

##### **Control de Legalidad:**

La publicidad registral es controlada por la legalidad, para así establecer seguridad a

las acciones jurídicas.

### **Conexión de los puestos de registro.**

Significa que cuando discutimos el registro, surgen el libro de registro y otros temas, y estos temas sirven como base para el registro legal. La base de la seguridad jurídica de la propiedad es un acto concreto, no un registro abstracto.

### **Signo de reconocibilidad:**

El derecho de propiedad de tal o cual bien puede conocerse a través de la publicidad, según Rodríguez (2015).

### **Oposición a un tercero en concreto:**

La publicidad a través del registro permite establecer la seguridad jurídica, otorgando a la titular la exclusividad de uso.

### **1.4.13 Sistema Registral**

Para Guevara (1999), el sistema registral comprende un conjunto de normas, reglas y principios relacionados entre sí, y que sirve como base legal a los países. Estos sistemas registrales llevan el nombre del país en la que cual se aplican, así existe el Sistema Registral Alemán, francés, peruano, etc. Y si bien cada sistema tiene su particularidad, muchos rasgos se repiten y son comunes en cada Sistema Registral, y más aún si comprendemos que tienen como base común el derecho romano.

### **El Sistema Registral Peruano**

Para Arestegui (2015), el origen del Registro Público en el Perú se inicia con la

imposición de la Colonia, en donde las normas jurídicas de España se aplicaron en el país. Cada ciudad fue designada como encargada de jurisdicción, censos, impuestos, etc. en este caso., en un libro, para evitar el uso de bienes de propiedad privada por parte de personas no autorizadas. Aunque fue un desafío administrarlo, generaciones continuaron usándolo. El libro de hipotecas y censos cubría toda la colonia y persistió incluso después de la independencia porque no existía un código civil, el cual no se establecería hasta 1852. El primer sistema de registro de bienes raíces se estableció en Perú en 1888 y hasta 1936, los registros públicos estaban sujetos a regulación.

La SUNARP y el Sistema Nacional de Registros Públicos se encuentran en proceso de creación gracias a la Ley 26366 (1994), que marca el inicio de una nueva etapa. Junto con la posibilidad de registrar el Registro de Publicidad en línea, todas las oficinas nacionales quedaron conectadas, lo que facilitó a las personas brindar mayor seguridad jurídica a sus inmuebles.

### **Registro de la Propiedad Inmueble.**

Para Soria (2005) la importancia de las inscripciones y de la publicidad registral tienen mucha trascendencia, ya que otorgan seguridad jurídica a una serie de actos económicos: como el intercambio de bienes, tráfico mercantil. Inmobiliario, etc. Esta afirmación se pueda observar en la cantidad de proyectos inmobiliarios en las últimas décadas, y también esté ligado a la cantidad de créditos inmobiliarios que otorgan los bancos. Todo ello gracias a una mayor seguridad jurídica.

### **Principios Registrales.**

Tomando lo que dice Yépez (2014):

- **Principio de Publicidad Material:** El contenido de las partidas registrales afecta a

terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, dado que el registro da exclusividad al titular.

- **Principio de Publicidad Formal:** al ser público el Registro garantiza que toda persona pueda acceder a la información.
- **Principio de Rogación:** los asientos registrales se convierten en instrumento público.
- **Principio de Especialidad:** se abrirá una partida registral por cada bien o persona.
- **Principio de Legalidad:** la legalidad de la inscripción del bien inmueble debe cumplir las formalidades del caso, como son las partidas registrales, la verificación de cumplimiento de formalidades, etc.
- **Principio de Tracto Sucesivo:** Ninguna inscripción salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana.
- **Principio de Legitimación:** se presumen como validos los asientos registrales.
- **Principio de Fe Pública Registral:** cualquier inexactitud en los asientos registrales no perjudicaran al tercero registral.
- **Principio de Prioridad Preferente:** Los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora donde son emitidos.
- **Principio de Prioridad Excluyente:** No se puede registrar un título si entra en conflicto con otro.

### **Los pasos necesarios para registrar un inmueble.**

El RGRP - TUO No 079-2005-SUNARP-SN, contiene instrucciones completas para el registro de bienes inmuebles, así como todas las leyes aplicables. Entonces, por el momento, la SUNARP se encarga de regular esto. Significa que la solicitud de registro debe contener los detalles mencionados en algunas secciones, así como una descripción de los

tipos de documentos presentados del artículo 24°, además de mencionar al Registro que antes se estaba solicitando la inscripción, la firma del solicitante y el domicilio. Aquí, el papel del notario, o en su defecto, uno de sus representantes, es crucial para la validez del registro.

Se plantea la cuestión de por qué es crucial el registro de bienes inmuebles.

Como se ha venido planteando a lo largo del presente trabajo, la importancia reside en que no es suficiente tener la escritura pública para tener seguridad jurídica con respecto al bien inmueble. Para que una persona se considere con seguridad jurídica debe inscribir el acto de compra - venta ante los Registros Públicos.

En segundo lugar, ¿es importante tener un título de propiedad? Porque ayuda a tener seguridad jurídica, dando derecho sobre el inmueble. Sirve además como garantía financiera y para acreditar patrimonio.

Dado la importancia de registrar un bien inmueble en Registros Públicos, ¿Cuáles son los pasos para registrar un inmueble? SUNARP plantea que son 6 pasos para registrar un inmueble:

- Para verificar la información del vendedor en Registros Públicos teniendo como fuente el registro histórico
- Ante notario el contrato minuto de compraventa.
- Tramitar la inscripción en la Oficina Registral.
- La parte notariada de la escritura pública de compraventa de la propiedad debe incluirse en el documento de titularidad que se presenta ante la Oficina de Registro de la Sunarp.
- Para continuar con el ingreso, es necesario especificar la segundo, minuto, hora, fecha y numeración de la presentación del título.

## **Inscripción Declarativa.**

Según Flores (1998), la inscripción declarativa solo admite la existencia del acto, por lo que los derechos no están convalidados. Plantea que, si bien existe una presunción de legitimidad, esta no implica titularidad.

## **Artículo 949° del Código Civil.**

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Para Soria (2005), en lo concerniente al artículo 949 del Código Civil, es suficiente que el comprador y el vendedor expresen su voluntad sobre el acuerdo en torno al bien inmueble. Dándose así, el traspaso de la titularidad del bien. Aquí no es obligatorio, la inscripción en Registros Públicos. Ahora bien, según la Ley N.º 13517, (1961), en su artículo 28, se señala lo siguiente: "(...) De acuerdo con la ley, el único título que reconoce el derecho de propiedad privada sobre un terreno que integre parcial o totalmente un barrio marginal es la inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad Inmueble. ¿Qué implica esto? “En cuanto a los barrios marginales, la adquisición de un inmueble debe inscribirse en los Registros Públicos.

Así, pues, se expresa contradicción en la misma normativa, dado que para unos no sería obligatorio y para otro tipo de predios sí. Según Mesinas y Muro (2011) el artículo 949 del Código Civil es la norma más polémica dentro del Código Civil. Y lo menciona dado que la norma no solo aplica al traspaso de bienes inmuebles, sino también en cuanto al papel de los acreedores, la clasificación de los bienes, etc.

Por ello, hay una serie de autores que plantean una reforma del Código Civil, que considere la obligatoriedad de la inscripción de los bienes inmuebles, es decir la inscripción

constitutiva en los Registros Públicos, entre otras modificaciones.

### **Inscripción constitutiva en los Registros Público**

Hasta ahora lo visto lleva a considerar a los Registros Públicos como una herramienta fundamental para la realización del derecho. ¿Por qué? Porque permite que la titularidad puede ser conocida, y así evitar que se vulnere el derecho de propiedad. Y esto es importante en la medida que en el país es una práctica habitual las estafas de compra venta de inmuebles, dado que muchos predios tienen más de dos dueños.

Tomando lo que Avendaño Valdez sobre la reforma del Código Civil, plantea una división de los bienes en el registro en función a dos categorías: i) los que se transfieren con titulación obligatoria y ii) bienes no registrados. Avendaño V. (2015)

### **El acreedor de buena fe y Pacto contrario**

Los artículos 949 y 1135 del Código Civil establecen una regla general de transferencia que exige que las partes establezcan una cláusula al transferir una propiedad inmueble, ya que solo el consenso de las partes no es suficiente para confirmar la transferencia. La transferencia total requiere el pago completo de la propiedad. Es importante tener en cuenta que para la transferencia es necesario expresar claramente el pago del impuesto predial y alcabala. **Inscripción Constitutiva.**

Según Flores (1998) en cuanto al concepto de inscripción Constitutiva, esta consiste no en otorgar solo títulos sino “derechos”. Plantea que gracias a la inscripción constitutiva se da la constitución del derecho real. Plantea que se debe dar una mayor perfección de la inscripción según clasificación de bienes.

### **Sistemas clásicos de transferencia de propiedad.**

Autores como Vidal, (2011) han analizado los diferentes Sistemas de transferencia

de propiedad:

**a) Sistema de registro francés.**

Para el Código Civil Francés (1804), llamado también (Código Napoleónico), la propiedad se transfiere solo por consenso, no haciendo necesario la inscripción en Registros Públicos. Y esto se concibió así dado que se comprendía que el derecho real nacía con el consentimiento de las partes interesadas. Así, pues, para el Sistema francés se es propietario de un bien inmueble solo con el consentimiento, siendo la voluntad del individuo la que mandaría sobre el contrato. Entonces, el sistema de transmisión y adquisición de derechos reales en Francia se diferencia del sistema dual (título y modo).

**b) Sistema de registro alemán.**

En la transferencia de los inmuebles se da en el sistema alemán la obligatoriedad de la inscripción en los Registros Públicos. Así, si no hay o no existe la inscripción se entiende que no hay derecho de propiedad, por lo que es obligatorio. Así, el vendedor está en el deber de proporcionar la propiedad, es decir, establecer un contrato en la que se comprenda que la propiedad ha sido transmitida. Se daría así dos contratos, un contrato de compra venta (contrato real) y un contrato de propiedad (contrato abstracto).

**c) Sistema de registro australiano.**

En este Sistema se plantea que es necesario a la inscripción en registros públicos, pero con una particularidad, que todos los bienes inmuebles en el transcurso del contrato pasan a ser propiedad del Estado, y cuando se termine de hacer el contrato, ya en ese momento pasa manos del comprador.

**d) Sistema de registro español.**

Según este sistema registral, la simple tradición no lleva nunca a cabo la transferencia de la propiedad de un bien inmueble, sino que es necesario que se registre en los Registros

Públicos.

**e) Sistema de registro peruano**

El Sistema Registral del Perú se basa en el Sistema Registral francés, así, pues, en el sistema peruano se determina titular solo por las voluntades entre las partes, sin necesidad de inscripción, lo que vulnera la seguridad jurídica.

## II. MATERIAL Y MÉTODO

### 2.1. Tipo de estudio y diseño de investigación.

Es importante tener en cuenta que varios diseños cualitativos se aplican con frecuencia al mismo problema de investigación y tienen una serie de puntos en común. En realidad, la investigación cualitativa puede incorporar componentes de varios tipos de diseño. Lo que los diferencia es el marco de referencia, los objetivos de cada tipo y el resultado final del estudio. (Hernández S. & Mendoza, 2018)

#### **Tipo**

La presente investigación es de tipo descriptiva y explicativa acopiando información sin medida numérica, que permite la investigación de la variable de estudio. Recogiendo datos a la vista de la percepción de las formas de comportamiento tomando direcciones y soluciones abiertas para la resultante traducción expansiva de las implicaciones en el escenario habitual en el que se produce. Por su propósito se fundamenta la presente investigación corresponde a una investigación descriptiva, porque trata de identificar las Razones Jurídicas para establecer la obligatoriedad de inscribir la transferencia del bien inmueble en el registro público y establecer un sistema registral constitutivo.

#### **Diseño**

El diseño es no experimental – cualitativa, permite hacer descripciones del fenómeno en base a datos u observaciones, con un enfoque dogmático - jurídico por consiguiente se estudió las razones jurídicas que crean problemas la no obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles y de esta manera explicar el comportamiento de las variables de estudio.

¿Qué estructuras fundamentales subyacen a la investigación cualitativa? Varios

autores definen numerosas tipologías de diseño cualitativo. La más típica y reciente, que, aunque no incluye todos los marcos interpretativos, sí recoge los principales. Esta clasificación tiene en cuenta los siguientes diseños comunes: a) teoría fundamentada, b) diseños etnográficos, c) diseños narrativos, d) diseños fenomenológicos, e) diseños de investigación-acción, y g) estudios de caso cualitativos

El tema se ajusta a un diseño de investigación-acción cuyo objetivo de investigación-acción es comprender y abordar problemas específicos como es las razones jurídicas para establecer una obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles, a los que se enfrenta una colectividad vinculada a un entorno, grupo, programa, organización o comunidad (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018)

## **2.2. Escenario de estudio**

Sea considerado y ejecutado escenario de estudio la Provincia y Distrito Trujillo Departamento de la Libertad, la información obtenida en base a la entrevista y/o encuesta a Especialistas en Registros Públicos, Abogados, Notarios y usuarios de los registros públicos de la ciudad de Trujillo

## **2.3. Caracterización de sujetos**

La presente investigación, tiene como participantes un número de 20 entrevistados y/o encuestados, 5 especialistas en Registros Públicos; 5 abogados y/o notarios y 10 personas público que estén haciendo gestiones en SUNARP de Trujillo.

Se consideró para el estudio un muestreo aleatorio entre los profesionales implicados en el desarrollo de nuestra propuesta.

## **2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

### **2.4.1 Técnicas de recolección de datos**

La presente investigación tiene como técnica: la entrevista, cuya técnica está basada en la recolección de datos e información a fin de que tras su análisis y los datos acopiados se arribó a las conclusiones de la investigación.

#### **2.4.2 Instrumentos de recolección de datos**

La presente investigación, tiene como instrumento: la guía de entrevista constituida por preguntas, las mismas que están diseñadas según las categorías analizadas y sus respectivas subcategorías; ello nos sirve para desarrollar los objetivos tanto específicos como el general

#### **2.5. Procedimientos para la recolección de datos**

A través de la técnica y el instrumento de investigación, se obtienen resultados que nos permiten analizar el propósito del planteamiento del problema, sujeto a los objetivos trazados, luego del desarrollo de las entrevistas practicadas a los profesionales (notarios, registradores y abogados) del Derecho, obtenemos las conclusiones a las que se arribaron.

#### **2.6. Procedimiento de análisis de datos**

##### **Entrevista:**

Como técnica de investigación social mediante preguntas formuladas directa o indirectamente a los sujetos descritos como participantes

##### **Encuesta**

Describe como se coordinará realmente los datos obtenidos, procedimientos de examen de los hechos que se utilizarán para manejar la información y obtener los resultados, y cómo se desglosarán para llegar a las conclusiones Díaz L. et. al., (2013)

#### **2.7. Criterios éticos**

Se ha considerado dotar de originalidad, y con mucho celo en el tratamiento de la

información recibida por los encuestado y/o entrevistados protegiendo su dignidad y sociocultural, con el debido consentimiento y expreso, coherencia con los modelos morales reconocidos y percibidos por los investigadores convencionales (comunidad científica) meticulosidad lógica en la investigación, y difusión de los resultados de la investigación.

Se está aplicando las normas American Psychological Association (APA) y el Turnitin, respetando la autoría intelectual, citando y referenciando correctamente las fuentes, Los datos adquiridos se utilizarán con la debida reserva y para los objetivos de la investigación.

### III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 3.1 Resultados.

**Actividad No. 1.** A partir de los datos que conforman el instrumento anexo 3.

Utilizando SPSS Analizar, Escala, Análisis de fiabilidad tenemos el siguiente cuadro obteniendo un valor de 0.942

#### Fiabilidad

Estadísticas de fiabilidad		
Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach	N° de elementos
basada en elementos estandarizados		
.942	.942	20

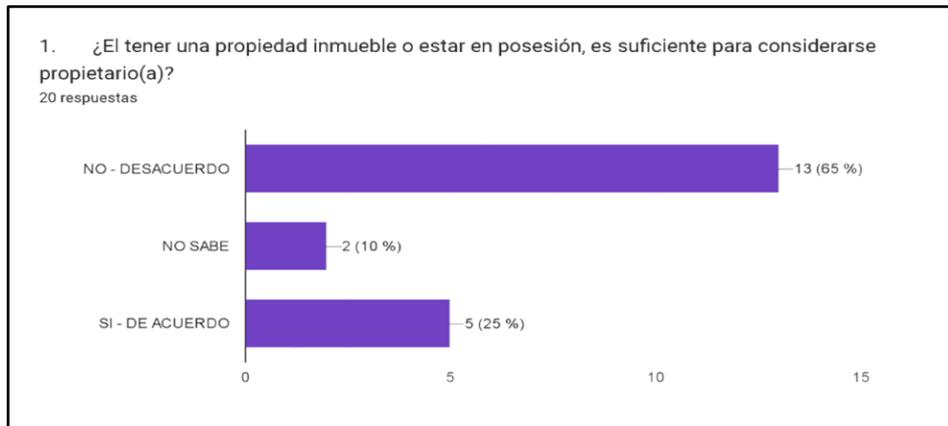
*Nota.* El análisis de este índice de 0.942 alfa Cronbach, indica que es un buen índice de fiabilidad, concluyendo y de acuerdo a nuestros objetivos del estudio se determina que el instrumento tiene un nivel aceptable.

**Tabla 1.** ¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario (a)?

Opinión	F	%
No-Desacuerdo	13	65.0
No sabe	2	10.0
Si- De Acuerdo	5	25.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>

*Nota.* Se observa que, de los entrevistados, el 65% opina están desacuerdo, 10% no sabe, y un 25% está de acuerdo que ¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario (a)?

**Figura 1.** ¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario (a)?

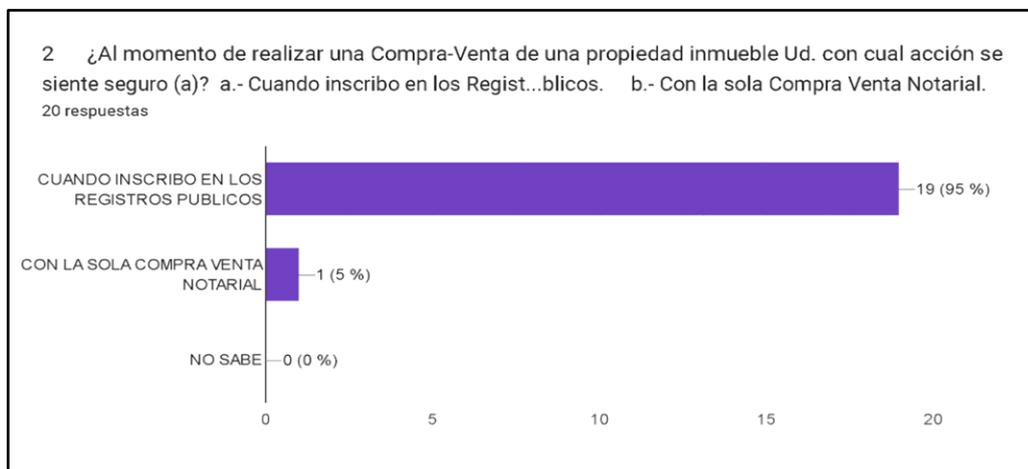


**Tabla 2.** ¿Con que acción se siente seguro(a) al comprar o vender un bien inmueble a.- Cuando se inscribe en los Registros Públicos b.- Con la sola Compra Venta Notarial?

Opinión	F	%
Cuando inscribo en los R.P.	19	95.0
Con la sola C-V Notarial	1	1.0
No sabe	0	0.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>

*Nota.* Se muestra que, 95 % de los entrevistados al momento de realizar una compraventa están más seguros cuando inscriben en los registros públicos y solo un 5% están seguros con solo la compra venta notarial.

**Figura 2.** ¿Con que acción se siente seguro(a) al comprar o vender un bien inmueble a.- Cuando se inscribe en los Registros Públicos b.- Con la sola Compra Venta Notarial?

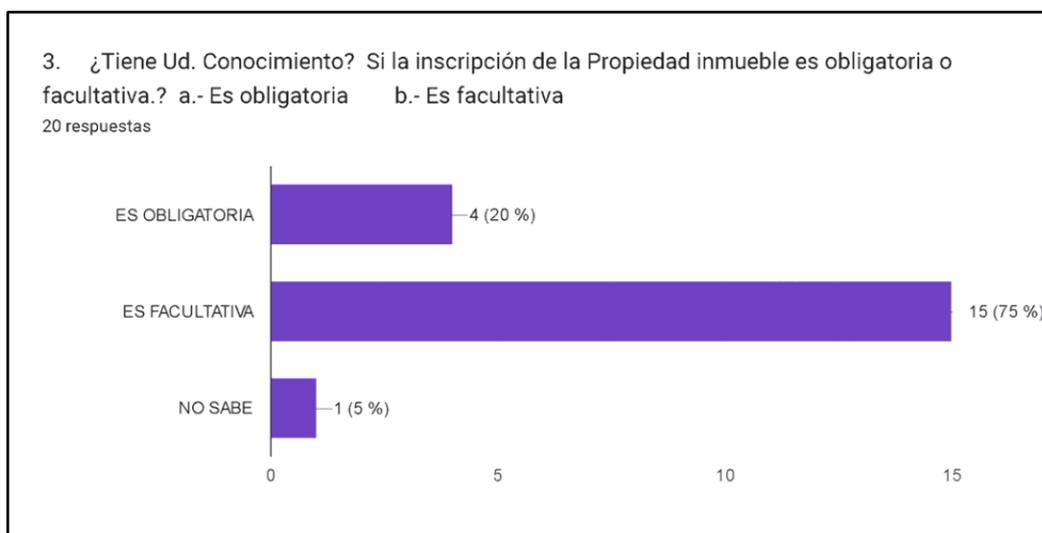


**Tabla 3.** ¿Tiene Ud. conocimiento? ¿Si la Inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?

<b>Opinión</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
Es Obligatoria.	4	20.0
Es Facultativa	15	75.0
No sabe	1	5.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>

*Nota.* Se muestra que, 20 % de los entrevistados indican que la inscripción es obligatoria, mientras que 75% indican que la inscripción es facultativa y tan solo 5% indica que no sabe.

**Figura 3.** ¿Tiene Ud. conocimiento? ¿Si la Inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?

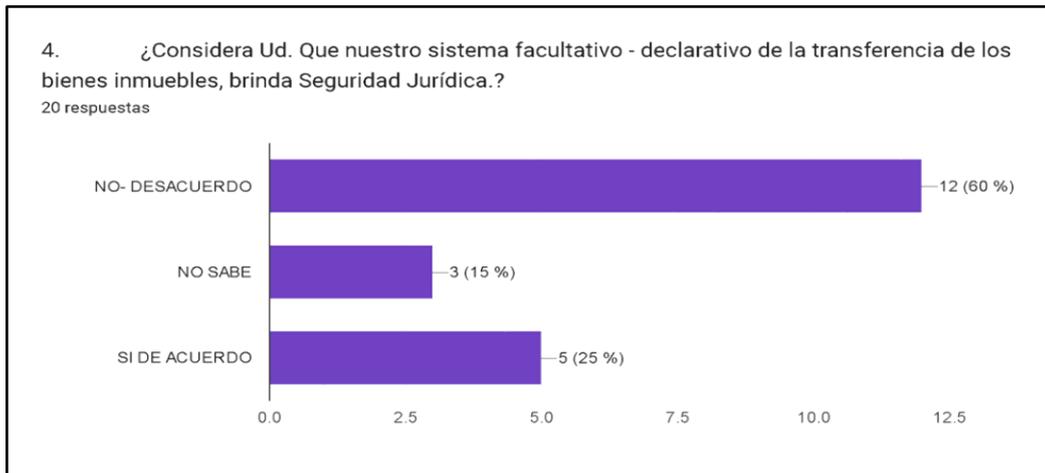


**Tabla 4.** ¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo-declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica.

<b>Opinión</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
No-Desacuerdo	12	60
No sabe	3	15
Si- De Acuerdo	5	25
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se observa que, de los entrevistados, el 60% opina están desacuerdo, 15% no sabe, y un 25% está de acuerdo o ¿Considera que nuestro sistema facultativo-declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles Brinda Seguridad Jurídica?

**Figura 4.** ¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo-declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica.

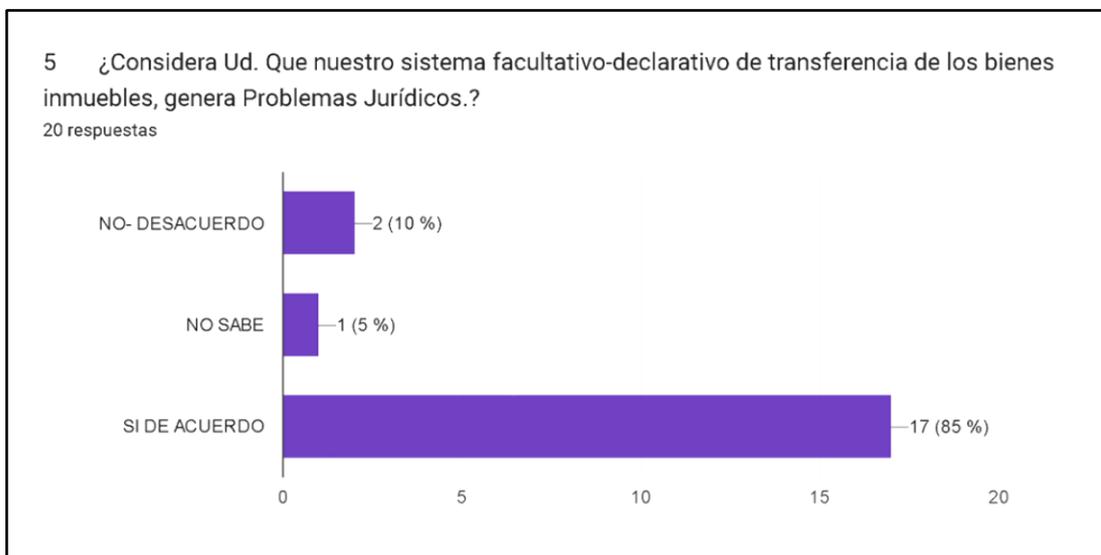


**Tabla 5.** ¿Considera Ud. ¿Que nuestro sistema Facultativo-declarativo de transferencia de los bienes inmuebles, genera Problemas Jurídicos?

Opinión	F	%
No-Desacuerdo	2	10
No sabe	1	5
Si- De Acuerdo	17	85
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se observa que, de los entrevistados, el 10% opina están desacuerdo, 5% no sabe, y un 85% está de acuerdo o ¿Considera que nuestro sistema facultativo-declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles genera Problemas Jurídicos?

**Figura 5.** ¿Considera Ud. ¿Que nuestro sistema Facultativo-declarativo de transferencia de los bienes inmuebles, genera Problemas Jurídicos?

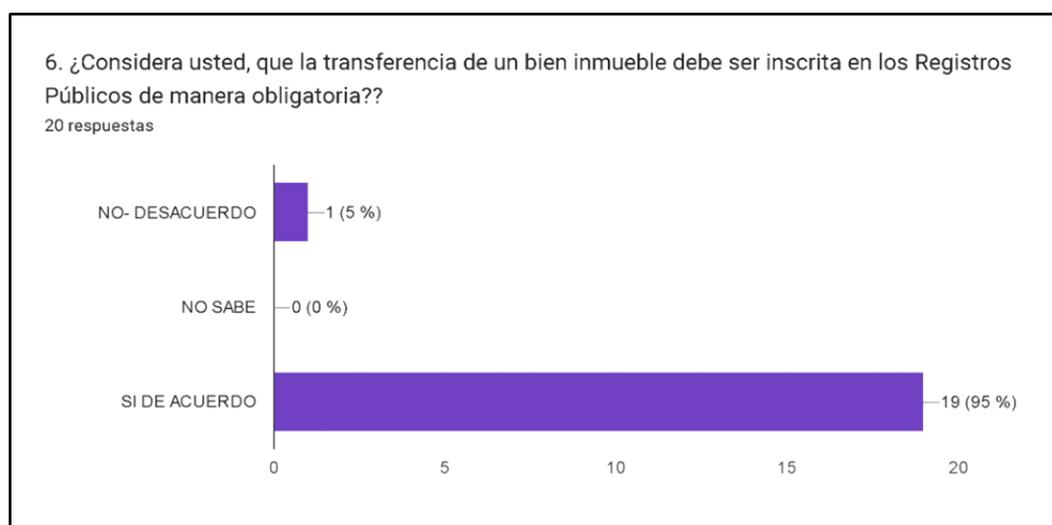


**Tabla 6.** ¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera Obligatoria?

<b>Opinión</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
No-Desacuerdo	1	5
No sabe	0	0
Si- De Acuerdo	19	95
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se obtiene, de los entrevistados, el 5% opina están Desacuerdo, pero 95% Si están de acuerdo que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrito en los registros públicos de manera obligatoria.

**Figura 6.** ¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera Obligatoria?

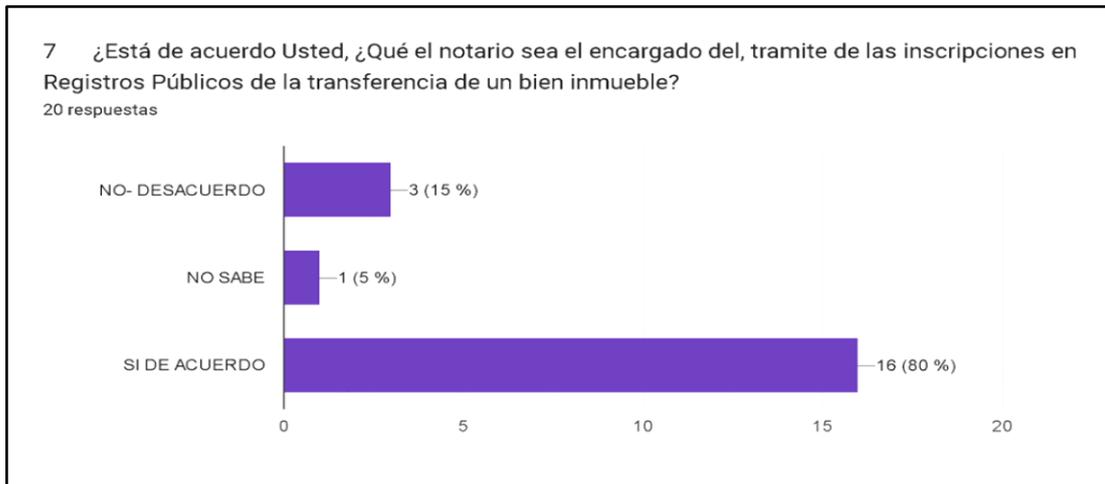


**Tabla 7.** ¿Está de acuerdo Usted, que el notario sea el encargado del, tramite de las inscripciones en Registros Públicos de la Transferencia de un bien inmueble?

<b>Opinión</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
No-Desacuerdo	3	15
No sabe	1	5
Si- De Acuerdo	16	80
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se obtiene, de los entrevistados, el 15% opina están Desacuerdo, el 5% No sabe, pero 80% Si están de acuerdo que: El notario sea el encargado del trámite de las inscripciones en Registros Públicos de la Transferencia de un bien inmueble.

**Figura 7.** ¿Está de acuerdo Usted, que el notario sea el encargado del, tramite de las inscripciones en Registros Públicos de la Transferencia de un bien inmueble?

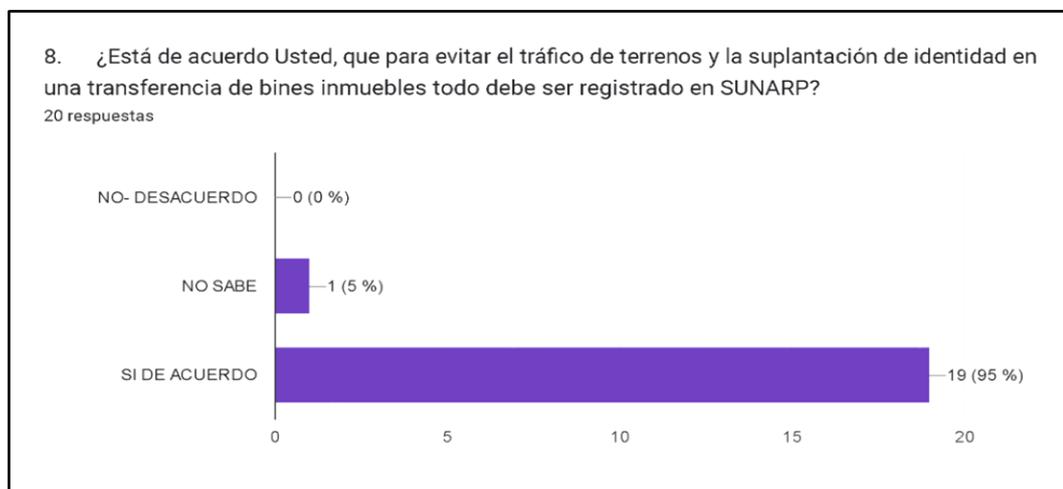


**Tabla 8.** ¿Está de acuerdo Usted, que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de un bien inmueble todo debe ser registrado en SUNARP?

Opinión	F	%
No-Desacuerdo	0	0
No sabe	1	5
Si- De Acuerdo	19	95
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se obtiene, de los entrevistados, el 0% opina están Desacuerdo, el 5% No sabe, pero 95% Si están de acuerdo que: que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación e identidad en una transferencia de bienes inmuebles todo debe ser registrado en la SUNARP.

**Figura 8.** ¿Está de acuerdo Usted, que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de un bien inmueble todo debe ser registrado en SUNARP?

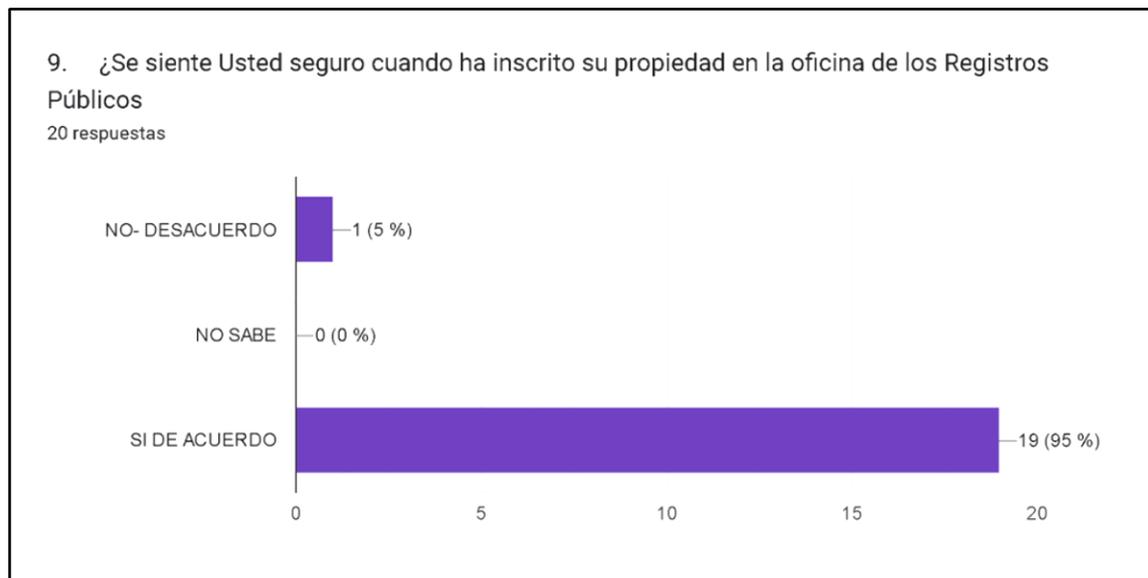


**Tabla 9.** ¿Se siente Usted, seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los registros públicos?

<b>Opinión</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
No-Desacuerdo	1	5
No sabe	0	0
Si- De Acuerdo	19	95
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se obtiene, de los entrevistados, el 5% opina están Desacuerdo, el 0% No sabe, pero 95% Si están de acuerdo y se sienten seguridad jurídica cuan han inscrito su propiedad en la oficina de los registros públicos.

**Figura 9.** ¿Se siente Usted, seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los registros públicos?

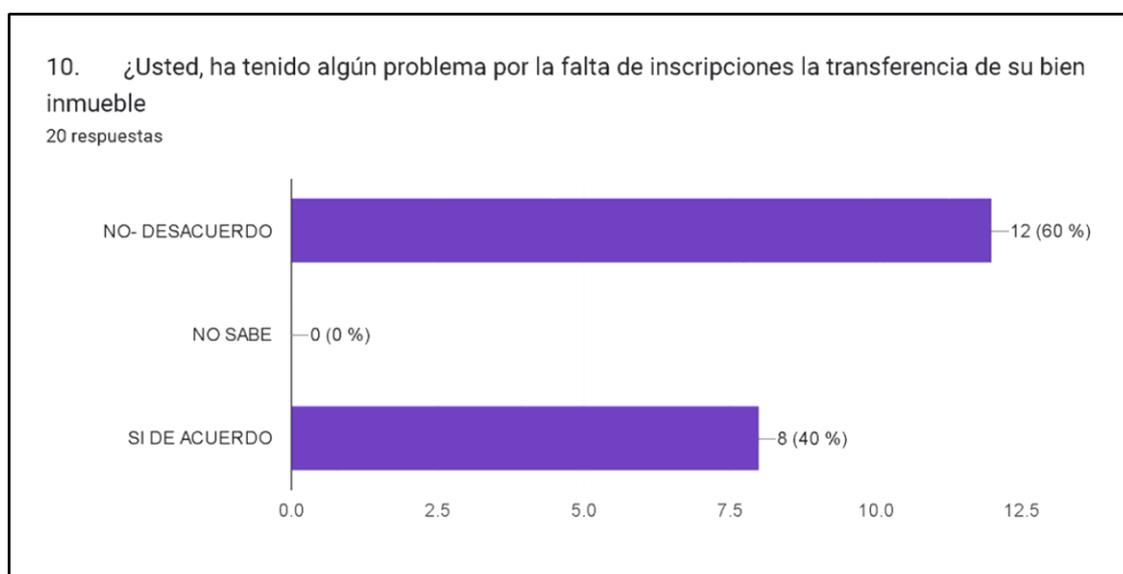


**Tabla 10.** ¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripciones por la transferencia de su bien inmueble?

<b>Opinión</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
No-Desacuerdo	12	60
No sabe	01	0
Si- De Acuerdo	8	40
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

*Nota.* Se obtiene, de los entrevistados, el 60% opina están Desacuerdo, el 0% No sabe, pero 40% han tenido algún problema por la falta de inscripción de una transferencia de su bien inmueble.

**Figura 10.** ¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripciones por la transferencia de su bien inmueble?



**Actividad No. 2.** A partir de los datos que conforman el instrumento anexo 4 entrevista a expertos.

**Tabla 11.** ¿Qué grado de seguridad jurídica se consigue aplicando la inscripción declarativa de la propiedad inmueble?

Pregunta N° 1	Expertos	Respuestas
N° 1 ¿Qué grado de seguridad jurídica se consigue aplicando la inscripción declarativa de la propiedad inmueble?	Experto N°1	Un grado intermedio, considerando que no todo resulta obligatoriamente inscribible.
	Experto N°2	Sin inscripción registral el grado de seguridad es mínimo
	Experto N°3	Seguridad relativa ante la existencia de sujetos y mafias dedicadas al tráfico de terrenos e inmuebles.
	Experto N°4	Es decir, cuando se trata de la certeza de la ley. logrado por el registro declarativo no lo es absoluta La propiedad puede ser impugnada por terceros.
	Experto N°5	Existe un grado de seguridad jurídica relativa para los propietarios inscritos, a menos que se produzca una venta duplicada del mismo bien.
	Experto N°6	La inscripción declarativa solo proporciona seguridad débil.
	Experto N°7	Hay poca seguridad jurídica ya que los bienes inmuebles que se compran o venden corre el peligro de ser registrados por terceros.
	Experto N°8	El propietario con título registrado tendrá más seguridad frente al que solo tiene minuta o escritura publica
	Experto N°9	Solo tiene garantía relativa al ser un imposible de identificar al propietario o los gravámenes del bien inmueble.
	Experto N°10	Si un acto jurídico no está inscrito no puede proporcionar seguridad jurídica por ello el grado es relativo.
<b>Análisis</b>		<p>En la actualidad, no siempre se garantiza un alto nivel de seguridad jurídica mediante la declaración de propiedad de bienes inmuebles en el Perú en los registros. Existen varios factores que pueden afectar la efectividad de este procedimiento, como, por ejemplo: Falta de actualización del registro de predios; Falta de claridad en las leyes; Fraude.</p> <p>Las inscripciones declarativas de los bienes inmuebles en Perú pueden proporcionar un grado moderado, relativo no absoluto, mínimo de seguridad jurídica, pero existen varios factores que pueden afectar su efectividad. Es importante que los propietarios realicen una investigación exhaustiva antes de comprar una propiedad y que consulten con abogados especializados para asegurarse de que la propiedad que desean adquirir tiene un título de propiedad claro y no existe ningún conflicto o disputa sobre la propiedad.</p>

**Tabla 12.** ¿Qué conflictos legales (judiciales) genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble?

Pregunta N° 2	Expertos	Respuestas
<p>N° 02</p> <p>¿Qué conflictos legales (judiciales) genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble?</p>	Experto N°1	La posibilidad de generación de delitos contra la buena fe.
	Experto N°2	Estafas; Dobles ventas.
	Experto N°3	Ninguna
	Experto N°4	Conflictos derivados de errores en la inscripción.
	Experto N°5	Conflicto entre 2 o más personas que reclaman la propiedad del mismo inmueble
	Experto N°6	Conflicto de nulidad de la inscripción si esta se realizó de manera fraudulenta.
	Experto N°7	Creo que hay una gran cantidad de procesos nulidades de acto jurídico y un mejor derecho de propiedad
	Experto N°8	Nulidad de asiento registral, mejor derecho de propiedad.
	Experto N°9	En mi opinión no es el Registro declarativo lo que causa los problemas
	Experto N°10	Conflicto de posesión, Fraude, o falsificación de documentos, conflictos limítrofes, disputas de la propiedad.
<p><b>Análisis</b></p>		<p>Aunque las inscripciones declarativas de la propiedad de bienes inmueble en Perú pueden proporcionar relativa seguridad jurídica a los propietarios, también puede generar conflictos legales si hay discrepancias entre lo que se declara y la realidad de la propiedad o si terceros alegan derechos sobre el inmueble. En estos casos, será necesario acudir a los tribunales para resolver los conflictos y proteger los derechos de propiedad. como: nulidad de asiento registral, Mejor derecho de propiedad, fraude, falsificación de documentos, es decir, impugnación de declaración, Acciones reivindicatorias, posesorias y de rectificación o cancelación.</p>

**Tabla 13.** ¿Cree que es obligatorio el registro?, y se cambie a constitutivo el sistema registral peruano de la propiedad inmueble?

Pregunta N° 3	Expertos	Respuestas
<p>N° 03</p> <p>¿Cree que es obligatorio el registro?, y se cambie a constitutivo el sistema registral peruano de la propiedad inmueble.?</p>	Experto N°1	Sería una buena medida de índole normativa frete a lo existente.
	Experto N°2	La inscripción registral no es obligatoria. No obstante, la publicidad registral que brinda el registro brindaría un alto grado de seguridad jurídica.
	Experto N°3	El registro es opcional, pero debería establecerse como obligatorio.
	Experto N°4	Si, superando en parte el tráfico inmobiliario y disminuir conflictos judiciales.
	Experto N°5	El registro constitutivo este implicaría un cambio significativo en el proceso de inscripción de la propiedad inmueble.
	Experto N°6	Esto significa que un sistema registral constitutivo no se reconocería la propiedad de un inmueble que no esté inscrito en el registro de la propiedad inmueble,
	Experto N°7	Este cambio podría tener ventajas y desventajas en términos de seguridad jurídica y eficiencia del sistema registral de la propiedad inmueble en Perú. Sin embargo, es importante tener en cuenta que cualquier reforma al sistema registral debe ser evaluada cuidadosamente y llevarse a cabo de manera gradual para evitar posibles problemas y conflictos legales.
	Experto N°8	En Perú, el registro de la propiedad inmueble no es obligatorio, pero es altamente recomendable. Si bien el registro no es un requisito para ser propietario de un bien inmueble, la inscripción en el registro es un mecanismo que brinda seguridad jurídica al propietario y facilita la transmisión de la propiedad
	Experto N°9	Por otro lado, el sistema registral constitutivo establece que la inscripción es un requisito necesario para comprar la propiedad de un bien inmueble. Esto significa que, en un sistema registral constitutivo, no es posible adquirir la propiedad de un bien inmueble si no se ha realizado previamente la inscripción correspondiente.
	Experto N°10	Ofrecería mayor garantía para el sistema financiero como actividad económica la transferencia de bienes inmuebles o negocio de las inmobiliarias.
	<b>Análisis</b>	<p>En cuanto a la propuesta de cambiar a un sistema registral constitutivo en Perú, es un tema que ha sido ampliamente discutido en el ámbito jurídico y que presenta ventajas y desventajas. El sistema registral constitutivo implicaría que la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble sería un requisito indispensable para adquirir la propiedad del bien inmueble. Esto podría evitar algunos de los conflictos legales mencionados anteriormente, pero también podría generar una mayor complejidad en el proceso de adquisición de la propiedad y dificultades para las personas que no tienen acceso a la información necesaria para realizar la inscripción.</p> <p>Por ello es importante evaluar cuidadosamente los pros y contras de un posible cambio en el sistema registral de la propiedad inmueble en Perú antes de tomar una decisión al respecto. En cualquier caso, es esencial continuar garantizando la seguridad jurídica de los propietarios y las personas involucradas en las transacciones inmobiliarias en el país.</p>

**Tabla 14.** ¿Cree que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?

Pregunta N° 4	Expertos	Respuestas
<p>N° 04 ¿Cree que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?</p>	Experto N°1	No, creo que las de Publicidad Registral
	Experto N°2	La buena fe pública registral brinda seguridad a quien adquiere a título oneroso de buena fe sobre la base de los asientos registrales; sin embargo, no debe olvidarse que este principio desprotege al titular registral en los casos de suplantación o falsedad documentaria.
	Experto N°3	Para la transferencia de bienes, es la única opción válida hasta este momento para transferencia de bienes supuestamente saneados.
	Experto N°4	Por otro lado, el sistema registral constitutivo establece que la inscripción es un requisito necesario para adquirir la propiedad de un bien inmueble. Esto significa que, en un sistema registral constitutivo, no es posible adquirir la propiedad de un bien inmueble si no se ha realizado previamente la inscripción correspondiente.
	Experto N°5	Desde esta perspectiva, se podría argumentar que la buena fe pública registral es uno de los principios que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral, ya que protege a los terceros que confían en la información del registro de los efectos de actos jurídicos que se hayan realizado en contravención de la ley.
	Experto N°6	La buena fe pública registral no es un principio absoluto y puede ser objeto de limitaciones y excepciones. Por ejemplo, cuando un tercero tiene conocimiento de la existencia de vicios o irregularidades en la inscripción de la propiedad, no podrá invocar la buena fe para proteger sus derechos
	Experto N°7	Además, la buena fe pública registral no garantiza por sí sola la seguridad jurídica en la inscripción declarativa de la propiedad inmueble, ya que existen otros factores que pueden afectar la validez y eficacia de la inscripción, como la veracidad de la declaración presentada, la corrección de la información registrada y el cumplimiento de los requisitos legales.
	Experto N°8	En resumen, aunque la buena fe pública registral es un principio importante en la inscripción declarativa de la propiedad inmueble en Perú y puede contribuir a la seguridad jurídica, no es el único factor que determina la validez y eficacia de la inscripción. Es necesario considerar otros factores, como la veracidad de la declaración presentada y el cumplimiento de los requisitos legales, para garantizar una seguridad jurídica óptima.
	Experto N°9	En Perú, la buena fe pública registral es un principio fundamental que brinda seguridad jurídica en la sede registral, ya que se presume que todo lo inscrito en el registro de la propiedad es válido y eficaz, siempre y cuando haya sido inscrito de buena fe
	Experto N°10	Sin embargo, es importante señalar que la buena fe pública registral es relativa tiene límites, ya que no protege a aquellos

	que actúan con mala fe o que tengan conocimiento de alguna irregularidad en el registro
<b>Análisis</b>	<p>La buena fe pública registral es un principio fundamental del derecho registral en Perú, que establece que se presume que los actos inscritos en el Registro son válidos y producen efectos jurídicos, salvo que se pruebe lo contrario.</p> <p>Desde este punto de vista, la buena fe pública registral puede considerarse como uno de los principios que brinda relativa seguridad jurídica en la sede registral en Perú, ya que permite a los propietarios confiar en la validez de los actos inscritos y proteger sus derechos de propiedad.</p> <p>Sin embargo, es importante señalar que la buena fe pública registral no es un principio absoluto y puede ser limitado por otros principios o normas, como, por ejemplo, la protección de los derechos de terceros o la exigencia de requisitos formales para la inscripción.</p> <p>Además, la buena fe pública registral no es infalible y puede ser objeto de abuso o fraudes por parte de terceros malintencionados. En estos casos, será necesario recurrir a los tribunales para proteger los derechos de los propietarios</p>

**Tabla 15.** ¿Qué apoyo necesita para justificar el paso de un sistema de registros declarativo a un sistema de registro constitutivo-obligatorio?

Pregunta N° 5	Expertos	Respuestas
<p>N° 5. ¿Qué apoyo necesita para justificar el paso de un sistema de registros declarativo a un sistema de registro constitutivo-obligatorio?</p>	Experto N°1	La incidencia del ulterior fortalecimiento de la seguridad jurídica.
	Experto N°2	Definitivamente, los notarios serían las personas idóneas para donar de fe pública a los contratos de compraventa de inmuebles.
	Experto N°3	Que el Estado lo establezca como tal y se promulgue la Ley que establezca su Obligatoriedad.
	Experto N°4	El paso de un sistema de registros declarativo a un sistema de registro constitutivo-obligatorio es una decisión que debe tomarse con cautela y basada en argumentos sólidos. Para justificar este cambio en Perú y mejorar ponderadamente la seguridad jurídica.
	Experto N°5	Sería necesario realizar un análisis profundo de la realidad jurídica y social del país para determinar si un sistema de registro constitutivo-obligatorio sería viable y beneficioso. Este análisis debería considerar factores como el nivel de seguridad jurídica actual, los problemas y conflictos más comunes en la sede registral, la cultura jurídica y los recursos disponibles para implementar un nuevo sistema.
	Experto N°6	Se deberían realizar estudios comparativos con otros países que hayan implementado sistemas de registro constitutivo-obligatorio con éxito para evaluar las ventajas y desventajas de este tipo de sistema. Esto permitiría tener una idea más clara de los resultados que se podrían esperar en Perú y las posibles dificultades que se podrían presentar. Como es la falta de un buen catastro.
	Experto N°7	Un apoyo importante son los Sistemas tecnológicos, Es fundamental contar con sistemas tecnológicos avanzados y seguros que permitan la gestión eficiente y efectiva de la información registral, la comunicación entre los registradores y los usuarios, y la validación de la identidad de los solicitantes.
	Experto N°8	El sistema de registro constitutivo-obligatorio implica una mayor eficiencia en la gestión del registro, ya que se reduce el número de inscripciones inexactas, incompletas o contradictorias, y se evita el ingreso de títulos que no cumplen con los requisitos legales.
	Experto N°9	La implementación del sistema de registro constitutivo-obligatorio brinda mayor confianza en el mercado, ya que los títulos inscritos tendrían mayor certeza y seguridad, lo que reduciría los riesgos para los terceros que intervienen en transacciones comerciales.
	Experto N°10	Reformas legales: Será necesario modificar la legislación vigente para establecer claramente las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos, así como las responsabilidades de los registradores. Esto incluirá la

		definición de los requisitos y procedimientos para la inscripción de los derechos reales y su oponibilidad frente a terceros.
<b>Análisis</b>		<p>El apoyo necesario para justificar el paso de un sistema de registros declarativo a un sistema de registro constitutivo-obligatorio en Perú, es necesario contar con un conjunto de medidas que garanticen la efectividad y seguridad jurídica de dicho sistema. será necesario contar con reformas legales claras, sistemas tecnológicos avanzados, capacitación y formación adecuadas, participación ciudadana y un sistema de evaluación y seguimiento continuo. También se requiere de un apoyo sólido que incluya estudios comparados, evaluaciones de la situación actual, participación de expertos y ciudadanos, así como, reitero un marco legal adecuado. Este tipo de cambio puede mejorar la seguridad jurídica en el registro de la propiedad, pero también puede requerir una inversión significativa en recursos humanos, técnicos y legales. Con estos elementos, se podrán garantizar la efectividad y seguridad jurídica del nuevo sistema de registro y mejorar el acceso a la justicia para los ciudadanos.</p>

**Tabla 16.** ¿El registro obligatorio-constitutivo garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles?

Pregunta N° 6	Expertos	Respuestas
<p>N° 06 ¿El registro obligatorio-constitutivo garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles?</p>	Experto N°1	Coadyuva mucho a un fortalecimiento del mismo.
	Experto N°2	Si
	Experto N°3	No totalmente, sin embargo, vamos avanzando en establecer una Seguridad Jurídica más sólida en el País.
	Experto N°4	El registro obligatorio-constitutivo tiene como finalidad publicitar los actos y contratos que afectan a los bienes inmuebles, con el fin de darles oponibilidad a terceros. Esto significa que cualquier persona puede conocer la situación jurídica del bien inmueble consultando el Registro de Predios, y que los actos o contratos no inscritos no podrán oponerse a terceros.
	Experto N°5	El registro obligatorio-constitutivo permite a los interesados obtener información precisa y confiable sobre la situación jurídica del bien, lo que reduce el riesgo de fraude y evita conflictos entre las partes.
	Experto N°6	El registro obligatorio-constitutivo de bienes inmuebles se consideraría una herramienta clave para garantizar la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles en Perú. La Sunarp es la entidad encargada de mantener un registro actualizado de todas las propiedades inmobiliarias del país y de garantizar la legalidad de las transacciones inmobiliarias
	Experto N°7	La seguridad jurídica se refiere a la certeza y estabilidad de las relaciones jurídicas, y es fundamental para la estabilidad económica y social de un país. En el contexto de la propiedad de bienes inmuebles, la seguridad jurídica se refiere a la certeza de que el propietario registrado es el verdadero propietario del inmueble y que tiene el derecho de transferir su propiedad
	Experto N°8	El registro constitutivo obligatorio daría, en este sentido, a los potenciales compradores y vendedores de bienes inmuebles la tranquilidad de que la propiedad que están transfiriendo es legal y libre de otros dueños o gravámenes. Además, ayuda a prevenir la usurpación de bienes inmuebles y la falsificación de títulos de propiedad.
	Experto N°9	Es importante tener en cuenta que el registro obligatorio-constitutivo por sí solo no puede garantizar la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles. El registro debe ir acompañado de una

		adecuada investigación previa para asegurarse de que el vendedor tiene derecho a transferir la propiedad y de que no existen cargas ocultas o disputas sobre la propiedad.
	Experto N°10	Pienso que si se hiciera obligatoria la inscripción constitutiva se evitarían los conflictos que originan las enajenaciones múltiples de inmuebles y se garantizaría la seguridad jurídica de las transmisiones de inmuebles.

**Tabla 17.** ¿Cuáles son los beneficios de las reformas al artículo 949 del Código Civil para garantía legal de la inscripción de los inmuebles en el sistema registral peruano?

Pregunta N° 7	Expertos	Respuestas
<p>N° 07</p> <p>¿Cuáles son los beneficios de las reformas al artículo 949 del Código Civil para garantía legal de la inscripción de los inmuebles en el sistema registral peruano?</p>	Experto N°1	La oponibilidad del bien frente a terceros, sin necesidad de perfección la <i>traditio</i> .
	Experto N°2	Seguridad Jurídica.
	Experto N°3	La obligatoriedad que debería existir en cuanto a la inscripción de acuerdos de ventas futuras y promesas de ventas en SUNARP.
	Experto N°4	La reforma al artículo 949 también buscaría mejorar la eficiencia del sistema registral al reducir el número de conflictos y litigios relacionados con la propiedad de bienes inmuebles. Al establecer que la inscripción es una condición para la adquisición de la propiedad, se espera que se reduzcan los casos de disputas y litigios relacionados con la propiedad de bienes inmuebles.
	Experto N°5	Considero que reforma al artículo 949 también puede contribuir a aumentar la transparencia en el mercado inmobiliario al facilitar la verificación de la propiedad de bienes inmuebles por parte de compradores y vendedores. Al establecer que la inscripción es una condición para la adquisición de la propiedad, se promueve la transparencia y se reduce el riesgo de fraude o estafas en el mercado inmobiliario.
	Experto N°6	En Perú, el artículo 949 del Código Civil establece que la inscripción de un inmueble en el registro de propiedad es un acto declarativo, es decir, que la inscripción simplemente reconoce la existencia de un derecho de propiedad, pero no es una condición necesaria para la adquisición del mismo. Estas reformas incluyen la obligación de inscribir los actos jurídicos que afectan la propiedad de un inmueble, tales como la transferencia, hipoteca o embargo, como condición necesaria para que los mismos produzcan efectos jurídicos. En otras palabras, se busca cambiar la naturaleza de la inscripción de declarativa a constitutiva, es decir, que la inscripción no solo reconoce la existencia del derecho de propiedad, sino que es la condición necesaria para la adquisición de dicho derecho.
	Experto N°7	Las reformas al artículo 949 del Código Civil tendría como objetivo prevenir la usurpación y la falsificación de títulos de propiedad. Al exigir la inscripción legal de los

		inmuebles en el sistema registral, se disminuye la posibilidad de que se cometan fraudes y se protege el derecho de propiedad de los verdaderos propietarios.
	Experto N°8	Estoy convencido de que aumentará la seguridad jurídica si la reforma impone un sistema constitutivo de transferencia de bienes raíces.
	Experto N°9	Más investigación sobre las formas en que se modificaría o se planea modificar este artículo del código civil
	Experto N°10	A través de un sistema constitutivo, que sería un sistema eficaz y de alta protección jurídica, la reforma debe concentrarse en promover un cambio en el sistema no siempre consensuado para la transmisión de bienes inmuebles.

### **3.2 Discusión de Resultados.**

A pesar de los beneficios que la inscripción en los registros públicos puede generar en el mercado inmobiliario, en el Perú no existe una obligatoriedad de inscripción en los registros públicos para la transferencia de bienes inmuebles. Esta falta de obligatoriedad puede generar problemas en la seguridad jurídica, ya que los propietarios pueden no tener una certeza plena de la legalidad de los títulos de propiedad.

Es por ello que, resulta importante estudiar las razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú. Esta investigación busca analizar las ventajas y desventajas de la obligatoriedad de inscripción en los registros públicos y determinar si su establecimiento es viable desde el punto de vista jurídico.

El objetivo de esta investigación es avanzar en la discusión sobre el proyecto de ley peruano que exige la actualización de los registros públicos de las transmisiones de inmuebles, ofreciendo componentes teóricos y prácticos que permitan profundizar en el análisis del tema. Se anticipa que los resultados ayudarán a que las cosas mejoren. Cuando se transfieren bienes inmuebles en el Perú, existe mayor seguridad jurídica y un mercado inmobiliario más sólido.

Los resultados encuadrados con los objetivos demuestran que si se han identificado conflictos jurídicos por:

- No inscripción constitutiva y de manera obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles dentro de estos conflictos tenemos: como la disputa por la propiedad entre dos o más personas, errores en la inscripción, prescripción adquisitiva, nulidad de la inscripción
- Impugnación de la declaración: Si un tercero considera que la declaración presentada es incorrecta o no cumple con los requisitos legales, puede impugnar la inscripción ante los

tribunales y solicitar su nulidad o rectificación. Esto puede generar procesos judiciales prolongados y costosos.

- Acciones reivindicatorias: Si otro propietario alega que la propiedad inscrita es suya, puede iniciar una acción reivindicatoria ante los tribunales para recuperar su derecho de propiedad. En este caso, el propietario inscrito deberá demostrar la validez de su título y la legalidad de la inscripción.
- Acciones posesorias: Si un tercero ocupa o perturba la posesión del inmueble inscrito, el propietario puede iniciar una acción posesoria para recuperar la posesión del mismo. En este caso, deberá probar que es el propietario legal y que la inscripción es válida.
- Acciones de rectificación o cancelación: Si se detecta que la información registrada es incorrecta o incompleta, el propietario o un tercero puede solicitar la rectificación o cancelación de la inscripción. Esto puede generar conflictos si hay discrepancias entre las partes sobre la corrección de la información registrada
- Fraude, tráfico de terrenos, suplantación de identidad, etc.

Otro resultado es que analizando las ventajas de inscribir la Transferencia de un inmueble en la SUNAR. La transferencia de bienes inmuebles en Perú presenta diversas problemáticas relacionadas con la falta de inscripción en los registros públicos. Una de las principales problemáticas es la existencia de titulares informales o precarios de la propiedad, que no tienen una inscripción legal en el registro de la propiedad. Según un informe de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp), cerca del 30% de los predios urbanos en el país no cuentan con una inscripción legal en el registro de la propiedad.

Esta situación genera incertidumbre y riesgo jurídico para los propietarios, ya que pueden ser despojados de sus bienes de manera ilegal. Además, la falta de inscripción legal en el registro de la propiedad implica que estos titulares informales no puedan acceder a servicios básicos como agua, luz, saneamiento, entre otros, lo cual limita su calidad de vida.

Otra problemática relacionada con la falta de inscripción en los registros públicos es la proliferación de títulos fraudulentos o falsificados. En algunos casos, se han detectado falsificaciones de títulos de propiedad que han sido inscritos en el registro de la propiedad, lo cual genera una inseguridad jurídica para los propietarios legítimos y puede derivar en conflictos y litigios prolongados.

Por otro lado, la falta de inscripción en los registros públicos dificulta la obtención de créditos hipotecarios y préstamos con garantía inmobiliaria. Los bancos y las entidades financieras exigen la inscripción legal en el registro de la propiedad como requisito para otorgar créditos, lo cual limita el acceso al crédito de los propietarios que no cuentan con una inscripción legal en el registro de la propiedad.

Otro Resultado es que se ha determinado la necesidad de modificar las normas para que sea la inscripción obligatoria cuando se hace una transferencia de un bien inmueble. En cuanto a la propuesta de cambiar a un sistema registral constitutivo en Perú (cambio de normas legales en el CC. civil y reglamento de Sunarp), es un tema que ha sido ampliamente discutido en el ámbito jurídico y que presenta ventajas y desventajas. El sistema registral constitutivo implicaría que la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble sería un requisito indispensable para adquirir la propiedad del bien inmueble. Esto podría evitar algunos de los conflictos legales mencionados anteriormente, pero también podría generar una mayor complejidad en el proceso de adquisición de la propiedad y dificultades para las personas que no tienen acceso a la información necesaria para realizar la inscripción.

En conclusión, es importante evaluar cuidadosamente los pros y contras de un posible cambio en el sistema registral de la propiedad inmueble en Perú antes de tomar una decisión

al respecto. En cualquier caso, es esencial continuar garantizando la seguridad jurídica de los propietarios y las personas involucradas en las transacciones inmobiliarias en el país.

### **3.3 Aporte práctico**

#### **Fundamentación**

Desde los objetivos planteados se resume que:

**1.-** La inscripción declarativa en la transferencia de bienes inmuebles puede generar conflictos jurídicos y poner en riesgo la seguridad y protección de los derechos de las partes involucradas. Para mitigar estos conflictos, se sugiere obtener constancias o certificados de transferencia, realizar una debida diligencia antes de adquirir un inmueble y considerar la posibilidad de inscribir de manera obligatoria la transferencia. Asimismo, es fundamental buscar asesoramiento legal especializado para evaluar los riesgos y adoptar medidas adecuadas para proteger los intereses de las partes en situaciones donde la inscripción es declarativa

**2.-** La inscripción en los registros públicos, en particular en la SUNARP, se presenta como una obligación jurídica necesaria en la transferencia de bienes inmuebles. Esta obligatoriedad se fundamenta en la seguridad jurídica, la publicidad registral y la protección de los derechos de los involucrados. Además, inscribir la transferencia de un inmueble en la SUNARP ofrece ventajas prácticas que incluyen la protección de derechos, la publicidad registral, el acceso a créditos y la facilitación de operaciones futuras. En consecuencia, es recomendable promover y fomentar la inscripción en los registros públicos como una práctica habitual y obligatoria en las transferencias de bienes inmuebles.

**3.-** Las razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles son fundamentales para garantizar la seguridad jurídica, transparencia y protección de los derechos de los involucrados. La inscripción obligatoria previene fraudes, reduce litigios y facilita la verificación de la

titularidad de los inmuebles. La evaluación de la necesidad de modificar las normas existentes resulta esencial para adaptar el marco legal a los requerimientos actuales y asegurar que la inscripción sea obligatoria en todas las transferencias de bienes inmuebles. En consecuencia, se recomienda considerar las conclusiones de este estudio como base para futuras modificaciones normativas que fomenten la inscripción obligatoria en los registros públicos.

**4.-** La obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles es fundamental para fortalecer la seguridad jurídica, garantizar la transparencia y prevenir conflictos legales. La modificación al Artículo 949 del Código Civil para establecer esta obligatoriedad es necesaria y respaldada por sólidas razones jurídicas. Se recomienda utilizar este estudio como base para elaborar una propuesta legislativa que promueva la modificación correspondiente, contribuyendo así a un marco legal más sólido y eficiente en las transacciones inmobiliarias.

#### **PROPUESTA DE MODIFICACION DEL ARTICULO, 949° DEL CODIGO CIVIL SOBRE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.**

EL Bachiller, Montenegro Yeckle Victor Marcial, estudiante de Maestría de Derecho Notarial y Registral, en ejercicio del derecho a realizar la iniciación legislativa conferida en el articulado 107° de la Carta Magna vigente, a través del presente se evidencia el siguiente Proyecto de Ley:

#### **Fórmula Legal**

**El Congreso de la Republica ha dado la siguiente Ley.**

**Artículo primero.** - Transferencia de Propiedad de bienes inmuebles.

Se debe modificar el artículo 949° del Código Civil. que se redactaría de la siguiente manera:

**Artículo 949°.** - La transferencia de la propiedad inmueble se efectuará no solo con la sola obligación de enajenar el inmueble determinado si no que se efectuara con la tradición y para que esta transferencia surte efectos frente a terceros, se debe realizar la inscripción en registros Públicos. Salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

### **EXPOSION DE MOTIVOS.**

De acuerdo con este artículo, nuestro ordenamiento jurídico actual reconoce que se producen determinados efectos reales en las transmisiones extra nominativas realizadas entre contratantes. En otras palabras, opta por un principio consensual en el que la transmisión de la propiedad se produce con la simple celebración del contrato, con el simple consenso entre las partes, ya que no establece ningún requisito adicional para dicha transmisión. Suponiendo que el cedente actuó de buena fe, el adquirente debe hacer lo mismo. Así, debe basarse esencialmente en tres presunciones: que quien transmite el inmueble es el propietario; que no ha traspasado la propiedad a otro; y que ningún tercero que posea un documento de fecha anterior determinada puede privarlo de la propiedad. Sin embargo, tener el artículo 949 redactado de tal forma que sólo permite transacciones inmobiliarias basadas en pactos consensuales en los que prevalece la voluntad de las partes crea demasiada incertidumbre para un tercero que adquiere de buena fe, como si de ello surgiese algún problema, una de las formas en que el adquirente podrá hacer exigible su derecho será el registro, pero esto dependerá de si la transferencia de propiedad inmueble en los Registros Públicos.

Por ello mencionaré brevemente tres principios fundamentales: PRINCIPIO DE PUBLICIDAD, PRINCIPIO DE BUENA FE, REGISTRO PÚBLICO Y PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO. Estos principios sirven como recordatorio de la importancia de registrar una transferencia en los registros públicos. Este es solo uno de los muchos problemas que surgen como resultado de que el Artículo 949 se redactó de esta manera insegura y se convirtió en el centro de numerosas discusiones. La falla principal de este

artículo es que deja la divulgación pública de los derechos a la discreción del individuo, lo que tiene el efecto perverso de alentar a la realidad jurídica a evitar el registro, ya sea porque los interesados quieren evitar pagar los costos de titulación, o porque la validación del contrato subsiguiente es difícil, o porque el titular no quiere revelar su condición, o simplemente por desconocimiento legal, lo que deslegitima todo el sistema. En consecuencia, se sugiere modificar el artículo 949 para reflejar el requisito de que las transmisiones de bienes se inscriban en el registro público para que sean efectivas.

### **EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL**

Esta iniciativa no contraviene la legislación interna; por el contrario, está diseñado para fortalecer la protección de los principios consagrados en la Constitución Política, que establece que la propiedad está garantizada por el Estado y debe ser utilizada de manera que promueva el bien común y cumpla con la ley.

### **ANALISIS COSTO BENEFICIO.**

La aprobación de la iniciativa de ley actual no genera gastos para el Estado. En cambio, tiene como objetivo proporcionar coherencia jurídica en una disciplina del derecho, y también contribuir con dos importantes ventajas que se derivarían de la modificación e incorporación de este artículo, a saber: a). Seguridad jurídica en el comercio de bienes raíces: La seguridad jurídica, junto con el orden y la justicia, es uno de los fines fundamentales de la existencia y necesidad del derecho. Como todos sabemos, el registro de propiedad permite una definición del derecho más precisa y completa. b). - Maximizar la circulación de la riqueza: Un escenario ideal reduce los costos de transacción, lo que facilita el intercambio y maximiza la riqueza. Dado que la falta de seguridad jurídica impide la maximización de la circulación de la riqueza, ya que la incertidumbre es un costo económico que se mide en función del riesgo de perder un derecho.

## **CONCLUSIONES DE LA PROPUESTA**

Lo novedoso de cambiar el artículo 949 del código civil, es que los beneficios de esta modificación es que la transferencia de la propiedad sería más efectiva, con seguridad jurídica al inscribir de manera obligatoria en los registros públicos por lo tanto una maximización de la circulación de la riqueza como beneficio para las personas y todo el país. Además el derecho se debe descubrir en la realidad de la sociedad, en las nuevas necesidades, nuevos requerimientos, nuevos tiempos de progreso y grandes cambios tecnológicos, de allí que el artículo 949, del código civil, es urgente la necesidad de modificación que refleje la modificación del sistema de transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles en el Perú, La importancia de contar con un registro constitutivo una reclasificación de bienes: registrados vs no registrados, reforzar y fortalecer un catastro nacional como alternativas de solución.

## IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 4.1 Conclusiones

1.- Que la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles se justifica por razones jurídicas sólidas que garantizan la seguridad jurídica. Este proceso no solo protege los derechos de los titulares de propiedades, sino que también promueve la transparencia y la confianza en las transacciones inmobiliarias. La inscripción asegura la publicidad de los actos jurídicos, previene conflictos y litigios, y facilita la trazabilidad de la propiedad, contribuyendo así al orden y estabilidad en el ámbito inmobiliario. En última instancia, la obligatoriedad de inscripción en los registros públicos es esencial para mantener un sistema legal eficaz y seguro en la transferencia de bienes inmuebles.

2.- Que la creación de un sistema de transferencia de la propiedad constitutivo brinda seguridad jurídica al crear un derecho mejor a través de la inscripción obligatoria, lo cual es un instrumento efectivo. Esto elimina la incertidumbre que ha generado el uso del sistema mixto de transferencia de la propiedad actual, por tanto, reiteramos que el registro constitutivo brinda Seguridad Jurídica. Porque dota a las transferencias de mayor claridad y estabilidad en la ley. En la oficina de registro de bienes raíces de Trujillo.

3.- Que el sistema actual de transferencia de propiedad en nuestro sistema jurídico pone en peligro la seguridad jurídica debido a que la transmisión de la propiedad solo requiere el consenso de las partes. Además, el adquirente tiene la opción de inscribir su propiedad en los registros públicos. Sin embargo, si el adquirente decide no hacerlo, su derecho a la propiedad se vería comprometido y podría enfrentarse a problemas legales. Entonces el resultado es que obtiene, un nivel relativo de seguridad jurídica con el registro

declarativo en las oficinas de los registros públicos de Trujillo.

**4.-** Que el establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción de bienes inmuebles en nuestro país ha tenido las siguientes ventajas: Seguridad legal; independencia de terceros; reducción de los procedimientos de metería en cuestión; La circulación más eficiente del tráfico inmobiliario; Confiabilidad en el negocio jurídico; Certeza de la información que se transmite en el registro público, así como registros interconectados y actualizados. Es decir, la inscripción declarativa de la transmisión de bienes inmuebles, provoca disputas legales por mencionar algunos como: el mejor derecho de propiedad y el de otorgar escritura pública ante el poder judicial.

**5.-** Con la modificación del artículo 949° del código civil, se busca garantizar una seguridad jurídica efectiva para aquellos que utilizan los registros públicos, lo que se verá reflejado a nivel judicial y reducirá la cantidad de procesos judiciales relacionados con la propiedad inmueble. han salido a la luz numerosos abogados que apoyan el consensualismo. Diciendo que está en el artículo 949 del código civil. Se adicionan además los artículos 1135, 2014, 2016 y 2011. Sin embargo, hay que señalar que estos. Hablan de registro. Los artículos son complementarios, por lo que son opcionales, En consecuencia, dicha transferencia no puede estar sujeta a ninguna regla opcional. Porque, como se ha dicho anteriormente, para dar seguridad jurídica a nuestra sociedad. La función de una norma es hacer efectiva la regulación. Hecho indiscutible de conclusión de la modificación del artículo 949 del código civil peruano.

## **4.2 Recomendaciones.**

**1.-** Establecer un registro obligatorio- constitutivo con reglas de transferencia de la propiedad inmueble, sustituyendo al actuar ya que este último causa un exceso de disputas, y coadyuvar a la confianza, en el tráfico comercial de bienes raíces sin incrementar al riesgo de la seguridad jurídica.

**2.-** Prevenir futuros conflictos que resulten en la inscripción registral declarativa, se recomienda a los operadores registrales y notariales que realicen capacitaciones con el fin de transmitir y sensibilizar a la comunidad sobre la importancia de registrar sus propiedades inmuebles. Además, se les recomienda brindar información oportuna sobre los trámites relacionados con el registro de sus propiedades inmuebles para evitar posibles litigios. Además, debido a su amplitud y relevancia, las universidades deberían incluir un o dos cursos obligatorios en su malla curricular los cursos de derecho registral y notarial.

**3.-** Que el Estado peruano pueda reformar su sistema registral, los legisladores y los que tienen iniciativa legislativa deben proponer la modificación del artículo 949° del Código Civil, (actual registro voluntario-declarativo) con el fin de establecer que la propiedad inmueble debe ser registrada de manera obligatoria – constitutiva y no se deje a criterio de los sujetos de la relación de compra-venta, es decir, uno que transfiere y el otro que adquiere.

## REFERENCIAS

- Arana (2015) Principio de seguridad y Técnica Normativa. España.
- Arias, K. (2020) Tesis: "Sistemas registrales, constitutivos y declarativos, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú". Perú.  
<https://hdl.handle.net/20.500.12557/4067>
- Arestegui, L. N. (2015). El Sistema Registral Peruano. Revista electrónica de derecho registral y notarial. Blog de Revista Electrónica EL VISIR (pucp.edu.pe)
- Ávila (2012) Teoría de la Seguridad Jurídica. Madrid: Marcial Ponds.
- Avendaño (2000) El Derecho de Propiedad, El Sistema Registral Peruano y la Reforma del Código Civil, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 101-106.
- Avendaño (2006) El derecho de propiedad, el sistema registral peruano y la reforma del Código Civil. Lima: Folio real derecho registral y notarial. Lima: Folio real derecho registral y notarial.
- Barrobés Carbonel, M. (2023). La noción de buena fe en el derecho registral español. Recuperado de:  
[file:///D:/MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL/TESIS/21-11-2023/TFGDRET23Barrobes\\_Nocion.pdf](file:///D:/MAESTRIA%20EN%20DERECHO%20NOTARIAL%20Y%20REGISTRAL/TESIS/21-11-2023/TFGDRET23Barrobes_Nocion.pdf)
- Beltrán (2001), Exorcizando el espiritualismo: registro vs consenso en la transferencia de la propiedad inmobiliaria. Dialogo con la jurisprudencia.
- Bullard (2006). "Los sistemas de transferencia de propiedad y la propiedad inconclusa, el análisis económico de las instituciones legales". Lima: 2a. Ed. Editorial Palestra.
- Blanco (2015) "Análisis del Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en relación con el Sistema Guatemalteco". Guatemala.
- Castillo (2015) "Comentarios al contrato de compraventa". Lima: Gaceta Jurídica. Recuperado de: <https://es.scribd.com/document/346574295/COMENTARIOS-AL-CONTRATO-DE-COMPRVENTA>

Cortés Cid, G. A. J. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos. Encontrado en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

Código Civil 2023 Código Civil. Juristas Editores E.I.R.L.

Cuevas (2021) "Publicidad Suficiente: Antecedentes, Regulación y Conflicto en torno a la publicidad registral y posesoria". Argentina.

Delgado (2020) ¿La inscripción Registral en España es declarativa o ¿Constitutiva? Estudios Prácticos. Recuperado de: <https://regispro.es/la-inscripcion-registral-en-espana-es-declarativa-o-constitutiva-2/>.

Díaz L.; Torruco U.; Martínez M.; Varela M. Ruiz (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico (en línea). Investigación en Educación Médica. 2(7):162-167. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/3497/349733228009.pdf>

European Land Registry Association. (2018). ELRA. Obtenido de ELRA: <https://www.elra.eu/land-registries-cadastrs-in-europe/>

Fernández Cortéz, F. D. R. (2019). Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica. [https://scholar.google.com.pe/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&as\\_vis=1&q=Fern%C3%A1ndez+Cort%C3%A9z%2C+F%C3%A1tima+del+Rosario.&btnG=](https://scholar.google.com.pe/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&as_vis=1&q=Fern%C3%A1ndez+Cort%C3%A9z%2C+F%C3%A1tima+del+Rosario.&btnG=)

Flores, N. (1998). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Derecho Registral II - Editorial Gaceta Jurídica – Lima-Perú.

Freyre (2007) La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. Lima: Palestra.

Gonzales (2004) Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista Editores.

Guevara (1999), "Derecho Registral". Lima: Horizonte 1999.

Herrera V. (2021). <https://repositorio.unc.edu.pe/handle/20.500.14074/4375>

- Lino (2015) Tesis "El establecimiento del carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios garantiza la Seguridad Jurídica". Trujillo, Perú.
- Linares (2010), Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú 2000-2009. Lima: UNSA.
- Mesinas, F. & Muro M. (2011) en Código Civil Comentado, Tomo V, comentan 209 especialistas, tercera edición, Lima, Gaceta Jurídica S.A.
- Mora, M. (2016). 2ª Reunión anual de la red interamericana de catastro y registro de la propiedad. Ciudad de Panamá. Recuperado de:  
<http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=qOcpK2Xm608%3D&tabid=182> 1
- Ortecho (2010), Seguridad Jurídica y Democrática. Lima: Rodhas.
- Ramos, J. (2015). Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. (Tesis de grado). Recuperada de  
<http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/405/PDF3.PDF?sequence=1&isAllowed=y>
- Reyes (2021) Tesis: "El Sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021". Recuperado de:  
[https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz\\_Tesis.pdf?isAllowed=y&sequence=1](https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz_Tesis.pdf?isAllowed=y&sequence=1)
- Rodríguez (2015), El establecimiento del carácter constitutivo de la Inscripción. Trujillo.
- Sánchez L. (2016) <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/241/296>
- Sánchez (2016). La inseguridad jurídica del actual Sistema Registral Peruano en la inscripción facultativa. Actualidad Civil, 332 - 343.
- Soria (2005) "Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial". Lima: Palestra Editores.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Tiravanti M. (2018), Tesis: Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú. Pimentel, Perú.  
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4634>

Universidad Señor de Sipan. (2022). *uss.edu.pe*.  
<https://www.uss.edu.pe/uss/TransparenciaDoc/DirInvestigacion/guiaproductos.pdf>

Vidal (2011)

Yépez (2014): "Comentarios a los Nuevos Reglamentos de Inscripciones de los Registros Públicos". Lima: Editorial Librería y Ediciones Jurídicas.

## ANEXOS

### ANEXO 1.- Matriz de Categorización

<b>Categorías</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Descripción</b>
Transferencia de la Propiedad Inmueble.	Naturaleza Jurídica	Nace de un contrato genera obligación, enajenación, con formalidad de acto jurídico que solo con el consentimiento hace producir el efecto traslativo.
	Regulación Normativa	Según EL Código Civil vigente, artículo 949, este artículo ha traído problemas, también consideramos otros artículos como 1135, 2014, etc.
	Efectos Jurídicos	Inseguridad Jurídica,
Inscripción Constitutiva	Obligatoriedad de la Inscripción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mandato Legal.</li> <li>• Seguridad de la Titularidad del Usuario.</li> <li>• Tipos de Cargas o Gravámenes que tiene la propiedad inmueble.</li> </ul>
	Protección al Acto de Buena Fe.	Información exacta, completa y actualizada, Motivos para denegar el acceso a la propiedad.
	Oponibilidad frente a Terceros	Taxatividad Normativa tiene en cuenta factores como si la inscripción se hace o no de buena fe, el nivel de conocimiento de los usuarios de la inscripción constitutiva subyacente y el nivel de conocimientos de preparación de impuestos de los usuarios.
	Registro público inmobiliario garantizado.	Necesidad de la inscripción de manera obligatoria de la menra constitutiva, con rigurosidad de la forma
Seguridad Jurídica al transferir bienes inmuebles	Publicidad Registral	Sus normas tienen un marcado carácter social, dado que el Registro es un instrumento de publicidad al servicio de la comunidad.
	El registro de Predios	La finalidad es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, en busca de transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas.

**ANEXO 02. MATRIZ DE CONSISTENCIA.**

MANIFESTACIONES	PROBLEMA	OBJETO	OBJETIVOS GENERAL	TITULO	VARIABLES
<p>La Inscripción facultativa del actual sistema registral peruano de la propiedad inmueble es: problemas índole jurídico, social, político, y económico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que seguridad se le ofrece al comprador de un inmueble, si al momento de inscribirlo este no se puede porque ese derecho ya fue inscrito a favor de un tercero.</li> <li>• Que sucede si un comprador no inscribe su propiedad y deja aún vigente en los Registros Públicos una publicidad que le otorga derechos al anterior propietario.</li> </ul>	<p>¿Cuáles son las Razones Jurídicas para establecer la obligatoriedad, de la inscripción en los registros públicos, en la transferencia de bienes inmuebles?</p>	<p>obligatoriedad de la inscripción de la transferencia del inmueble en el registro público</p>	<p>Determinar Razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificar los conflictos jurídicos generados por la No Inscripción Constitutiva y de manera obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles.</li> <li>- Analizar las ventajas de Inscribir la transferencia de un inmueble en la SUNARP.</li> <li>- Justificar la necesidad de modificar las normas para que sea la inscripción obligatoria cuando se hace una transferencia de un bien inmueble.</li> </ul>	<p>Razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos, en transferencia de bienes inmuebles.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p>Inscripción Obligatoria, Constitutiva</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p>Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble</p>

### ANEXO 03: INSTRUMENTO

#### Encuesta

A continuación, por favor sírvase desarrollar las preguntas, marcando con una (x) que Ud. Considere correcta, ninguna respuesta es buena o mala simplemente marcar lo que Ud. considere. Esta encuesta me permitir desarrollar un trabajo de investigación jurídica. Agradeciendo por su apoyo.

ITEM	DESACUERDO (No)	NO SABE	DE ACUERDO (Si)
<p>1. <i>¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario(a)?</i></p>			
<p>2. <i>¿Al momento de realizar una Compra-Venta de una propiedad inmueble Ud. con cual acción se siente seguro (a)?</i>  <i>a.- Cuando inscribo en los Registros Públicos. <input type="checkbox"/></i>  <i>b.- Con la sola Compra Venta Notarial. <input type="checkbox"/></i></p>			
<p>3. <i>¿Tiene Ud. Conocimiento? Si la inscripción de la Propiedad inmueble es obligatoria o facultativa.?</i>   <i>a.- Es obligatoria <input type="checkbox"/></i>  <i>b.- Es facultativa <input type="checkbox"/></i></p>			
<p>4. <i>¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo - declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica.?</i></p>			

<p>5. <i>¿Considera Ud. ¿Que nuestro sistema facultativo-declarativo de transferencia de los bienes inmuebles, genera Problemas Jurídicos?</i></p> <p>6. <i>¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera obligatoria?</i></p>			
<p>7. <i>¿Está de acuerdo Usted, ¿que el notario sea el encargado del, tramite de las inscripciones en Registros Públicos de la transferencia de un bien inmueble?</i></p>			
<p>8. <i>¿Está de acuerdo Usted, que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de bienes inmuebles todo debe ser registrado en SUNARP?</i></p>			
<p>9. <i>¿Se siente Usted seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los Registros Públicos</i></p>			
<p>10. <i>¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripciones la transferencia de su bien inmueble</i></p>			

**ANEXO 4. ENTREVISTA A EXPERTOS**

Entrevistado \_\_\_\_\_

Entrevistador: Victor Montenegro Yeckle Lugar y Fecha: Trujillo, \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2022

“RAZONES JURIDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS, EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES”

1.- *¿Qué grado de seguridad jurídica se consigue aplicando la inscripción declarativa en el Registro de la propiedad, inmueble?* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. *¿Qué conflictos legales (judiciales) genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble?*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. *¿Cree que es obligatorio el registro?, y se cambien a constitutivo sistema registral peruano de la propiedad inmueble?*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. *¿Cree que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en sede registral?*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. *¿Qué apoyo necesita para justificar el paso de un sistema de registro declarativo a un sistema de registro constitutivo- obligatorio?*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6.- *¿El registro obligatorio -constitutivo garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad de bienes inmueble?*

---

---

---

---

7. *¿Cuáles son los beneficios de las reformas al artículo 949 del Código Civil para la garantía legal de la inscripción de los inmuebles en el sistema registral peruano?* \_\_\_\_\_

---

---

---

*Comentario u aporte del tema.*

---

---

---

---

**ANEXO 05: Validación de expertos**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDEN LAS VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

1. NOMBRE DEL EXPERTO		Dr. Paul Anthony Hurtado Valencia
2.	PROFESIÓN	Abogado
	ESPECIALIDAD	Derecho Civil y Comercial
	GRADO ACADÉMICO	Magister
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	30 años
	CARGO	Notario Público
<b>Razones Jurídicas para establecer la obligatoriedad, de la inscripción en los registros públicos, en la transferencia de bienes inmuebles.</b>		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
3.1.	NOMBRES Y APELLIDOS	Víctor Marcial Montenegro Yeckle
3.2.	PROGRAMA DE POSTGRADO	Derecho Notarial y Registral
4. INSTRUMENTO  EVALUADO		1. Guía de entrevista ( ) 2. Cuestionario ( x ) 3. Lista de cotejo ( ) 4. Diario de campo ( ) 5. Ficha documental ( )
5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO		<b>OBJETIVO GENERAL.</b> Determinar Razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles.

	<p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificar los conflictos jurídicos generados por la No Inscripción Constitutiva y de manera obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles.</li> <li>- Analizar las ventajas de Inscribir la transferencia de un inmueble en la SUNARP.</li> </ul> <p>Justificar la necesidad de modificar las normas para que sea la inscripción obligatoria cuando se hace una transferencia de un bien inmueble.</p>
<p>A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (x) en "SI" si está de ACUERDO o en "NO" si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>	

N°	PREGUNTAS	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	<i>¿El tener una posesión, es suficiente para considerarse propietario(a)?</i>	x		x		x		
2	<i>¿Al momento de realizar una Compra-Venta de una propiedad inmueble Ud. con cual acción se siente seguro (a)?</i>	x		x		x		
3	<i>¿Tiene Ud. Conocimiento? Si la inscripción de la Propiedad inmueble es obligatoria o facultativa.?</i>	x		x		x		
4	<i>¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo - declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica.?</i>	x		x		x		
5	<i>¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo - declarativo de la transferencia de los bienes</i>	x		x		x		

	<i>inmuebles, genera Problemas Jurídicos?</i>						
6	<i>¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera obligatoria?</i>	X		X		X	
7	<i>¿Está de acuerdo Usted, que el notario sea el encargado del, trámite de la inscripción en Registros Públicos de la transferencia de un bien inmueble?</i>	X		X		X	
8	<i>Está de acuerdo Usted, ¿que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de bienes inmuebles todo debe ser registrado en SUNARP?</i>	X		X		X	
9	<i>¿Se siente Usted, seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los Registros Públicos??</i>	X		X		X	
10	<i>¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripción de la transferencia de su bien inmueble de su propiedad?</i>	X		X		X	

El presente instrumento es (precisar si hay suficiencia). Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad

Aplicable

Aplicable después de corregir ( )

No aplicable ( )

Noviembre del 2022

  
**PAUL A. HURTADO VALENCIA**  
 Sello y Firma del Experto  
 DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO - EL PORVENIR

**ANEXO 5: Validación de expertos**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDEN LAS VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

1. NOMBRE DEL EXPERTO		MARIO MALLQUI ROMERO
2.	PROFESIÓN	ABOGADO - CALL 6417
	ESPECIALIDAD	DERECHO REGISTRAL Y DERECHO CIVIL
	GRADO ACADÉMICO	DERECHO.
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	20 AÑOS
	CARGO	REGISTRADOR, ZONA REGISTRAL V SEDE TRUJILLO
<b>Razones Jurídicas para establecer la obligatoriedad, de la inscripción en los registros públicos, en la transferencia de bienes inmuebles.</b>		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
3.1.	NOMBRES Y APELLIDOS	Victor Marcial Montenegro Yeckle
3.2.	PROGRAMA DE POSTGRADO	Derecho Notarial y Registral
4. INSTRUMENTO  EVALUADO		1. Guía de entrevista ( ) 2. Cuestionario ( x ) 3. Lista de cotejo ( ) 4. Diario de campo ( ) 5. Ficha documental ( )
5. OBJETIVO DEL INSTRUMENTO		<b>OBJETIVO GENERAL.</b> Determinar Razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles.

	<p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificar los conflictos jurídicos generados por la No Inscripción Constitutiva y de manera obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles.</li> <li>- Analizar las ventajas de Inscribir la transferencia de un inmueble en la SUNARP.</li> </ul> <p>Justificar la necesidad de modificar las normas para que sea la inscripción obligatoria cuando se hace una transferencia de un bien inmueble.</p>
<p>A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que Ud. los evalúe marcando con un aspa (x) en "SI" si está de ACUERDO o en "NO" si está en DESACUERDO, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>	

N°	PREGUNTAS	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	¿El tener una propiedad inmueble o estar en posesión, es suficiente para considerarse propietario(a)?	X			X	X		
2	¿Al momento de realizar una Compra-Venta de una propiedad inmueble Ud. con cual acción se siente seguro (a)?	X		X		X		
3	¿Tiene Ud. Conocimiento? Si la inscripción de la Propiedad inmueble es obligatoria o facultativa.?	X		X				
4	¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo - declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, brinda Seguridad Jurídica.?	X			X	X		
5	¿Considera Ud. Que nuestro sistema facultativo - declarativo de la transferencia de los bienes inmuebles, genera Problemas Jurídicos.?	X		X		X		
6	¿Considera usted, que la transferencia de un bien inmueble debe ser inscrita en los Registros Públicos de manera obligatoria?	X		X		X		

7	¿Está de acuerdo Usted, que el notario sea el encargado del trámite de la inscripción en Registros Públicos de la transferencia de un bien inmueble?	X		X		X		
8	Está de acuerdo Usted, ¿que para evitar el tráfico de terrenos y la suplantación de identidad en una transferencia de bienes inmuebles todo debe ser registrado en SUNARP?	X		X		X		
9	¿Se siente Usted, seguro cuando ha inscrito su propiedad en la oficina de los Registros Públicos??	X		X		X		
10	¿Usted, ha tenido algún problema por la falta de inscripción de la transferencia de su bien inmueble de su propiedad?	X		X		X		

El presente instrumento es (precisar si hay suficiencia). Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad

Aplicable ( )

Aplicable después de corregir ( )

No aplicable ( )

  
**Mario Malqui Romero**  
**ABOGADO**  
**CALL 006417**

Diciembre del 2022

Sello y Firma del Experto

- 1.- Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
  - 2.- Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
  - 3.- Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.
- Nota:** Suficiencia, cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión, de la cantidad de afirmaciones (Sí) está en un 90% a 100%.

**VALIDACIÓN DEL APORTE PRÁCTICO DE LA INVESTIGACIÓN.  
ENCUESTA A EXPERTOS**

**ESTIMADO MAGISTER:**

Ha sido seleccionado en calidad de experto con el objetivo de valorar la pertinencia en la aplicación del aporte práctico \_\_\_\_\_

**DATOS DEL EXPERTO 1:**

NOMBRE DEL EXPERTO	<i>Victor Merino Castillo.</i>
PROFESION	<i>Notario Abogado.</i>
TITULO Y GRADO ACADEMICO	<i>Abogado</i>
ESPECIALIDAD	<i>Notaria</i>
INSTITUCION EN DONDE LABORA	<i>"Notaria Mereno"</i>
CARGO	<i>Notario.</i>

TITULO DE LA INVESTIGACION	RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
LINEA DE INVESTIGACION	CIENCIAS JURIDICAS
NOMBRE DEL TESISTA	VICTOR MARCIAL MONTENEGRO YECKLE
APORTE PRÁCTICO	

**DATOS DE LA INVESTIGACIÓN:**

(Marcará con una X según lo considere pertinente)

**Novedad científica del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Pertinencia de los fundamentos teóricos del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Nivel de argumentación de las relaciones fundamentales aportadas en el desarrollo del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Nivel de correspondencia entre las teorías estudiadas y el aporte práctico de la investigación.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Claridad en la finalidad de cada una de las acciones del aporte práctico propuesto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

**Posibilidades de aplicación del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

**Concepción general del aporte práctico según sus acciones desde la perspectiva de los actores del proceso en el contexto.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Significación práctica del aporte.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Observaciones generales: ninguna.

(Nombres y apellidos del experto antecedido por el grado académico)

Colegiatura 029

FIRMA

*Victor R. Marino Castillo*  
NOTARIO ABOGADO

**VALIDACIÓN DEL APOORTE PRÁCTICO DE LA INVESTIGACIÓN.  
ENCUESTA A EXPERTOS**

**ESTIMADO MAGISTER:**

Ha sido seleccionado en calidad de experto con el objetivo de valorar la pertinencia en la aplicación del aporte práctico \_\_\_\_\_

**DATOS DEL EXPERTO 1:**

<b>NOMBRE DEL EXPERTO</b>	Marlon GOSIÁN Mabolón Corea
<b>PROFESION</b>	ABOGADO
<b>TITULO Y GRADO ACADEMICO</b>	MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
<b>ESPECIALIDAD</b>	Civil
<b>INSTITUCION EN DONDE LABORA</b>	Poder Judicial
<b>CARGO</b>	Juez Paz Letrado (S)

<b>TITULO DE LA INVESTIGACION</b>	RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
<b>LINEA DE INVESTIGACION</b>	CIENCIAS JURIDICAS
<b>NOMBRE DEL TESISTA</b>	VICTOR MARCIAL MONTENEGRO YECKLE
<b>APOORTE PRÁCTICO</b>	

**DATOS DE LA INVESTIGACIÓN:**

(Marcará con una X según lo considere pertinente)

**Novedad científica del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

**Pertinencia de los fundamentos teóricos del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Nivel de argumentación de las relaciones fundamentales aportadas en el desarrollo del aporte práctico.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

Nivel de correspondencia entre las teorías estudiadas y el aporte práctico de la investigación.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Claridad en la finalidad de cada una de las acciones del aporte práctico propuesto.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Posibilidades de aplicación del aporte práctico.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

Concepción general del aporte práctico según sus acciones desde la perspectiva de los actores del proceso en el contexto.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Significación práctica del aporte.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

Observaciones generales: Ninguna

(Nombres y apellidos del experto antecedido por el grado académico)

Colegiatura

FIRMA

Marlon Fabián Mogollón Cornejo

JUEZ SUPERNUMERARIO  
Juzgado de Paz Letrado de Chepen  
Corte Superior de Justicia de La Libertad

FCAL 7605

**ESTIMADO MAGISTER:**

Ha sido seleccionado en calidad de experto con el objetivo de valorar la pertinencia en la aplicación del aporte práctico \_\_\_\_\_

**DATOS DEL EXPERTO:**

NOMBRE DEL EXPERTO	Mostacero Diaz Unos Aurelio
PROFESION	Abogado..
TITULO Y GRADO ACADEMICO	MAGISTER
ESPECIALIDAD	GESTION PUBLICA.
INSTITUCION EN DONDE LABORA	Derecho civil.
CARGO	Abogado litigante independiente.

**DATOS DE LA INVESTIGACIÓN:**

TITULO DE LA INVESTIGACION	RAZONES JURIDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS EN LA TRANSFERENCIA DE BINES INMUEBLES.
LINEA DE INVESTIGACION	CIENCIAS JURIDICAS
NOMBRE DEL TESISISTA	VICTOR MARCIAL MONTENEGRO YECKLE
APORTE PRÁCTICO	

(Marcará con una X según lo considere pertinente)

**Novedad científica del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

**Pertinencia de los fundamentos teóricos del aporte práctico.**

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Nivel de argumentación de las relaciones fundamentales aportadas en el desarrollo del aporte práctico.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

Nivel de correspondencia entre las teorías estudiadas y el aporte práctico de la investigación.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Claridad en la finalidad de cada una de las acciones del aporte práctico propuesto.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Posibilidades de aplicación del aporte práctico.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
	X			

Concepción general del aporte práctico según sus acciones desde la perspectiva de los actores del proceso en el contexto.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Significación práctica del aporte.

Muy Adecuada (5)	Bastante Adecuada (4)	Adecuada (3)	Poco Adecuada (2)	No Adecuada (1)
X				

Observaciones generales: Ninguna

(Nombres y apellidos del experto antecedido por el grado académico)

Colegiatura

FIRMA

  
 Urias Aurelio Mostacero Díaz  
 ABOGADO  
 CALL. 2620

## **Anexo 06: ACTA DE APROBACIÓN DEL INFORME DE TESIS**



### **APROBACIÓN DEL INFORME DE TESIS**

**LA DOCENTE DE LA INVESTIGACIÓN:** DRA. CABRERA CABRERA  
XIOMARA,

**APRUEBA:**

**El Informe de Tesis, titulado: “RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES”.**

**PRESENTADO POR:** BACH. MONTENEGRO YECKLE VICTOR MARCIAL de la Maestría en Derecho Notarial y Registral.

**Chiclayo, 4 de agosto de 2023.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'X. Cabrera', is written over a light blue rectangular background.

---

**DRA. XIOMARA CABRERA CABRERA** | Docente de Investigación  
ESCUELA DE POSGRADO  
Código Renacyt: P0098527  
CE00321330  
Código Orcid.org/0000-0002-4783-0277

**LA ASESORA ESPECIALISTA: DRA. ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO,**

APRUEBA:

El Informe de Tesis, titulado: "RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES".

**PRESENTADO POR: BACH. MONTENEGRO YECKLE VICTOR MARCIAL** de  
la Maestría en Derecho Notarial y Registral.

Chiclayo, 4 de agosto de 2023.



---

**DRA. ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
ASESORA ESPECIALISTA  
ESCUELA DE POSGRADO

Código Orcid.org/0000-0000-0000-0000

	<b>ACTA DE SEGUNDO CONTROL DE REVISIÓN DE SIMILITUD DE LA INVESTIGACIÓN</b>	Código:	FS.PP2-PR.02
		Versión:	02
		Fecha:	18/04/2024
		Hoja:	1 de 1

Yo, **Nila García Clavo, Jefe de Unidad de Investigación de Posgrado**, he realizado el segundo control de originalidad de la investigación, el mismo que está dentro de los porcentajes establecidos para el nivel de Posgrado según la Directiva de similitud vigente en USS; además certifico que la versión que hace entrega es la versión final del informe titulado: **RAZONES JURÍDICAS PARA ESTABLECER LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES** elaborado por el (los) estudiante(s) **MONTENEGRO YECKLE VICTOR MARCIAL**.

Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del **20%**, verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud TURNITIN.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre índice de similitud de los productos académicos y de investigación vigente.

Pimentel, 03 de junio de 2024.

**Dra. Nila García Clavo**  
**Jefe de Unidad de Investigación**  
**Posgrado**  
**DNI N° 43815291**