



**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**  
**LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL**  
**CÓDIGO CIVIL REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN**  
**OBLIGATORIA DEL PREDIO ADQUIRIDO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE**  
**ABOGADO**

**Autor(es):**

**Bach. Montenegro Chapañan, Jean Pierre**

**Bach. Yahuana Contreras, Keyla Briseida**

**Asesor:**

**Dr. Samillán Carrasco, José Luis.**

**Línea de Investigación:**

**Civil - Registral**

**Pimentel - Perú**

**2018**

**LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL REFERENTE A LA  
INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL PREDIO ADQUIRIDO.**

---

Montenegro Chapoñan Jean Pierre  
Autor

---

Yahuana Contreras Keyla Briseida  
Autor

---

Dr. Samillan Carrasco José Luis.  
Asesor metodólogo

---

Mg. Chambergo Chavesta Walter Eduardo.  
PRESIDENTE DEL JURADO DE TESIS

---

Mg. Sánchez Cerna Luis Fernando.  
Secretario del jurado de tesis

---

Dr. Vera Méndez Antonio Enrique.  
Vocal del jurado de tesis

## DEDICATORIA

*“El presente va dedicado a mis padres y hermano que a lo largo de mi vida me inculcaron con valores, con el fin de contribuir con el desarrollo de la sociedad, y a superar toda adversidad que se ponga en mi camino”*

*JEAN PIERRE MONTENEGRO  
CHAPOÑAN*

*“A mi madre que me apoyo y me apoya desde mi niñez para sobresalir y convertirme en un profesional inculcándome valores de la honestidad, responsabilidad y justicia para ser una persona de bien”*

*KEYLA BRISEIDA YAHUANA  
CONTRERAS*

## AGRADECIMIENTO

*“Agradezco en primer lugar a Dios  
por permitirme superarme cada día  
y guiarme por el camino del bien,  
asi mismo agradecer a los docentes  
que compartieron sus conocimientos  
a lo largo de la carrera lo que me  
permitió convertirme en un  
profesional hecho y derecho”*

**JEAN PIERRE MONTENEGRO  
CHAPOÑAN**

*“A dios padre por ser mi guía  
divina y enseñarme que en los  
momentos de dificultades uno  
debe aprender a afrontarlos y  
superarlos”*

**KEYLA BRISEIDA YAHUANA  
CONTRERAS.**

**“LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL REFERENTE  
A LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL PREDIO O FINCA ADQUIRIDO”**

**"THE MODIFICATION OF ARTICLE 949 OF THE CIVIL CODE REGARDING  
THE COMPULSORY REGISTRATION OF THE PROPERTY OR PROPERTY  
PURCHASED"**

Montenegro Chapoñan Jean Pierre<sup>1</sup>  
Yahuana Contreras Keyla Briseida<sup>2</sup>

**Resumen**

*La presente investigación es necesaria para los operadores del derecho, porque deben considerar la modificación del artículo 949 Código Civil Peruano con la finalidad de brindar una mayor protección al derecho de propiedad siendo este un derecho constitución regulado en el Artículo 2 inciso 16 de la Carta Magna “Toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia” y en su artículo 70, que “El derecho de propiedad es inviolable”.*

*El objetivo principal de la investigación es analizar y proponer la modificación del Artículo 949 Del Código Civil referido a la inscripción obligatoria del predio adquirido con respecto a un marco referencial que integre: Planteamientos Teóricos; Normas que la rigen; y Legislación Comparada, mediante tipos de investigación: explicativa - causal; y el análisis es cualitativo con el propósito de identificar las causas del problema; de tal manera que tengamos base para proponer lineamientos y recomendaciones que contribuya a salvaguardar el derecho de propiedad.*

*Se utiliza el método Descriptivo – Explicativo y el hipotético deductivo además se propone un proyecto de ley que incorpore la modificación del artículo mencionado.*

**Palabras Claves:** *Derecho de propiedad, Artículo 949, Inscripción, Predio o Finca.*

---

<sup>1</sup> Adscrito a la Escuela Profesional de Derecho Pregrado, Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú, email: [mchaponanjean@crece.uss.edu.pe](mailto:mchaponanjean@crece.uss.edu.pe)

<sup>2</sup> Adscrita a la Escuela Profesional de Derecho Pregrado, Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú, email: [ycontreraskeyla@crece.uss.edu.pe](mailto:ycontreraskeyla@crece.uss.edu.pe)

## **Abstract**

*The present investigation is necessary for the operators of the right, because they must consider the modification of the article 949 Peruvian Civil Code with the purpose of offering a greater protection to the right of property being this a constitutional right regulated in the Article 2 clause 16 of the Magna Carta "Everyone has the right to property and inheritance" and in his article 70, that "The right to property is inviolable".*

*The main objective of the investigation is to analyze and propose the modification of Article 949 of the Civil Code referring to the compulsory registration of the acquired property with respect to a referential framework that integrates: Theoretical Approaches; Norms that govern it; And Comparative Legislation, through types of research: explanatory - causal; and the analysis is qualitative, with the purpose of identifying the causes of each part of the problem; in such a way that we have the basis to propose guidelines and recommendations that contribute to safeguard the property right.*

*The methods to be used in the present investigation are: The descriptive - explanatory method and the hypothetical deductive also proposes a bill that incorporates the modification of article 949 of the Civil Code referring to the compulsory registration of the property or acquired property.*

**Key Words:** *Property Law, Article 949, Registration, Property or Farm.*

## ÍNDICE

LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
Resumen.....	v
Abstract.....	vi
ÍNDICE.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	13
1.1. Situación Problemática.....	14
1.1.1. Nivel Internacional.....	14
1.1.2. Nivel Nacional.....	18
1.1.3. Nivel Local.....	20
1.2. Formulación del problema.....	20
1.3. Hipótesis.....	21
1.3.1. Hipótesis Global.....	21
1.3.2. Sub – Hipótesis.....	21
1.4. Objetivos.....	22
1.4.1. Objetivo General.....	22
1.4.2. Objetivos Específicos.....	23
1.5. Justificación e importancia.....	24
1.6. Antecedentes del Estudio.....	24
1.7. Bases Teórico Científicas.....	27
1.7.1. Primer subcapítulo: la propiedad y derecho de propiedad.....	27
1.7.1.6. Elementos de la propiedad.....	30
1.7.2. Segundo Subcapítulo: Sistema Registral.....	30
1.7.2.2. Conceptos Básicos.....	30

1.7.3.	Tercer Subcapítulo: Transferencia Del Inmueble.....	34
1.7.4.	Cuarto subcapítulo: sistemas clásicos de transferencia de propiedad. ....	35
1.7.5.	Quinto Subcapítulo: Contrato De Compraventa.....	37
•	Es un Contrato Oneroso. ....	37
•	Es un Contrato Conmutativo.....	37
•	Es un Contrato de ejecución instantánea. ....	38
•	Es un Contrato de prestaciones recíprocas.....	38
MATERIAL Y MÉTODOS .....		38
1.1.	Tipo y Diseño de la Investigación .....	38
1.1.1.	Tipo De Análisis.....	39
1.2.	Métodos de la Investigación .....	39
1.3.	Población y Muestra .....	39
1.3.1.	Muestra.....	40
1.4.	Variables y Operacionalización .....	42
1.5.	Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información.....	44
1.6.	Validación y Confiabilidad de Instrumentos .....	45
1.6.1.	Criterios Éticos .....	45
1.6.2.	Criterios de Riesgo Científico .....	45
RESULTADOS .....		47
1.7.	Descripción actual de los operadores de derecho encargados del tratamiento legislativo y jurisdiccional sobre la prevalencia de la concurrencia de acreedores y el bien inmueble no inscrito. ....	47
1.7.1.	Resultados de Conocimiento u Aplicación; y Desconocimiento de los planteamientos Teóricos en los Operadores del Derecho.....	47
1.7.2.	Razones o causas del Desconocimiento de los planteamientos teóricos. ....	49

3.1.3. Resultados de los Operadores de derecho en relación a si consideran la existencia de discordancia normativa entre el artículo 949 del Código Civil y el Artículo 1135 del mismo.....	50
3.1.4. Resultados de los Operadores del derecho, si consideran la Necesidad de Analizar la Legislación Comparada, para regular normas, o disipar los problemas generados por no inscribir la propiedad o finca adquirida. ....	51
3.1.5. Principales Razones o causas del no aprovechamiento de la legislación comparada.....	52
3.1.6. Resultados de la pregunta planteada ¿Considera que si existiera un sistema constitutivo en nuestra legislación se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles o también conocida como la concurrencia de acreedores?.....	53
3.2. Situación Actual de la Comunidad Jurídica respecto a la modificación del artículo 949 del código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio o finca adquirido	54
3.2.1. Resultado de Conocimiento u aplicación y Desconocimiento de los planteamientos Teóricos en la comunidad jurídica. ....	54
3.2.2. Principales Razones o Causas del Desconocimiento de Planteamientos teóricos en la comunidad jurídica.....	56
3.2.3. Resultados de Conocimiento u aplicación y Desconocimiento de las normas en la Comunidad Jurídica. ....	57
3.2.4. Principales Razones o Causas del Desconocimiento de las Normas en la comunidad jurídica. ....	59
3.2.5. Resultados de la pregunta planteada. Respecto al análisis de la legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?.....	60
DISCUSIÓN.....	61
Análisis De La Situación Encontrada De Los Operadores Del Derecho Respecto A La Modificación Del Artículo 949 Del Código Civil Referente A La Inscripción Obligatoria Del Predio O Finca Adquirido.....	61
1.8. Análisis de los operadores del derecho en los Planteamientos Teóricos.....	61

1.8.1.	Apreciaciones resultantes del análisis en los operadores del derecho respecto a planteamientos teóricos.....	63
1.9.	Análisis de los operadores de derecho respecto a las normas.....	64
1.9.1.	Apreciaciones resultantes del análisis de los Responsables respecto de las normas	65
1.10.	Análisis de los Operadores Respecto a la Legislación comparada. ....	66
1.10.1.	Apreciaciones resultantes del análisis de los Operadores del derecho respecto a la legislación comparada integrando planteamientos teóricos .....	67
4.4.	Análisis de la Comunidad Jurídica respecto a los planteamientos teóricos. ....	69
4.4.1.	Apreciaciones resultantes del análisis en la Comunidad Jurídica respecto a Planteamientos Teóricos.....	70
4.5.	Análisis de la comunidad jurídica respecto a las Normas Jurídicamente se plantea que, entre las normas que deben conocer y aplicar los operadores del derecho tenemos los siguientes.....	72
4.5.1.	Apreciaciones resultantes del análisis de la comunidad jurídica respecto de las normas .....	73
4.6.	Análisis respecto de los resultados de la pregunta: La legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?.....	75
4.6.1.	Apreciaciones resultantes del análisis de la pregunta: Respecto al análisis de la legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?.....	75
CONCLUSIONES.....		76
1.11.	RESUMEN DE LAS APRECIACIONES RESULTANTES DEL ANÁLISIS.	76
5.1.1.	Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis, respecto a las partes o variables del problema.....	76
5.1.1.1.-	Discrepancias teóricas:.....	76

5.1.1.2.- Discordancias Normativas.....	78
5.1.2. Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis respecto a los logros.....	79
5.1.2.1. Discrepancias Teóricas .....	79
5.1.2.2. Discordancias Normativas.....	80
5.2. CONCLUSIONES PARCIALES.....	81
5.2.1.- CONCLUSIÓN PARCIAL 1.....	81
5.2.1.1.- Contratación de la sub-hipótesis “a” .....	81
5.2.1.2. Enunciado de la Conclusión Parcial 1.....	83
5.2.2. CONCLUSIÓN PARCIAL 2.....	83
5.2.2.1.- Contratación de la sub-hipótesis “b” .....	83
5.2.2.2. Enunciado de la Conclusión Parcial 2.....	85
5.2.3. CONCLUSIÓN PARCIAL 3.....	85
5.2.3.1.- Contratación de la sub-hipótesis “c” .....	85
5.2.4. CONCLUSIÓN PARCIAL 4.....	87
5.2.4.1.- Contratación de la sub-hipótesis “d” .....	87
5.3. CONCLUSIÓN GENERAL.....	89
5.3.1. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS GLOBAL.....	89
5.3.2. ENUNCIADO DE LA CONCLUSIÓN GENERAL.....	90
5.3. RECOMENDACIÓN GENERAL .....	91
REFERENCIAS .....	93
ANEXOS .....	98
ANEXO N° 1: SELECCIÓN DEL PROBLEMA A INVESTIGAR.....	98
ANEXO N° 2: IDENTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PARTES DE UN PROBLEMA .....	99
ANEXO N° 3: PRIORIZACIÓN DE LAS PARTES DE UN PROBLEMA.....	100
ANEXO N° 4    MATRIZ PARA PLANTEAR LAS SUB-HIPÓTESIS Y LA HIPÓTESIS GLOBAL.....	101

ANEXO N° 5 MATRIZ PARA LA SELECCIÓN DE TÉCNICAS, INSTRUMENTOS E INFORMANTES O FUENTES PARA RECOLECTAR DATOS.....	102
ANEXO N° 06 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN COMO DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN .....	103
ANEXO N° 07: CUESTIONARIO N° 01 .....	104
ANEXO N° 08: .....	106

## I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se titula “la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del bien inmueble adquirido”. la situación problemática se centra en deficiencias que surgen en la legislación de nuestro código civil vigente ya que en los casos de transferencia de bienes inmuebles sea inscrito o no inscrito para adquirir el derecho de propiedad es necesaria tan solo el simple consentimiento de las partes para enajenar el bien y convertirse en el nuevo acreedor, encontrándose discrepancias normativas y discrepancias teóricas para la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del bien inmueble adquirido por ello se formuló la siguiente pregunta: ¿De qué manera afecta negativamente el acceso a la interpretación y en su solución están interesados los responsables de dos o más áreas?

El propósito, es tener como objetivo el análisis de la modificación del artículo 949 del código civil referido a la inscripción obligatoria del bien inmueble adquirido con respecto a un marco referencia que integre planteamientos teóricos, normas que la rigen, sentencias del tribunal constitucional y legislación comparada, mediante tipos de investigación: explicativa- causal y el análisis es cualitativo con el propósito de identificar las causas de cada parte del problema, de tal manera que tengamos base para proponer lineamientos y recomendaciones sobre el problema planeado.

El presente trabajo de investigación se encuentra dividido de la siguiente manera:

El primer capítulo comprende el marco metodológico, consta de la situación problemática, antecedentes, justificación de la investigación, el objetivo general y específicos, limitaciones y restricciones de la investigación, hipótesis y variables.

El segundo capítulo está referido al marco teórico, conteniendo subcapítulos como la propiedad y derecho propiedad, sistema registral, transferencia del inmueble, sistemas clásicos de transferencia de propiedad y contrato de compraventa.

El tercer capítulo consta de la descripción de la realidad, interpretación de cuadros y gráficos.

El cuarto capítulo está referido al análisis de la realidad de los datos obtenidos través de cuadros y gráficos.

El quinto capítulo contiene la discusión de los resultados, como las conclusiones y recomendaciones de la investigación

Finalmente se incluye las referencias utilizadas en la investigación, los anexos y los instrumentos de investigación utilizados.

## 1.1. Situación Problemática

### 1.1.1. Nivel Internacional

Borda (1994). En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real. Para el primero, bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. La tradición obedecía a una razón de publicidad; se partía del concepto de que interesando los derechos reales a toda la comunidad, la transmisión de ellos debía manifestarse por caracteres visibles y públicos, ya que no es posible pedir el respeto de derechos que no se conocen. En suma, el derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa. (p. 192)

Schreiber (1998) nos menciona que: “en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para las *res mancipi* y la (iii) *traditio* para las *res nec mancipi*”. (p. 307)

Carral (1981) En Roma no existió publicidad registral y ella es creación germánica. Si no existió la *Mancipatio*, la *In Jure Cessio* y la *Traditio*. Por lo que en Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro y que por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles. (p. 221).

Domínguez (1995) señala: Roma se basó en un sistema de clandestinidad, lo cual tiene sus indicios en la falta de difusión del documento, las fuertes sanciones civiles, e incluso penales para los casos de doble venta, estelionato, entre otros. Así mismo, se ha afirmado el crédito real romano tuvo muy poco desarrollo en la sociedad romana, privilegiando las garantías personales. (Pág.44)

Las conclusiones en mención nos permite considerar que en Roma los contratos no transferían nunca la propiedad y era necesario un acto material como en la *mancipatio*, en la *cessio in jure*, en la *traditio* usucapión, la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo. A pesar de que la separación del contrato se separaba en dos momentos en la antigua Roma con el fin de establecer un mecanismo

objetivo de publicidad este no cumplía con todos los estándares de protección sobre la transferencia del derecho.

Escobar (2001). Al principio el sistema registral de El Salvador estaba relacionado con la tradición en la cual se necesita el título en el cual se funda el derecho –contrato o acto- y el modo para adquirir el dominio sobre los bienes, adoptando la legislación salvadoreña el sistema del Folio Personal, siguiendo el sistema Francés con todos sus características, ya que este tipo de sistemas indica que para que la tradición surta efectos ante terceros deberá estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Aun cuando la inscripción respecto al dominio de los bienes era voluntaria, la legislación de cierta manera la transforma en obligatoria al establecer que para que el dominio pueda tener validez en alguna institución administrativa o judicial, éste deberá estar inscrito en el Registro respectivo, y de esa manera tener validez ante derechos de terceros. (p. 42-45).

Contreras & Castellanos (2000). En los periodos feudal y monárquico las instituciones jurídicas tuvieron influencias germánicas y romanas, según fuesen aplicadas en el norte o en el sur del país, respectivamente. Durante el periodo revolucionario hubo un Código Hipotecario y, más tarde, una Ley Hipotecaria en la que se dispuso la transcripción íntegra de los documentos traslativos de dominio y las inscripciones de un extracto de las hipotecas, en un sistema de folio personal. El Código de Napoleón no tuvo un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, aunque lo trata en disposiciones contenidas en diversos capítulos. (p. 175).

Urnadeta (2006). El sistema francés está estructurado para proteger al adquirente de una venta anterior por parte del transmitente y se expresa en el principio según el cual lo no inscrito no perjudica al que inscribe. Es decir, el sistema no garantiza ni la validez del título del enajenante ni la del de sus causantes. Por tanto la nulidad, revocación resolución o rescisión de cualquiera de estos títulos alcanza y perjudica a todos los adquirentes posteriores. (p. 72)

Muro (1997) “Este sistema francés de registro personal y publicidad incompleta es el que ha tenido más influencia en los derechos inmobiliarios de los distintos países, y por supuesto en varios países de América” (p. 19).

Contreras & Castellanos (2000). En el Sistema registral alemán, al igual que en el derecho romano, la transmisión de los inmuebles era realizada por una parte, mediante

negocio jurídico y, por la otra, el acto traslativo de dominio. El registro de la propiedad inmueble estuvo regido por las leyes prusianas, las que dieron origen al principio de inscripción de todos los actos modificativos de la situación real de las fincas en un registro de la propiedad inmueble. (p. 174)

Muro (1997) El derecho Germánico, reconoce en sus orígenes al Derecho Medieval, que a su vez deriva del testimonio judicial germánico, en un comienzo se efectuaba la tradición corporal en la misma finca, juntamente con el convenio de transferencia. Es cierto que en el Derecho Medieval la transmisión se efectuaba ante el tribunal, siendo necesaria la sentencia que confirmara la transferencia de la propiedad. Más adelante dicha “dimissio” significó la transmisión de la propiedad basada en el acuerdo de parte y la inscripción en el “Registro Inmobiliario”. Esas inscripciones por su practicidad, seriedad y certeza, fueron adquiriendo la misma eficacia en el antiguo título justificativo o testimonio judicial. Y ello dio lugar a que naciera la fe pública de dichos registros. (p.19-20).

El sistema registral germánico protege al tercero que adquiere confiando en los datos del registro. Este sistema protege la confianza que el Registro suscita en el tercer y, por consiguiente, el que adquiere de un titular inscrito, adquiere el derecho tal como aparece en el Registro, aunque el transmitente no sea el verdadero titular o lo sea con un vicio que afecte su titularidad, o esté gravado con una carga no registrada. El que inscribe su derecho se halla a salvo de las impugnaciones y ataques que provengan de quienes no hayan inscrito su derecho o lo hayan hecho con posterioridad, sino que asegura al tercer adquirente de buena fe que será mantenido en su titularidad aún en el caso de que existan vacíos o irregularidad en la titularidad del enajenante, lo que constituye la presunción positiva de veracidad de los asientos registrales. (Urdaneta, 2006. Pág. 71).

Schreiber (1998). “Para la transferencia de la propiedad, en el primer caso se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales”. (p. 25)

Contreras & Castellanos (2000) El Acta Torrens, vigente en el año de 1858 en Australia, reguló la inmatriculación de un bien inmueble en el registro de la propiedad, cuyo requisito era indispensable para la transmisión del dominio. (p. 174).

Muro (1997). En Australia del Sur, colonia Inglesa, Robert Torrens, diputado se preocupó por implantar un Sistema de Publicidad práctico, efectivo y cómodo, teniendo en cuenta la facilidad que le brindaban las condiciones especiales de esa región por el hecho de que los títulos particulares eran pocos y casi toda la tierra le pertenecía a Inglaterra,. El

sistema reconoce la garantía del Estado mediante la creación de un fondo de seguro formado por los derechos que abonan los solicitantes, que no solamente cubre los errores del registro, sino la insolvencia del perseguido por una reivindicación, En cuanto a los problemas la publicidad de los registros es limitada; asimismo, la implantación es resistida debido a lo costoso que resultaría en aquellas regiones donde la tierra está muy subdividida y no existen registros de catastros parcelarios. (p.26).

Sánchez (1972). Este país cuenta con un Código Civil Federal en el cual se regula todo lo relacionado con el Registro Público de la Propiedad y el Reglamento del mismo, este se desarrolla en 118 artículos con los siguientes subtítulos: Disposiciones Generales, Del sistema registral y Del Procedimiento Registral. (p. 215).

Carral (1986). La inscripción Inmueble en México es un acto totalmente potestativo y rogado, la solicitud debe de hacerse por escrito, llenando un formulario que debe presentarse al Registro y adjuntando los documentos respectivos; al cual se le asigna un número correlativo, que indica la hora y día de recepción, que permite identificarlo durante el tiempo que tarde el proceso administrativo. Posteriormente, el registrador califica y examina el título cuenta con todos los requisitos que la ley establece, la inscripción tendrá efectos desde el momento que el título entro al Registro, otorgando la publicidad registral a lo inscrito en esta institución, pudiendo hacerse oponible el derecho real ante terceros afectados. (p. 256).

Según el autor citado, en México se utiliza el sistema francés, así mismo, el registro en esta legislación no está confiado a los tribunales sino a una oficina administrativa. Por otro lado, el registro no es forzoso para actos relativos a propiedad, sino que es potestativo, pero no surte efectos contra terceros si el acto no es debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La OCDE (2012) en su revista Mejores Prácticas registrales y catastrales en México considera que: La protección de los derechos de propiedad en una economía es una precondition para crecimiento y prosperidad. Una correcta implementación de los derechos de propiedad, así como la definición de sus poseedores, implicará mayores niveles de seguridad y, con ello, mayor confianza y facilidad de acceso para la inversión y el crédito, y para el desarrollo de innovaciones. Los RPP y los catastros son instituciones clave dentro de la economía de México. Su objetivo principal es el de establecer y asegurar los derechos de propiedad y uso de inmuebles brindando certidumbre y transparencia sobre

los mismos. Su correcto manejo será catalizador en la promoción de inversiones, productividad y crecimiento de cualquier economía.

Molitor & Schlosser (1980) “En Italia luego del fenómeno de la recepción, tuvo gran influencia la escolástica, la cual fue esencia de la ciencia y del método científico en la alta edad media”. (p. 19).

Mendoza (2011) citando a Fernandez refiere: El sistema de transferencia de la titularidad de propiedad es de tipo consensualístico según lo descrito por el Art. 1376 del Código italiano, es decir se reputa al consenso como suficiente para producir la mutación jurídica- real produciendo al mismo tiempo los efectos obligaciones y los efectos reales. (p. 176)

Muro (1997). En ese país no se ha implantado el sistema Torrens; rige desde antiguo un sistema de registros inmobiliarios “sui generis” que no tienen en cuenta el título en sí, sino que reconoce a favor del titular inscrito un derecho mejor no inscrito. Los riesgos de este Sistema son cubiertos por Compañías de Seguros, que mediante una prima, se hacen cargos de ellos. (p. 25).

### **1.1.2. Nivel Nacional**

Mediante el IX PLENO CASATORIO de fecha 8 de junio del 2016 emitido por el Tribunal Constitucional de título ¿en el proceso de otorgamiento de escritura pública puede analizarse la validez del acto jurídico? Consideran que: Es posible analizar la validez del acto jurídico en los procesos de otorgamiento de escritura pública, ya que el juzgador no puede dejar de advertir o meritar el documento que sirve de sustento de la pretensión, esto es, no puede ni debe dejar de verificar si el mismo adolece de un defecto evidente o de fácil comprobación que vicie el acto jurídico. No es posible jurídicamente disponer la formalización de un acto jurídico inválido. Dejando entrever que el problema radicaría en la formalización del documento (minuta), el cual actualmente suele hacerse de manera mecánica, por lo que debería exigirse el otorgamiento de escritura ya que supone el ejercicio de un derecho, estando el juez en el deber de verificar si esa fuente justifica la tutela solicitada.

González (2002) afirma que: En dicho momento histórico se encontraba vigente en España la pragmática de Carlos V, aprobada a propuesta de las cortes de Toledo. Esta disposición establecía que en cada ciudad que fuese cabeza de jurisdicción se encargaría a

una persona que tuviese a su cargo un libro en donde se registrasen los censos, tributos, impositivos o hipotecas sobre fincas; y de no registrarse dentro de un plazo específico, no haría fe ni se juzgaría conforme a dichos gravámenes, ni podía ser perjudicado por ellos cualquier tercer poseedor” (Pág. 233).

Según el autor citado, la función del registro era análoga a una purga de gravámenes que se producía con cada transmisión de propiedad, de tal manera que la finca quedaba “limpia” de afectaciones con respecto a terceros. Afirma también que nos encontrábamos frente a la creación de un registro con efectos de “inoponibilidad de lo no inscrito”, lo cual quiere decir que no puede oponerse ningún acto que previamente no se encuentre inscrito. A nuestro parecer estas disposiciones permitieron generar en el Perú el primer indicio de la protección registral, permitiendo que con la inscripción del gravamen su nivel de oponibilidad aumente considerablemente.

Por otro lado, cabe resaltar que el problema que se presenta con más frecuencia en la propiedad inmobiliaria es hacia otorgar: (i) la seguridad del derecho adquirido; y, (ii) la reducción de los plazos en los procedimientos administrativos relativos a la adquisición del derecho. Resulta claro pensar que para superar estas barreras se necesita que los individuos, quienes compran y venden bienes, cuenten con un nivel de información idóneo a fin de utilizar los mecanismos institucionales para reforzarla adquisición de su derecho; por lo tanto, es la publicidad registral la que satisface dicha necesidad de información. Del mismo modo, se considera importante el rol del Estado por ser el único capaz de reducir los costos de transacción existentes para acceder al sistema registral, todo ello sin enervarse su propósito (en específico): otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Donaires (2012) en su revista titulada "El principio del consensualismo en el derecho de los contratos" refiere que: El principio consensualista establecido en el Perú favorece la circulación de la riqueza y la utilización de los recursos materiales; pero es evidente que puede afectar la buena fe de los terceros en el caso de contratantes maliciosos; es por ello que se debería morigerar el consensualismo con el realce del principio registral a fin de fomentar la circulación de la riqueza en un clima de seguridad jurídica.

### **1.1.3. Nivel Local**

Amado (2011) en su revista titulado ¿Es necesaria la Inscripción de la transferencia del Bien Inmueble en el Registro Público? considera lo siguiente: Es necesaria, la modificación del artículo 949 del C.C., en el sentido que regule la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble según lo que opera en la actualidad, debemos dejar de lado las tradiciones arcaicas y normas copiadas de países con diferentes mentalidad y comenzar a preocuparnos por nuestra realidad y como contribuir a efectivizar el derecho fundamental constitucionalmente reconocido contemplado en el artículo 2 inciso 16 de la Constitución, comenzando por reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfeccione con la inscripción en el registro respectivo.

## **1.2. Formulación del problema**

El problema es formulado interrogativamente mediante las siguientes preguntas:

### **Primera Parte del Problema: (Discordancias Normativas).**

a) ¿Existen discordancias normativas relacionadas directamente con la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido que deberían conocer los responsables?

b) ¿Cuáles son las relaciones causales que explicarían esas discordancias normativas?

c) ¿Todas las normas que tienen que cumplirse, en esa parte de la realidad, están concordadas?

d) ¿Qué tipo de manejo en la realidad jurisdiccional respecto a las discordancias normativas existen en el Código Civil.

### **Segunda Parte del Problema: (Discrepancias Teóricas).**

a) ¿Cuáles son los planteamientos teóricos relacionados directamente con la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido que deberían conocer los responsables?

b) ¿Qué teoría tiene como sustento las norma tipificadas en el Código Civil, respecto del derecho de propiedad en la transferencia de bienes inmuebles?

c) ¿Existen discrepancias teóricas respecto del sistema de transferencia inmueble en el Perú y la inscripción registral? ¿Cuáles son y en qué consisten estas?

d) ¿Cuáles son las ventajas de implementar en el código civil la obligatoriedad de la inscripción registral cuando se realice la transferencia del predio adquirido como medida de seguridad frente a terceros?

e) ¿Cuáles son las desventajas de implementar en el código civil la obligatoriedad de la inscripción registral cuando se realice la transferencia del predio adquirido como medida de seguridad frente a terceros?

### **1.3. Hipótesis**

#### **1.3.1. Hipótesis Global**

La modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria de la finca o predio adquirido, se ven afectados por las discordancias normativas y discrepancias teóricas que estaban relacionados causalmente y se explicaban, por el hecho de que no se aplicaban o conocían bien los Planteamientos Teóricos, o por la contraposición existente entre las Normas del Código Civil o por el no aprovechamiento de la Legislación comparada.

#### **1.3.2. Sub – Hipótesis**

a) Se evidencian discrepancias teóricas, debido a que los Operadores del Derecho no han concordado la aplicación de los planteamientos teóricos y así mismo no se ha aprovechado la legislación comparada que sustentan la modificación del artículo 949 del Código Civil referido a la inscripción obligatoria de la finca o predio adquirido.

Fórmula : -X<sub>2</sub>; A<sub>1</sub>; -B<sub>1</sub>, -B<sub>3</sub>,

Arreglo 1 : -X; A; -B

b) Se evidencian discrepancias teóricas, debido a que la comunidad jurídica no han concordado la aplicación de los planteamientos teóricos que sustentan la modificación del artículo 949 del Código Civil referido a la inscripción obligatoria de la finca o predio adquirido.

Fórmula : -X<sub>2</sub>; A<sub>2</sub>; -B<sub>1</sub>,

Arreglo 1 : -X; A; -B

c) Se apreciaban a discordancias Normativas debido a que las normas sobre el sistema consensual referido a la transferencia de la propiedad inmueble y las normas de la seguridad jurídica que se adquiere a través del registro no están concordadas adecuadamente, debido que los operadores del derecho no han recogido los planteamientos teóricos adecuados ni la importancia de la legislación comparada, lo que conlleva al surgimiento de una serie de problemas en la vulneración del derecho de propiedad.

Fórmula : -X<sub>1</sub>; -A<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>

Arreglo 1 : -X; A; -B

d) Se observa que las discordancias Normativas generan que la comunidad jurídica como los jueces al aplicar las normas vigentes en el Código Civil produzcan contraposiciones en donde la solución conlleva diversos sentidos por no exigir la modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido

Fórmula : -X<sub>1</sub>; A<sub>2</sub>, -B<sub>2</sub>

Arreglo 1 : -X; A; -B

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo General**

Proponer la modificación Del Artículo 949 Del Código Civil Referido A La Inscripción Obligatoria Del Predio Adquirido Con Respecto A Un Marco Referencial Que Integre: Planteamientos Teóricos; Normas Que La Rigen; Sentencias Del Tribunal Constitucional Y Legislación Comparada, mediante tipos de investigación: explicativa - causal; y el análisis es cualitativo, con el propósito de identificar las causas de cada parte

del problema; de tal manera que tengamos base para proponer lineamientos y recomendaciones sobre el problema planteado.

#### **1.4.2. Objetivos Específicos**

Para alcanzar el objetivo general anunciado en el numeral anterior, se debe lograr los siguientes propósitos específicos:

a) Ubicar, seleccionar y definir o presentar de manera resumida los planteamientos teóricos directamente relacionados con la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción del predio adquirido, las normas del Código Civil, pertinentes, jurisprudencia nacional emitida por la Corte Suprema y el Tribunal Registral, la legislación comparadas de los países predominantes en su sistema de transferencia consensual, que son integradas como MARCO REFERENCIAL para el análisis.

b) Describir La Modificación del artículo 949 del Código Civil Referente a la Inscripción Obligatoria del Predio Adquirido; en sus partes o variables prioritarias, tales como: Responsables y Comunidad Jurídica.

c) Comparar, mediante un tipo de investigación, aplicada, explicativa - causal y un tipo de análisis predominante cuantitativo, pero de modo complementario con calificaciones e interpretaciones cualitativas, y con el apoyo de programas computarizados- como los aplicativos de MS Office y SPSS- cada parte o variable prioritaria de la Modificación Del Artículo 949 del Código Civil Referente a la Inscripción Obligatoria del PredioAdquirido, con respecto a cada parte o variable del Marco Referencial que sea atingente (o que esté directamente relacionada).

d) Analizarlas causas, relaciones causales o motivos de cada parte o variable del problema; es decir de las Discrepancias teóricas y Discordancias normativas (ya identificados y priorizados en forma definitiva en el anexo 3).

e) Proponer recomendaciones que contribuyan a elevar la eficiencia del manejo de la inscripción obligatoria del predio adquirido en registros públicos, de tal manera que se proponga cómo se podrían corregir las Discrepancias teóricas y reducir las Discordancias normativas, orientados a alcanzar una mayor seguridad y protección jurídica a la propiedad.

### **1.5. Justificación e importancia**

Como se ha mencionado nuestro Código Civil, adopta la teoría francesa referido al sistema consensual para la transmisión de la propiedad al adquirente, es decir tan solo se basta de la manifestación de voluntad o el “consensu” de las partes interviniente en el contrato para perfeccionar la transferencia de la propiedad inmobiliaria, lo cual deja un claro vacío y un riesgo enorme para los nuevos adquirentes de los bienes inmuebles, como bien es cierto en nuestra legislación no es obligatorio inscribir la transferencia del bien, lo cual puede conllevar a posibles consecuencias como es el tema de concurrencia de acreedores, en la que el derecho inscrito ante el registro respectivo, tiene derecho preferente frente al derecho real que no se encuentra inscrito. De esta perspectiva, la presente investigación se justifica en la modificación del artículo 949 del Código civil referido al Sistema consensual, resultando necesario y preferible, que si uno adquiriera un bien inmueble, este se encontraría en la obligación de registrarlos inmediatamente, porque de no hacerlo correría el riesgo de perder su derecho de propiedad sobre el bien adquirido.

Consecuentemente, la modificación del sistema consensual en el Código Civil teniendo como base que el derecho es ser cambiante, ayudaría a evitar que existan posibles fraudes posteriores a la celebración del contrato en el que se dé la transmisión inmobiliaria, permitirá que el derecho de propiedad del nuevo adquirente se encuentre salvaguardado de posibles vulneraciones consecuente si es que este no inscribiera dicho bien en registros.

### **1.6. Antecedentes del Estudio**

Escárcz (2012), en su tesis titulada “Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral chileno”, de la Universidad Austral de Chile, para optar el título profesional / grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, concluye lo siguiente:

"En este trabajo se realizó una narración descriptiva de una problemática actual, que el sistema registral vigente en el país de Chile no da seguridades respecto del siempre creciente tráfico de inmuebles y se impone la necesidad de modernizarlo informatizándolo totalmente para transformarlo en un servicio público de acceso general, fácil, expedito y gratuito, teniendo como justificación que la inscripción registral en dicho Sistema de Registro Inmobiliario genera un efecto declarativo, este efecto genera dificultades ya

que la inscripción sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión, pero en ningún caso del dominio, por lo tanto puede ocurrir que haya propietarios cuyos derechos no estén inscritos, esto atenta contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento, para la existencia del derecho real".

De León (2012), en su tesis titulada "Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad", de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para optar el título profesional / grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, concluye lo siguiente:

"La legislación guatemalteca queda limitada al no otorgar seguridad en los derechos que nacen de la compraventa de derechos de posesión, en el Registro General de la Propiedad, por lo tanto se debe regular la pre-inscripción de las compraventas de derechos posesionarios, para brindar la seguridad jurídica que las personas necesitan, para no ser vendidas varias veces la misma propiedad poseída".

Quezada (2011), en su tesis titulada "Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos", de la Universidad Nacional de Loja, para optar el título profesional / grado académico de Abogado, refiere lo siguiente:

El sistema registral ecuatoriano, ordena que todos los títulos sobre derechos reales inmobiliarios deban ser inscritos en el Libro correspondiente del Registro de la Propiedad, pero un problema existente en el sistema registral ecuatoriano es que se inscriben los títulos de dominio y de los demás derechos reales, pero no se inscribe los inmuebles como tales; los inmuebles no pueden ser identificados en el Registro por su ubicación, ni ficha catastral, sino únicamente por sus titulares. Por ende, se puede probar que una persona es propietaria de un inmueble, pero es imposible probar a quien pertenece un determinado inmueble, precisamente porque los inmuebles no se inscriben.

Lino (2015), en su Tesis titulada "El establecimiento del Carácter Constituyó de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la

seguridad jurídica" de la Universidad Privada Antenor Orrego, para optar el título profesional / grado académico de Abogado, refiere lo siguiente:

"En el sistema Peruano se deberían suscribir cada transferencia sobre bienes inmuebles a través de Escritura Pública, con intervención de un notario y las partes, con el fin de brindar certeza y seguridad jurídica, así mismo, considera que los usuarios no deben suscribir contratos a través de minutos por una transferencia sobre un bien inmueble, por ser inválidos y porque no brinda la correspondiente protección del derecho de propiedad y al no ser un instrumento público no se inscribe ante Registros Públicos en virtud del principio de titulación auténtica".

Aliaga (2012), en su Tesis titulada "La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú", de la Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el título profesional / grado académico de Abogado, refiere lo siguiente:

"Un problema latente en el Perú es que existe una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales y por ende el acceso a la inscripción, lo que a su vez ha generado una ola masiva de informalidad, por lo tanto recomienda que se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales y normativas sobre derechos de propiedad que aseguren el acceso a la protección jurídica que otorga el Sistema Registral (formalización) y el mantenimiento en dicha formalización, brindando facilidades para la inscripción de los actos y contratos que permitan utilizar el activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas".

## **1.7. Bases Teórico Científicas**

### **1.7.1. Primer subcapítulo: la propiedad y derecho de propiedad**

**1.7.1.1. Generalidades.** En este subcapítulo se desarrollará la conceptualización de la propiedad, el origen etimológico del vocablo, de igual manera su evolución, también se detallara sus objetivos y cuál es su importancia.

#### **1.7.1.2. Conceptos Básicos.**

González (2012) “La propiedad no es una relación de poder, sino una relación económica que se apoya en la utilidad social”. (p.201)

Wolff (1936), “La propiedad no concede la facultades libres o exclusivas, sino dentro de ciertos límites fijados a priori por el ordenamiento jurídico, que esos límites son impuestos a la voluntad del titular, pero no a la propiedad misma”. (p.274)

Ortiz (2010) Es un derecho constitucional sobre un bien. Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien. (p. 16).

Brutau (1978) “El derecho de propiedad, es aquel derecho subjetivo que permite aprovechar, por el derecho objetivo, la relación económica entre el titular y sus bienes”. (p. 153)

Avendaño (2003) “*Usar* es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con el de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella”. (p. 187)

Ramírez Cruz (2007), señala que: “La propiedad sino inviolable y sagrada, se presenta al menos como “derecho fundamental”, idea que se encuentra muy arraigada en la mentalidad jurídica corriente y en los manuales y que tiene aún enorme importancia”. (p.55)

Para el citado autor, la propiedad es un poder jurídico. Por tanto, la propiedad es indiscutiblemente un derecho subjetivo, el más importante quizás de los derechos subjetivos patrimoniales. Confiere el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.

Al respecto, es necesario señalar que la naturaleza jurídica del derecho de propiedad es la de un derecho fundamental reconocido constitucionalmente, toda vez que es inconcebible que un ser humano se desarrolle en la sociedad, sin tener algún tipo de

patrimonio. Ergo el derecho de propiedad como derecho personal y fundamental es inherente a la persona humana.

### 1.7.1.3. Etimología.

Ramírez (2003), La propiedad viene a ser un derecho real que puede ser entendido de dos maneras: por un lado, recae sobre todo tipo de bienes, así los materiales (los clásicos, creían que sólo era sobre corporales) como los inmateriales, y, por otra parte y aquí se diferencia nítidamente de los otros derechos reales, confiere a su titular un goce o señorío pleno sobre los bienes. (p.79)

Álvarez (1986) En la identidad de la propiedad se resuelve el conflicto supremo entre el individuo y el estado, y, a la vez, se reconocen y se regulan las facultades organizativas y la responsabilidad de las personas individuales en sus relaciones económicas y sociales. (p.80)

Consideramos, que la etimología es de poca ayuda a desentrañar el origen de las palabras y, en el caso de las instituciones. Porque muchas veces alcanzan un desarrollo propio, independiente del origen que tuvieron.

### 1.7.1.4. Características.

La doctrina es muy precisa al determinar que el derecho de propiedad tiene 4 caracteres:

González (2008). **Derecho Real:** Es un derecho de esta naturaleza debido a que “se ejerce en forma directa e inmediata un ámbito de poder sobre un bien, generando la permanencia de este a un sujeto.”

**Derecho Perpetuo:** “La propiedad está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales”.

**Derecho Absoluto:** La propiedad es un derecho absoluto porque confiere todos los atributos sobre el bien, afirma además que “si bien este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública”. (p. 515 - 517)

De los Mozos (1993) **Derecho Exclusivo:** Este carácter se genera debido a que el derecho puede recaer sobre una persona o un conjunto de personas. En tal sentido se pronuncia José Luis De los Mozos afirmando que solo el propietario tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece, tiene un monopolio sobre el mismo. (p. 244).

Cabe resaltar que el derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la propiedad se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley o los provocados por "la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio" (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

Posner (1998) señala que: Los derechos de propiedad deben cumplir tres características esenciales:

a) **Universalidad.**- Todos los recursos valiosos deben ser poseídos por alguien.

b) **Exclusividad.**- Se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Consiste en la protección de la propiedad privada.

c) **Transferibilidad.**- Los derechos de propiedad deben ser libremente transferibles o alienables; es decir que debe existir la posibilidad jurídica de que los recursos pasen de usos menos valiosos a los más valiosos, a través de intercambios voluntarios. (p. 39)

#### **1.7.1.5. Objeto y ámbito de la propiedad.**

Ramírez (2003) El Código Civil, emplea el *vocablo* bienes, término que abarca no sólo los objetos materiales sino también los bienes inmateriales o derechos. (p.114)

Es importante señalar que son considerados *bienes materiales a todos los bienes* no sólo corporales, sino percibibles por los sentidos, sean muebles o inmuebles a

diferencia de *los bienes inmateriales que son los bienes no tangibles, en buena cuenta los derechos.*

#### **1.7.1.6. Elementos de la propiedad.**

Ramírez (2003). Señala los siguientes:

Sujeto o titular.- es la persona individual (natural) o colectiva (jurídica).

Objeto.- son objeto de la propiedad todos los bienes materiales como inmateriales que existen en el mundo exterior, con tal que sean apropiables, es decir, que estén en el comercio jurídico de los hombres.

La relación jurídica.- es el poder o facultad que se confiere al sujeto o titular respecto al bien, el mismo que resulta de la relación o vinculación jurídica entre ambos (sujeto-bien). (p.115)

### **1.7.2. Segundo Subcapítulo: Sistema Registral.**

**1.7.2.1. Generalidades.** En este subcapítulo se desarrollará la conceptualización de la propiedad, el origen etimológico del vocablo, de igual manera su evolución, también se detallara sus objetivos y cuál es su importancia.

#### **1.7.2.2. Conceptos Básicos.**

Fueyo. (1982). El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de Derecho Público y Privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas. (p. 12).

Hernández (2003). Es el conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas, y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de Propiedad. (p. 17)

Gonzáles (2008). Se entiende por Derecho registral al conjunto de principios y normas que estudia la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de la publicidad legal que produce diversos y determinados efectos jurídicos

sustantivos de derechos privados, y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos. (p. 54).

Las conclusiones en mención nos permiten considerar que efectivamente un Sistema Registral es el conjunto de normas, principios de Derecho Registral y Administrativo, relacionados entre sí, que forman un todo orgánico, un cuerpo único con objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado.

Por otro lado la idea de Registro nace con la necesidad de proteger la transmisión de los predios, y la razón de política legislativa que la justifica se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmueble.

### **1.7.2.3. Clasificación de los Sistemas Registrales.**

Cabe resaltar que, cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.

En definitiva, existen muchas formas de clasificar los sistemas registrales, en virtud a la gran variedad que distintos autores le dan a este tema, sin embargo, nosotros analizaremos someramente las más relevantes, considerando el sistema registral de nuestro país. Los principales sistemas registrales son:

A. Por los efectos de la inscripción.

- Sistemas Registrales Declarativos:

Roca, R. (1968) “La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro” (p. 193).

Lo que refiere dicho autor es que en el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se realiza por el mero efecto del contrato, sin que se requiera la inscripción en el registro público. Solo si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos contra terceros deberá hacerse la inscripción. La eficacia de este sistema radica tan solo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho ocurrido fuera del registro y contenido en el título o documento que se presenta a dicho registro.

- Sistemas Registrales Constitutivos:

Moreno (1968), refiere lo siguiente: “Cuando la inscripción no tenga únicamente la finalidad de la mutación jurídico real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, dé vida al derecho real, y sin inscripción no se constituye el derecho, estamos ante una inscripción constitutiva”. (p. 191).

B. Por la forma de organización.

- Sistemas Registrales de Folio Personal:

Gonzáles (2008). La organización del Registro no toma como base al inmueble, sino que se trata de un archivo de documentos complementado por unos índices alfabéticos. Los actos, negocios o decisiones judiciales se agrupan cronológicamente sin tener en cuenta su correspondencia a un bien inmueble determinado. La única manera como los terceros pueden consultar el Registro es a través del nombre del titular o de los sucesivos titulares del bien inmueble.

- Sistemas Registrales de Folio Real:

Gonzáles (2008). El Registro se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, en virtud del cual se abre una hoja en la que se concentra su historial jurídico. En esa hoja se inscriben todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desee conocer la historia jurídica de un inmueble determinado solo necesita consultar los datos inscritos en la hoja correspondiente a éste. (p. 53-54).

#### **1.7.2.4. Fundamento del registro y sus elementos.**

**1.7.2.4.1. Fundamento del registro.** El registro se construye sobre la base de una idea – fuerza muy concreta.

Pugliatti (1989). “La publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos”. (p. 237)

Trimarchi (1998). “A través del registro el sistema jurídico reconoce que hay un interés general en que determinados hechos sean conocibles por cualquiera”. (p. 618).

Roca (1954). La finalidad del Registro es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, y para lograr ese fin se busca la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas. Para relacionarse al tráfico se requiere información y confianza en dicha información o certeza como necesario presupuesto de eficacia de las relaciones jurídicas. (p. 50).

**1.7.2.4.2. Elementos del registro.** *Ghunter (2008)*. La publicidad registral inmobiliaria tiene por objeto los títulos constitutivos de las situaciones jurídicas reales (actos o contratos inscribibles), los cuales se componen de tres elementos fundamentales:

- a) La finca o predio, esto es, la unida objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por la ley.
- b) El titular registral, o base subjetiva de la publicidad registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- c) La materia inscribible, esto es, los derechos que se crean, transmiten y/o extinguen con relación al predio. (p. 52).

De acuerdo a lo citado anteriormente, teóricamente debemos distinguir en el folio registral, de una parte la finca y en otra los actos y contratos, que crean modifican, transmiten o extinguen las titularidades sobre ella. Siendo estas los tres elementos contenidos de la publicidad registral.

A través de este Registro publica el título de propiedad que es materia inscribible perteneciente al titular registral y con respecto a la finca registral. En buena cuenta el registro pretende una precisa y adecuada determinación de los elementos de la publicidad, a fin de lograr que la información sea jurídicamente relevante y de fácil acceso a los terceros.

#### **1.7.2.5. Función y finalidad del registro.**

*Pugliatti (1989)*. La función del registro es brindar la publicidad registral, esta se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información; y así mismo la publicidad sirve para resolver los conflictos. (p. 268).

La Cruz & Sancho (1984). “la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transferencia inmobiliaria, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes”. (p. 11).

Ghunter (2008). Cabe distinguir la diferencia entre seguridad negativa y la seguridad positiva. Por la primera, el adquiriente se ve protegido por el acto de inscripción; mientras que por la segunda el titular, ya inscrito, se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está. (p. 26).

. Consideramos que uno de los problemas fundamentales del derecho privado es determinar la titularidad de los derechos, esto es, quien es la persona que puede otorgar eficazmente el acto de transferencia o disposición sobre un determinado bien. Por ello es muy común la definición de que el Registro es una institución destinada a otorgar y brindar seguridad jurídica al derecho de propiedad, ya sea para defender la adquisición del predio realizada o ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse.

#### **1.7.2.6. Importancia de los registros públicos.**

Silvia (2000). La función registral consiste en otorgar seguridad jurídica a las transacciones, lo que se logra con el cabal cumplimiento de los principios registrales, fortaleciéndolos a través de los instrumentos modernos.

De acuerdo a lo citado anteriormente podemos añadir que la importancia de los registros públicos es que contribuye a la seguridad sobre la propiedad haciendo cognoscibles esas situaciones jurídicas, lo que da mayor certeza tanto a las partes de una relación cuanto a los terceros que se pueden ver afectados. Así mismo la importancia del registro y de publicidad que ofrecen los registros públicos en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible, otorgando seguridad en el intercambio de bienes, tráfico inmobiliario, mercantil y actos jurídicos susceptibles de inscripción.

### **1.7.3. Tercer Subcapítulo: Transferencia Del Inmueble.**

#### **1.7.3.1. Definición**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1529 del Código Civil, referente a la compraventa, es aquella en donde el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Es por ello que el contrato de compra venta es aquel contrato consensual, es decir que solo basta el consentimiento de ambas partes sobre el bien y el precio para permitir la

transferencia del bien inmueble o propiedad, salvo otra formalidad o condición que acuerden o pacten el vendedor y comprador.

Tambinini (2014). Los contratantes pueden convenir o pactar sobre la forma de pago del precio: al contado, en partes, en moneda nacional o extranjera, en valores u otros. Todas estas estipulaciones deben constar en la minuta de compra venta que el notario inserta en el cuerpo de la escritura pública. Por consiguiente, si en la minuta se consigna expresamente la cancelación del precio, al momento de su firma por las partes, en la escritura pública, ya no se requiere otra certificación, menos aun fe notarial, puesto que el notario no puede certificar de un hecho que no hizo en su presencia. Solo por petición de los contratantes, formulado en la minuta o al suscribirse la escritura pública, en aplicación del principio de rogación; el notario dará fe de la entrega o pago del precio que se hiciera en su presencia, indicando los detalles de la entrega o el pago. (p. 56).

#### **1.7.4. Cuarto subcapítulo: sistemas clásicos de transferencia de propiedad.**

##### **1.7.4.1. El Sistema Romano**

Arias-Schreiber (1998) menciona “en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la mancipatio y (ii) la in jure cessio para las res mancipi y la (iii) traditio para las res nec mancipi”.

Borda (1994) afirma lo siguiente: En Roma los contratos no transferían nunca la propiedad, la transmisión de los derechos reales sobre las cosas y, particularmente, el dominio, requería no solo el consentimiento de las partes, sino también la tradición, es decir la entrega material de la cosa. Se distinguía así entre el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real. Para el primero, bastaba el acuerdo de voluntades; para la segunda era necesaria la tradición. La tradición obedecía a una razón de publicidad; se partía del concepto de que interesando los derechos reales a toda la comunidad, la transmisión de ellos debía manifestarse por caracteres visibles y públicos, ya que no es posible pedir el respeto de derechos que no se conocen. En suma, el derecho romano comprendió la importancia de la publicidad en materia de derechos reales y arbitro esta forma de publicidad que es la entrega de la cosa. (p.192).

De lo mencionado anteriormente consideramos que en Roma eran considerados a las res mancipi como las cosas más preciosas siendo estos los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por el lomo, en cambio res nec mancipi, eran consideradas a las sumas de dinero, animales salvajes,

Por otro lado es importante señalar que en roma los contratos no transferían nunca la propiedad y era necesaria que para la transmisión primero se ejerza con el título y luego con el modo.

#### **1.7.4.2. El Sistema Francés.**

Planiol (1988) menciona “El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan”. (p. 111)

Los hermanos Mazeaud (1988). “El principio de la transmisión “solo consensus” (por el simple consentimiento), la voluntad, toda poderosa para crear obligaciones, es todo poderosa igualmente para producir, sin ninguna formalidad ni tradición, transmisión de derechos reales, el contrato además de su efecto obligatorio, posee un efecto real; la compraventa, por ejemplo, no solo crea obligaciones entre las partes, sino que el transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida”. (p. 323).

En conclusión el sistema francés adopta el sistema de transmisión consensual distinto del sistema dual (título y modo) considerando al acuerdo de voluntades o consentimiento suficiente para adquirir la propiedad de un bien inmueble, permitiendo una vez transmitido la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

#### **1.7.4.3. El Sistema Alemán.**

En el sistema germano de la separación del contrato (artículos 873, 925 y 929 del Código Civil Alemán) el consentimiento no es suficiente para la traslación de la propiedad y esta se produce desdoblada, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

Arias-Schreiber (1998). “Se requiere la tradición, sea física o espiritualizada, en tanto que en el segundo es necesaria la inscripción del contrato en el registro de la propiedad o en los libros territoriales” (p. 25).

Se considera que la transferencia de los bienes inmuebles en el sistema alemán se realizaba en dos faces, siendo el primero aquel negocio jurídico o pacto traslativo de dominio y al segundo como la inscripción obligatoria que permite la existencia de dicha transmisión siendo en caso contrario nulo.

## **1.7.5. Quinto Subcapítulo: Contrato De Compraventa**

### **1.7.5.1. Definición.**

Zavala (2004). “El art. 1529° del c.c. expresa lo siguiente: “Por la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”. El vendedor asume una obligación de dar. Esta obligación de dar se encuentra específicamente vinculada al derecho de propiedad que es un derecho real, el de mayor categoría como que contiene y subsume a todos los demás derechos reales. Esta obligación de dar del vendedor tiene su correspondencia en otra obligación de dar, la del comprador de pagar el precio en dinero. Estamos entonces ante un contrato, donde ambos contratantes han asumido obligaciones 30 reales: uno dar el bien, otro dar el dinero. Entre estos se presenta una relación jurídica de reciprocidad”” (p. 4).

De lo anteriormente definido se concluye que el contrato de compraventa es aquel acuerdo de voluntades que crea relaciones jurídicas en la que el comprador se obliga a transferir la propiedad de un bien y el vendedor a pagar una suma de dinero o pacto contrario.

### **1.7.5.2. Características.**

- Es un Contrato Consensual.

Romero. (2004). “Su dependencia o autonomía no se discute. Contrariamente, su existencia da lugar a la de otros contratos, en condición de accesorios. La compra – venta admite la casi totalidad de pactos especiales que como cláusulas adicionales se agregan a ella. En el supuesto de estar vinculada a otro contrato no pierde su condición de contrato principal”. (p. 12).

- Es un Contrato Oneroso.

Romero. (2004). “cada parte tendrá que ejecutar prestaciones propias, dando lugar a que cada uno de ellos perciba, su respectivo beneficio ventaja de orden patrimonial o económico. El vendedor deberá entregar el bien a su comprador. Y este a su vez al vendedor el valor económico del mismo bien representado en una suma de dinero que es el precio”. (p. 12).

- Es un Contrato Conmutativo.

Romero. (2004). “permite a las partes contratantes conocer desde el momento de la celebración, si han logrado ganancias o pérdidas, dentro de los límites

permisibles, pues pese al requisito de equivalencia en el valor de las prestaciones, nunca podrá obtenerse una paridad absoluta. Sin embargo, puede ser también un contrato aleatorio, como sucede en el caso de la pesca y la caza, donde la ganancia o pérdida está sujeta a un acontecimiento posterior (...) y también puede convertirse en un 33 contrato sujeto a condición suspensiva como en el caso de ventas de bienes futuros”. (p. 12).

- Es un Contrato de ejecución instantánea.

Romero. (2004). “Las prestaciones a cargo de cada contratante se cumplen inmediatamente después de la celebración, en el mismo acto, aunque también admite la posibilidad de cumplimiento por partes, sobre todo cuando se pacta que el precio se pague en cuotas sucesivas. De la misma manera puede presentarse la ejecución postergada o diferida. El plazo no se presume, por cuanto si no hay pacto, la ejecución instantánea procede”. (p. 12).

- Es un Contrato de prestaciones recíprocas.

Romero. (2004). “elación de interdependencia entre el bien y el precio, donde una de las prestaciones es causa y efecto de la otra, así como ésta es causa y efecto de aquella, es lo que se conoce como relación jurídica doble de reciprocidad”. (p. 12).

## MATERIAL Y MÉTODOS

### 1.1. Tipo y Diseño de la Investigación

Por su propósito fundamental la presente investigación corresponde a una investigación teórica, pura o básica; puesto que está dirigida hacia un fin netamente cognoscitivo, repercutiendo en unos casos a correcciones, y en otros en perfeccionamiento de los conocimientos, pero siempre con un fin eminentemente perfectible de ellos.

Se utilizó el diseño causal- explicativo que relaciona:

M  $\leftarrow$  X Y

Dónde:

M= es la muestra

X= es la observación a la variable independiente.

Y= es la observación a la variable dependiente.

### **1.1.1. Tipo De Análisis.**

El tipo de análisis es mixto predominante cuantitativo, pero con calificaciones o interpretaciones cualitativas.

## **1.2. Métodos de la Investigación**

Para realizar la investigación, se emplearon los siguientes métodos:

### **a) Métodos Descriptivo- Explicativo**

Porque explicamos y describimos las causas que originan que la transferencia del predio adquirido regulado en el artículo 949 del Código Civil tenga vacíos que conllevan a problemas que afectan al derecho de propiedad tal y como es el caso de la concurrencia o concurso de acreedores.

### **b) La Encuesta**

La encuesta es el método más utilizado en la investigación de ciencias sociales. A su vez, ésta herramienta utiliza los cuestionarios como medio principal para conseguir información. Ésta hace referencia a lo que las personas son, hacen, piensan, opinan, sienten, esperan, desean, quieren u odian, aprueban o desaprueban, o los motivos de sus actos, opiniones y actitudes"

### **c) Análisis Documental**

El análisis documental es una forma de investigación técnica, un conjunto de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. Como instrumento se empleó: El análisis de contenido.

## **1.3. Población y Muestra**

La población es el conjunto de todos los individuos que se desea investigar, en la presente investigación la población estará constituida por todas aquellas personas que están relacionadas en el marco jurídico especializado en el Derecho Civil – Registral por ser de interés imprescindible.

### 1.3.1. Muestra.

La población de informantes para los cuestionarios serán abogados, jueces y registradores públicos, que se encuentran relacionados directa e indirectamente a temas de derecho registral civil.

- Magistrados de la Corte Superior de Justicia
- Registradores Públicos de la Zona Registral.
- Abogados especialistas: debido a la población profesional de abogados que son un total de 7771, de los cuales sólo el 10% son especialistas de derecho de familia, siendo la cantidad de 777.

Para demostrar las Discordancias Normativas, Discrepancias Teóricas, por parte de los Responsables y la Sociedad se realizó a través de análisis documental por la considerable información fidedigna que se encontró a través de los medios informativos.

Ahora bien para delimitar nuestro número de encuestados se aplicó la siguiente fórmula:

FÓRMULA:

$$N = \frac{Z^2 (N) (p) (q)}{Z^2 (p) (q) + e^2 (N-1)}$$

El número total de abogados en colegio de abogados es de 7771, el 10% son abogados especialistas de derecho Civil - Registral es decir, existen 777 abogados en la ciudad de Lambayeque.

Donde:

- n = Muestra
- (N) = 100 “Población total”
- (p)(q) = 0.25 “Proporción máxima que puede afectar a la muestra”
- Z = 1.96 “El 95% de confianza de nuestro estudio”
- e = 0.05 “Margen de error”

$$\Rightarrow n = \frac{(1.96)^2 (7771) (0.25)}{(1.96)^2 (0.25) + (0.05)^2 (777-1)}$$

$$\Rightarrow n = \frac{(3.8416)(777) (0.25)}{(3.8416)(0.25) + (0.0025) (776)} \Rightarrow n = \frac{746.23}{(0.9604)+(1.94)}$$

$$\Rightarrow n = \frac{746.23}{2.9004} \Rightarrow n = 257 \Rightarrow n = 257$$

#### 1.4. Variables y Operacionalización

VARIABLE		DIMENSIÓN	INDICADORES
INDEPENDIENTE	MODIFICACIÓN LEGISLATIVA	Modificación por discordancias normativas	Porcentaje operadores de derecho que perciben la existencia de discordancia normativa entre Art. 949 y el Art. 1135 del Código Civil.
		Modificación por discrepancias teóricas	Nivel de discrepancias teóricas sobre conocimiento y aplicación de planteamientos teóricos.
DEPENDIENTE	ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL PREDIO ADQUIRIDO	Planteamientos teóricos	Nivel de conocimiento y aplicación por parte de los operadores del Derecho.
			Razones o causas del desconocimiento por parte de los operadores del derecho.
			Nivel de conocimiento y aplicación por parte de la comunidad jurídica.
			Razones o causas del desconocimiento por parte de la comunidad jurídica.
		Normativa nacional y legislación comparada	Porcentaje de operadores de derecho que consideran importante el "Análisis de la Legislación Comparada" para una mejor legislación sobre el derecho de la propiedad.
			Razones o causas del "no aprovechamiento de la Legislación Comparada" para la legislación sobre el derecho de la propiedad del bien inmueble.
	Porcentaje de operadores de derecho que		

		consideran que la existencia de un "Sistema Constitutivo en la Legislación" evitaría problemas de doble venta de inmuebles.
		Nivel de conocimiento y aplicación de normas nacionales referentes a transferencia de propiedad inmueble por parte de la comunidad jurídica.
		Razones o causas del Desconocimiento de las normas nacionales referentes a transferencia de propiedad inmueble.
		Porcentaje de miembros de la comunidad jurídica que consideran que la existencia de un "Sistema Constitutivo en la Legislación" evitaría problemas de doble venta de inmuebles.

## 1.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información

Los datos obtenidos mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos, aplicados a los informantes o fuentes ya indicados; serán analizados e incorporados al trabajo de investigación como información relevante que permitirá contrastar la hipótesis con la realidad. Los datos recogidos serán sometidos a presiones porcentuales para ser presentados como averiguaciones en forma de cuadros, gráficos estadísticos en el programa de Microsoft Excel.

Nombre de las Variables consideradas	Técnicas de Recolección con más ventajas y menos desventajas para cada variable	Instrumento de Recolección con más ventajas y menos ventajas para cada variable.	Informante o Fuente que corresponde al instrumento de cada técnica
A <sub>1</sub> = Responsables	Encuesta	Cuestionario	<b>Informantes:</b> Jueces, abogados y registradores públicos
B <sub>1</sub> = Planteamientos Teóricos	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, Libros, textos y página web
B <sub>2</sub> = Normas	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, texto y páginas web
-B <sub>4</sub> = Legislación Comparada	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, texto y páginas web
A <sub>2</sub> = Comunidad Jurídica.	Encuesta	Cuestionario	<b>Informantes:</b> Abogados Especialistas en Civil y Registral.
B <sub>1</sub> = Normas	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, texto y páginas web
B <sub>3</sub> = Jurisprudencia	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Pagina Web de la Corte Suprema y del Tribunal Registral.
A <sub>1</sub> = Responsables.	Encuesta	Cuestionario	<b>Informantes:</b> Juez Civil y Registrador Público
B <sub>1</sub> = Planeamientos Teóricos.	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	Fuente: Libros y textos
B <sub>2</sub> = Normas	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil y Ley Registral.

## 1.6. Validación y Confiabilidad de Instrumentos

Con respecto a las informaciones presentadas como resúmenes, cuadros, gráficos, etc., se formularán apreciaciones objetivas.

Las apreciaciones correspondientes a informaciones del dominio de variables que han sido cruzadas en una determinada sub hipótesis, serán usadas como premisas para contrastar esa sub hipótesis.

El resultado de la contrastación de cada sub hipótesis (que puede ser prueba total, prueba y desaprueba parcial o desaprueba total), dará base para formular una conclusión parcial (es decir, que tendremos tantas conclusiones parciales como su hipótesis hayamos planteado).

El resultado de la contrastación de la hipótesis global (que también puede ser prueba total, prueba y desaprueba parciales o desaprueba total) nos dará base para formular la conclusión general de la investigación.

Las apreciaciones y conclusiones resultantes del análisis fundamentarán cada parte de la propuesta de solución al problema nuevo que dio lugar al inicio de la investigación.

### 1.6.1. Criterios Éticos

- a) **Consentimiento informado;** se informó plenamente sobre los objetivos de la investigación a las personas encuestadas, los mismos que aceptaban la entrevista si consideraban que iba de acuerdo a sus intereses, valores o si era de su interés.
- b) **Respeto;** se brindó a los encuestados el respeto que ameritaba la investigación y con la seriedad del caso, esto fue un criterio que se consideró importante y que además ayudó a que los agentes se sientan motivados en aportar con los objetivos de la presente investigación.

### 1.6.2. Criterios de Riesgo Científico

- a) **Validez;** la presente investigación se llevó a cabo teniendo un proceso cuidadoso de recolección de datos y se interpretaron los resultados en base a un bagaje teórico amplio, de manera que se asegura resultados válidos. Además se tomó en cuenta una

**muestra con una confiabilidad del 95%**, lo que significa que los resultados son fiables en la misma magnitud.

b) **Credibilidad**, la presente investigación muestra los hallazgos recopilados y observados tal como han sido percibidos de los encuestados y teniendo cuidado de que la conversación se centre en el motivo de estudio y no se distorsione; de manera que la información presentada se ajusta a la realidad.

c) **Aplicabilidad**, la presente investigación puede servir como referente o antecedente de otras investigaciones en lo que respecta a modificaciones legislativas puesto que se ha utilizado instrumentos confiables que han permitido lograr los objetivos propuestos, y se aplicó una metodología que fácilmente puede ser aplicada para otros contextos en el marco legislativo.

d) **Relevancia**; como bien se explicó en la justificación de la presente investigación, se buscó determinar la necesidad de la modificación legislativa lo cual es un evento muy relevante para la comunidad y los operadores del derecho. Finalmente se obtuvo un resultado confiable y se presenta una propuesta de proyecto de ley, lo cual le brinda a la presente investigación el rigor científico de relevancia.

## RESULTADOS

### 1.7. Descripción actual de los operadores de derecho encargados del tratamiento legislativo y jurisdiccional sobre la prevalencia de la concurrencia de acreedores y el bien inmueble no inscrito.

#### 1.7.1. Resultados de Conocimiento u Aplicación; y Desconocimiento de los planteamientos Teóricos en los Operadores del Derecho.

De entre los siguientes planteamientos teóricos referentes a la transferencia de bienes inmueble con (x), lo que usted considera básico para evitar problemas generados por un bien no inscrito.

A.- El promedio de los porcentajes de Desconocimiento de los planteamientos teóricos en los operadores de derecho es de 66.67. La prelación individual para cada Planteamiento Teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 1**

*Desconocimiento o respuestas no contestadas de los Planteamientos teóricos*

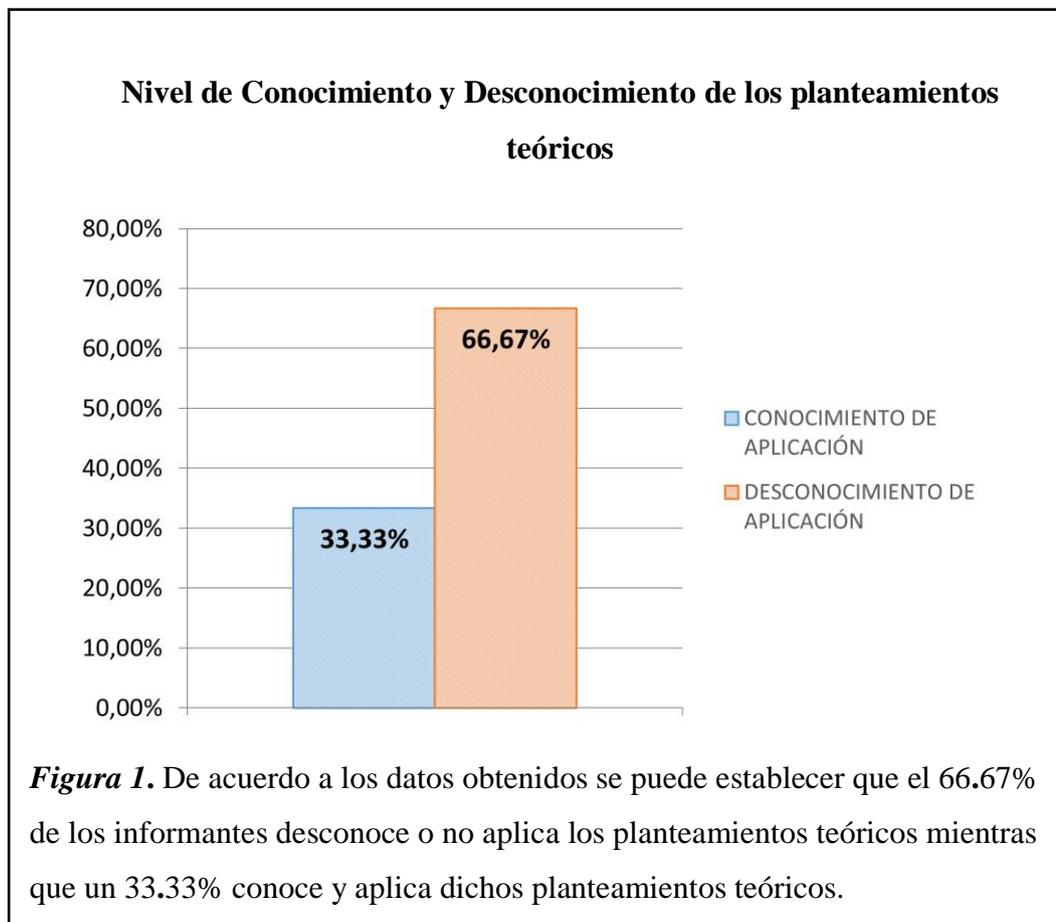
PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
CONTRATO CON EFECTOS REALES	37	74
INSCRIPCIÓN DECLARATIVA	40	80
INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	23	46
TOTAL	100	66.67
INFORMANTES	50	

B.- El promedio de los porcentajes de Conocimiento de los planteamientos teóricos en los operadores de derecho es de 33.33%. La prelación individual para cada Planteamiento Teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 02**

*Conocimiento o respuestas contestadas de los Planteamientos Teóricos*

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
CONTRATO CON EFECTOS REALES	13	26
INSCRIPCIÓN DECLARATIVA	10	20
INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	27	54
TOTAL	50	33.33
INFORMANTES	50	

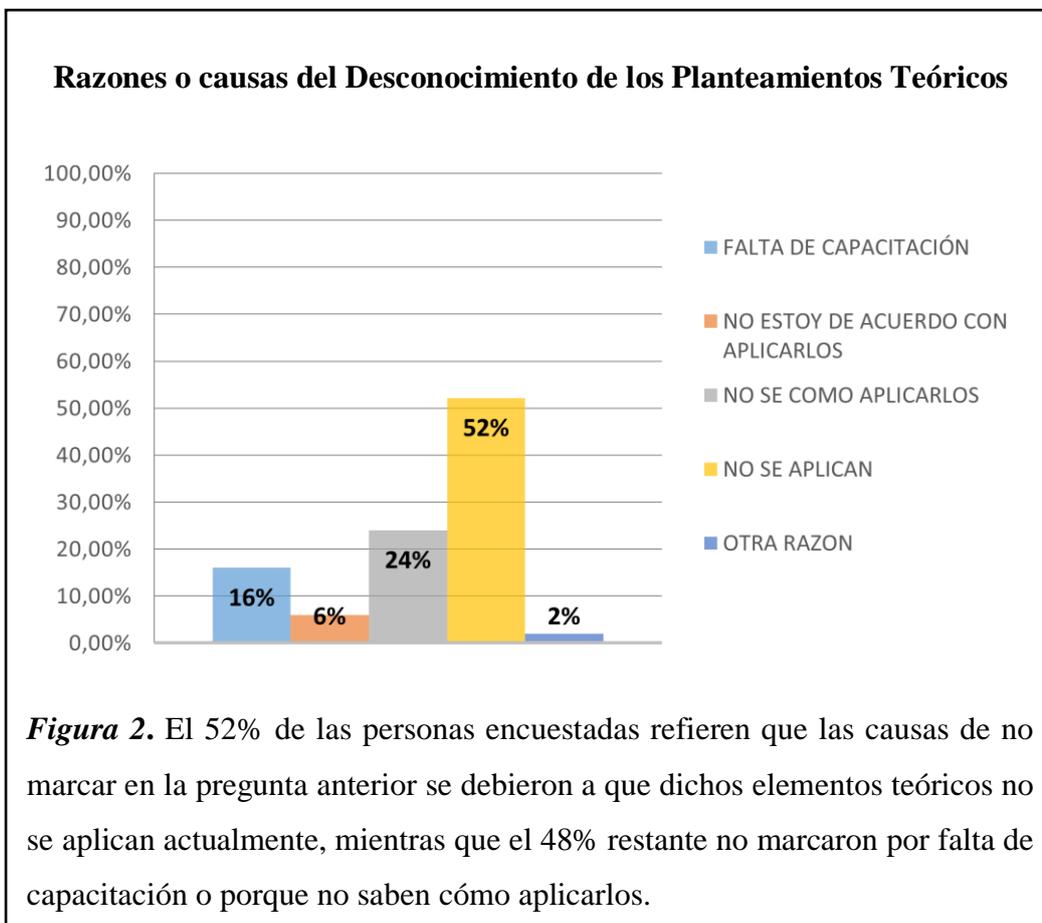


**1.7.2. Razones o causas del Desconocimiento de los planteamientos teóricos.**

**Tabla 03**

*Razones o causas del desconocimiento*

DE LO ANTERIORMENTE NO MARCADO	%
FALTA DE CAPACITACIÓN	16%
NO ESTOY DE ACUERDO CON APLICARLOS	6%
NO SE COMO APLICARLOS	24%
NO SE APLICAN	52%
OTRA RAZÓN	2%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>



**3.1.3. Resultados de los Operadores de derecho en relación a si consideran la existencia de discordancia normativa entre el artículo 949 del Código Civil y el Artículo 1135 del mismo.**

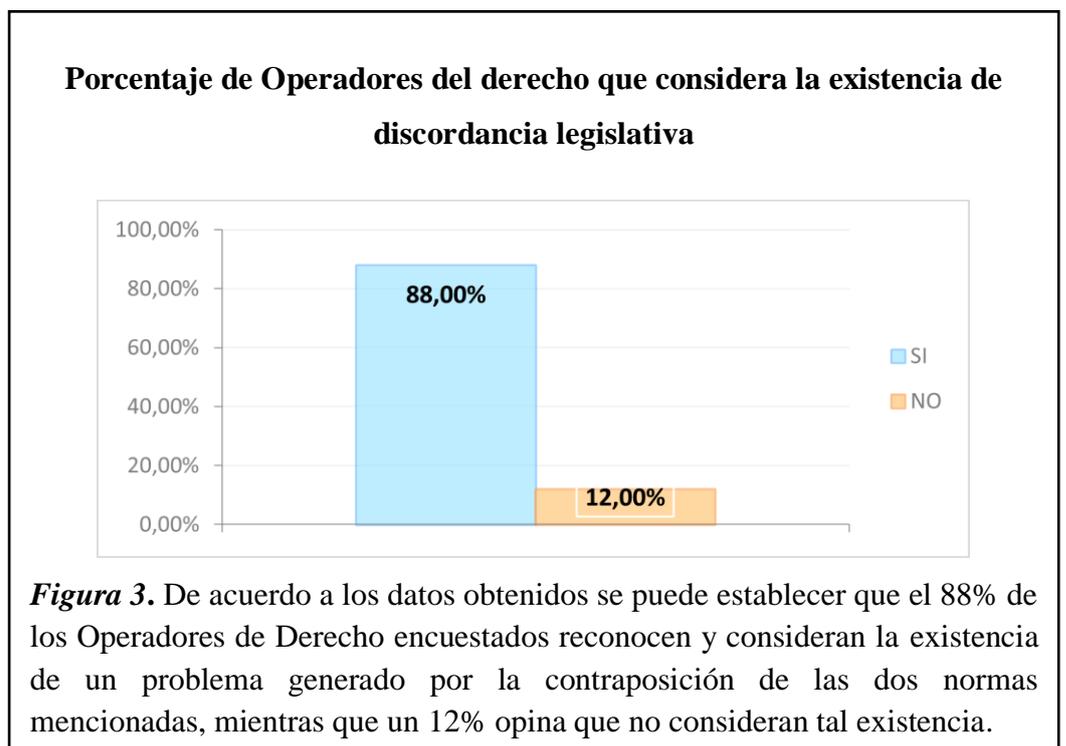
A.- El promedio de los porcentajes **de normas que No considera** en opinión de los operadores de derecho es de **12%**

B.- El promedio de los porcentajes **de normas que Considera** en opinión de los operadores de derecho es de **88%**. La prelación individual para cada Norma en la siguiente tabla es de:

**Tabla 04**

*Considera la existencia de discordancia normativa entre el Artículo 949 del Código Civil y el Artículo 1135 del mismo.*

	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
SI	44	88
NO	6	12
TOTAL	50	
INFORMANTES	50	



**3.1.4. Resultados de los Operadores del derecho, si consideran la Necesidad de Analizar la Legislación Comparada, para regular normas, o disipar los problemas generados por no inscribir la propiedad o finca adquirida.**

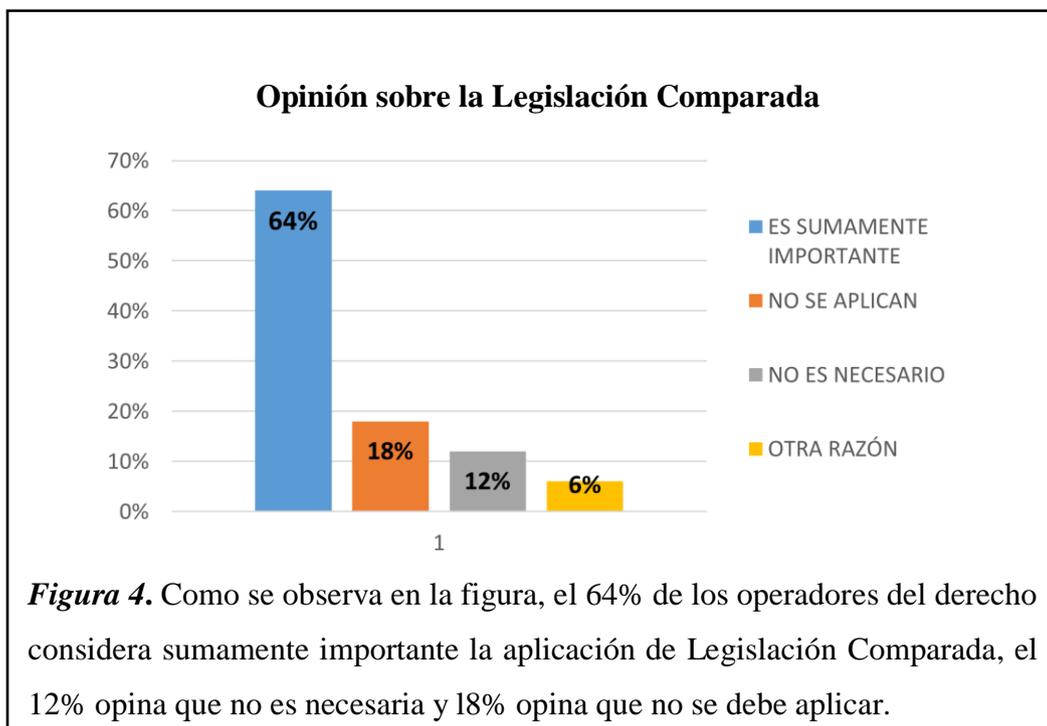
A.- El promedio de los porcentajes de No Considerarla importancia de analizar la legislación comparada en los operadores de derecho es de 36%

B.- El promedio de los porcentajes de Considera la importancia análisis de la legislación comparada en los operadores de derecho es de 64%. La prelación individual para cada Planteamiento Teórico en la siguiente tabla es:

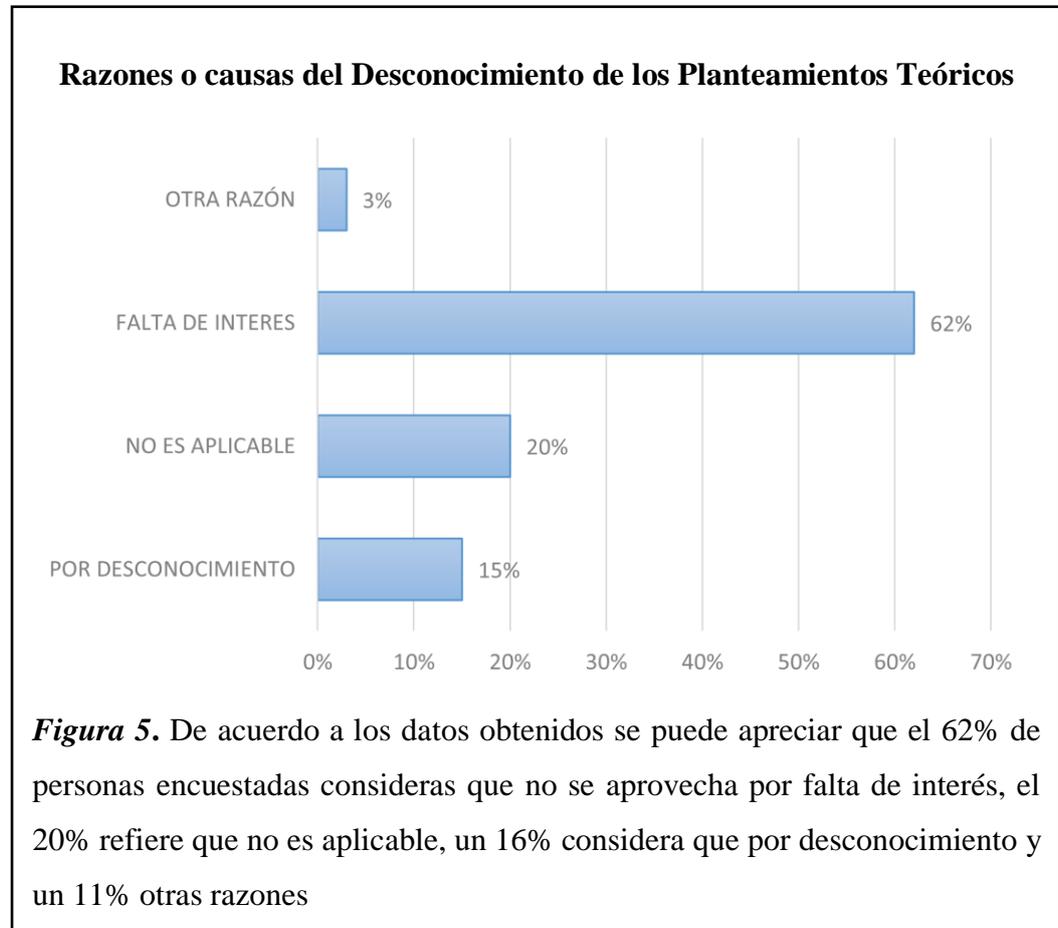
**Tabla 05**

*Opinión sobre la Legislación Comparada*

LEGISLACIÓN COMPARADA	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
ES SUMAMENTE IMPORTANTE	32	64
NO SE APLICAN	9	18
NO ES NECESARIO	6	12
OTRA RAZÓN	3	6
INFORMANTES	50	



### 3.1.5. Principales Razones o causas del no aprovechamiento de la legislación comparada



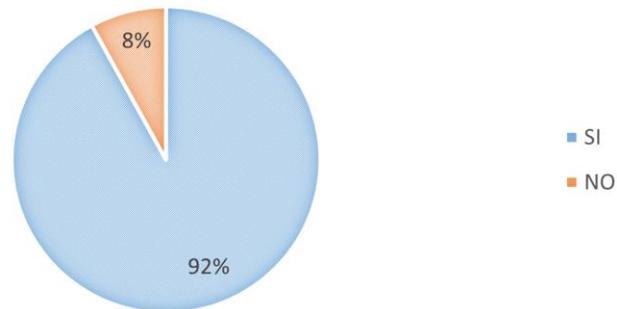
**3.1.6. Resultados de la pregunta planteada ¿Considera que si existiera un sistema constitutivo en nuestra legislación se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles o también conocida como la concurrencia de acreedores?**

**Tabla 06**

*Considera que un sistema constitutivo en nuestra legislación evitaría conflictos futuros como la concurrencia de acreedores*

RESULTADOS DE LA PREGUNTA	CANTIDAD	%
SI	46	92
NO	4	8
INFORMANTES	50	100.00

**Considera que un sistema constitutivo en nuestra legislación evitaría conflictos futuros como la concurrencia de acreedores**



**Figura 6.** De las personas encuestadas el 92% consideran que si existiera un sistema constitutivo en nuestra legislación se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles o también conocida como la concurrencia de acreedores, mientras que un 8% considera que no es causa de posibles conflictos.

### **3.2. Situación Actual de la Comunidad Jurídica respecto a la modificación del artículo 949 del código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio o finca adquirido**

#### **3.2.1. Resultado de Conocimiento u aplicación y Desconocimiento de los planteamientos Teóricos en la comunidad jurídica.**

De entre los siguientes planteamientos teóricos referentes a la transferencia de bienes inmueble con (x), lo que usted conoce y aplica

A.- El promedio de los porcentajes de Desconocimiento de los planteamientos teóricos en la comunidad jurídica es de 75%. La prelación individual para cada Planteamiento Teórico en la siguiente tabla se presenta a continuación:

**Tabla 07**

*Desconocimiento de los planteamientos teóricos*

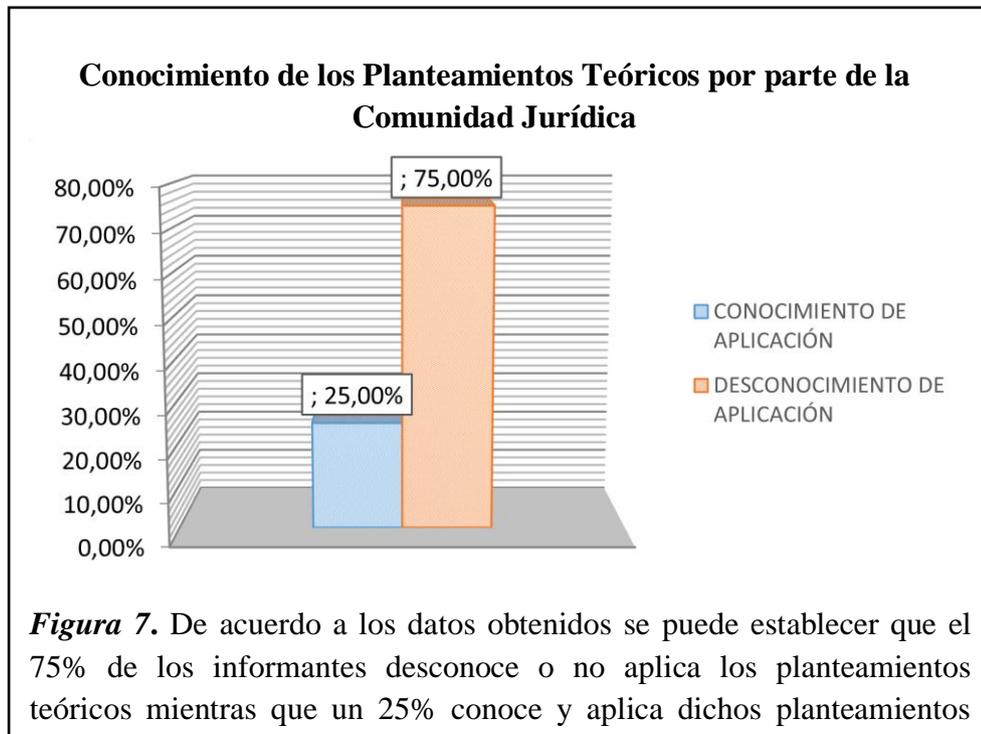
PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	108	42
DERECHO DE PROPIEDAD	221	86
SISTEMA CONSTITUTIVO DE TRANSFERENCIA INMUEBLE	206	80
CONTRATO DE COMPRA VENTA	236	92
TOTAL	771	75
INFORMANTES	257	

B.- El promedio de los porcentajes de Conocimiento de los planteamientos teóricos en la comunidad jurídica es de 25%. La prelación individual para cada Planteamiento Teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 08**

*Conocimiento de los Planteamientos Teóricos por parte de La Comunidad Jurídica*

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	149	58
DERECHO DE PROPIEDAD	36	14
SISTEMA CONSTITUTIVO DE TRANSFERENCIA INMUEBLE	51	20
CONTRATO DE COMPRA VENTA	21	8
TOTAL	257	25%
INFORMANTES	257	

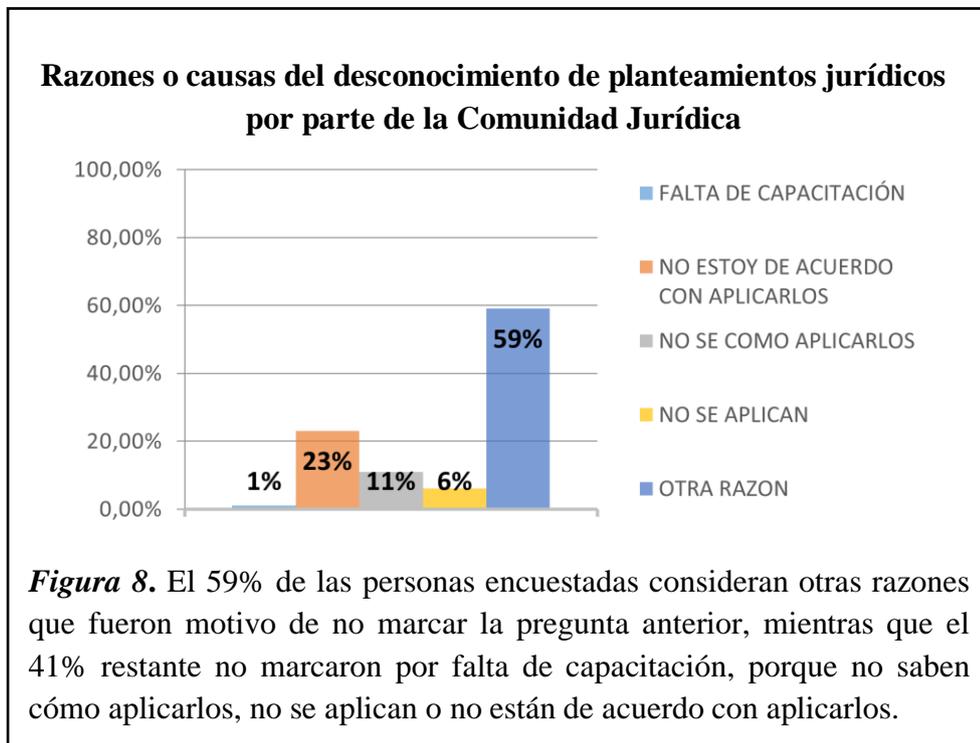


### 3.2.2. Principales Razones o Causas del Desconocimiento de Planteamientos teóricos en la comunidad jurídica.

**Tabla 09**

*Razones o causas*

DE LO ANTERIORMENTE NO MARCADO	%
FALTA DE CAPACITACIÓN	1%
NO ESTOY DE ACUERDO CON APLICARLOS	23%
NO SE COMO APLICARLOS	11%
NO SE APLICAN	6%
OTRA RAZÓN	59%
TOTAL	100%



### 3.2.3. Resultados de Conocimiento u aplicación y Desconocimiento de las normas en la Comunidad Jurídica.

A.- El promedio de los porcentajes de Desconocimiento de las Normas en la comunidad jurídica es de 64.9%. La prelación individual para cada Norma en la siguiente tabla es de:

**Tabla 10**

*Desconocimiento de las Normas*

NORMAS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ ARTÍCULO 2 INCISO : DERECHO DE PROPIEDAD	192	74.70
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1135.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE.	76	29.57
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 949.- TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE.	224	87.15
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos	175	68.09
TOTAL	667	64.9
INFORMANTES	257	

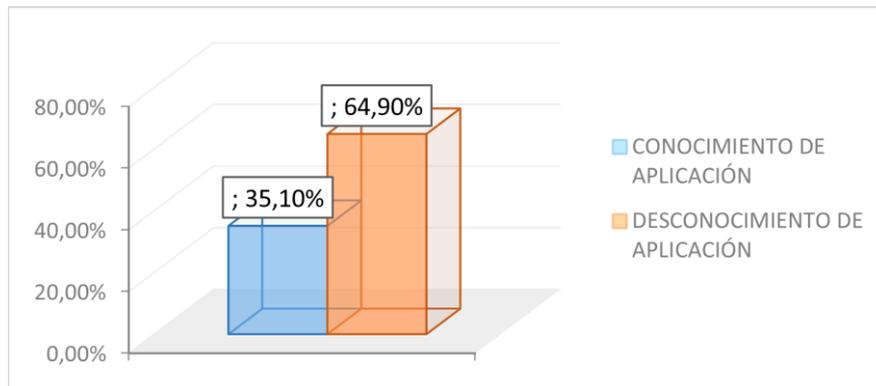
B.- El promedio de los porcentajes de Conocimiento de los planteamientos teóricos en la comunidad jurídica es de 35.1%. La prelación individual para cada Norma en la siguiente tabla es de:

**Tabla 11**

*Conocimiento o respuestas contestadas de las Normas*

NORMAS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ ARTÍCULO 2 INCISO : DERECHO DE PROPIEDAD	65	25.29
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1135.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE.	181	70.42
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 949.- TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE.	33	12.84
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos	82	31.90
TOTAL	378	35.1
INFORMANTES	257	

### Nivel de Conocimiento y Desconocimiento de las normas nacionales



**Figura 9.** De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 64.9% de los informantes desconoce o no aplica los planteamientos teóricos mientras que un 35.1% conoce y aplica dichos planteamientos teóricos.

### 3.2.4. Principales Razones o Causas del Desconocimiento de las Normas en la comunidad jurídica.

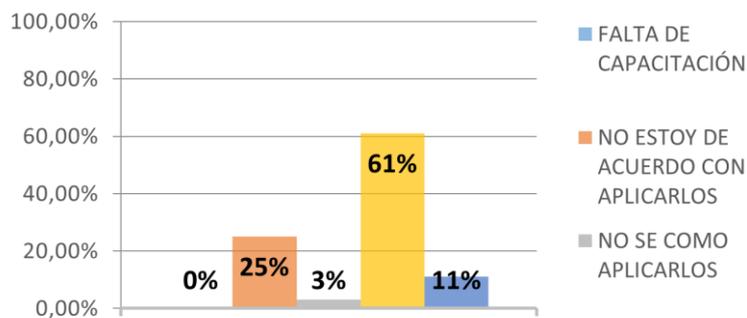
**Tabla 12**

*Razones o causas del desconocimiento de las normas*

*Por parte de la Comunidad Jurídica*

DE LO ANTERIORMENTE NO MARCADO	%
FALTA DE CAPACITACIÓN	0%
NO ESTOY DE ACUERDO CON APLICARLOS	25%
NO SE COMO APLICARLOS	3%
NO SE APLICAN	61%
OTRA RAZÓN	11%
TOTAL	100%

#### Razones o causas del desconocimiento de las normas por parte de la Comunidad Jurídica



**Figura 10.** El 61% de las personas encuestadas refieren que las causas de no marcar en la pregunta anterior se debieron a que dichos elementos normativos no se aplican actualmente, mientras que el 39% restante no marcaron por falta de capacitación o porque no saben cómo aplicarlos.

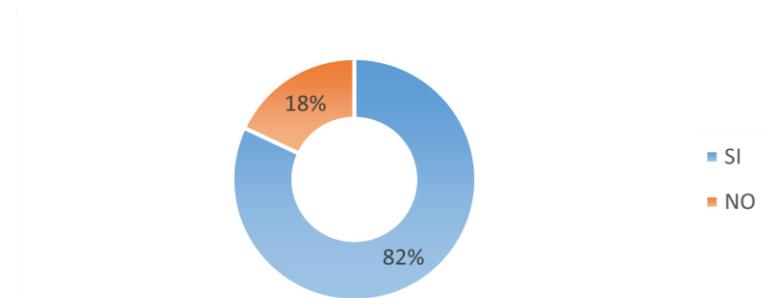
**3.2.5. Resultados de la pregunta planteada. Respecto al análisis de la legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?**

**Tabla 13**

*Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?*

RESULTADOS DE LA PREGUNTA	CANTIDAD	%
SI	211	82
NO	46	18
INFORMANTES	257	100.00

**Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?**



**Figura 11.** De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 82% de las personas encuestadas, refieren que la implementación de un sistema constitutivo en nuestra legislación evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles y un 18% restante consideran que no es adecuado implementar un sistema constitutivo

## DISCUSIÓN

### **Análisis De La Situación Encontrada De Los Operadores Del Derecho Respecto A La Modificación Del Artículo 949 Del Código Civil Referente A La Inscripción Obligatoria Del Predio O Finca Adquirido.**

#### **1.8. Análisis de los operadores del derecho en los Planteamientos Teóricos**

Teóricamente se plantea que, entre planteamientos teóricos que deben conocer y aplicar bien los operadores de derecho, tenemos los siguientes:

- a) Contrato con efectos reales.- son contratos traslativos porque para su perfección se necesitan de la transferencia del derecho real de propiedad de una cosa inmueble, por el acuerdo de voluntades de 2 o más personas
- b) Inscripción Registral Declarativa.- Esta clase consiste en publicar un cambio ya ocurrido, independientemente del registro. Para esta clase de inscripción, basta la existencia del título para la transmisión del derecho real
- c) Inscripción registral constitutiva.- La inscripción en registros públicos es un requisito indispensable para que la transferencia de un derecho real tenga lugar. De no darse esto la transferencia del derecho de propiedad no existe

Pero en la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según el FIGURA N° 14 que: el promedio de los porcentajes de Desconocimiento o No Aplicación de los Planteamientos Teóricos por parte de los operadores del derecho es de **66.67%** mientras que el promedio de los porcentajes de Conocimiento o Aplicación de los Planteamientos Teóricos por parte de los operadores de derecho es de **33.33%**, con una prelación individual para cada Planteamiento Teórico como a continuación veremos:

A. El promedio de los porcentajes de **Desconocimiento o respuestas no contestadas** de los planteamientos teóricos por parte de los Operadores de Derecho es de **66.67%** con un total de 100 respuestas no contestadas; que lo interpretamos como negativo; y, lo interpretamos como: Discrepancias Teóricas. La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 14**

*Desconocimiento o respuestas no contestadas de los planteamientos teóricos*

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
CONTRATO CON EFECTOS REALES	<b>37</b>	<b>74</b>
INSCRIPCIÓN DECLARATIVA	<b>40</b>	<b>80</b>
INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	<b>23</b>	<b>46</b>
TOTAL	<b>100</b>	<b>66.67</b>
ENCUESTADOS	<b>50</b>	

B. El promedio de los porcentajes de **Conocimiento o respuestas contestadas** de los planteamientos teóricos por parte de los Operadores de Derecho es de **33.33%** con un total de 50 respuestas contestadas; que lo interpretamos como positivo y, lo describimos como: **Logros**. La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 15**

*Conocimiento o respuestas contestadas de los Planteamientos Teóricos*

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
CONTRATO CON EFECTOS REALES	13	26
INSCRIPCIÓN DECLARATIVA	10	20
INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	27	54
TOTAL	50	33.33
ENCUESTADOS	50	

### **1.8.1. Apreciaciones resultantes del análisis en los operadores del derecho respecto a planteamientos teóricos.**

Discrepancias teóricas en los operadores de derecho, respecto a los planteamientos teóricos

- 66.67% de Discrepancias teóricas en los operadores de derecho respecto a los planteamientos teóricos.
- La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en los operadores del derecho, respecto a Planteamientos Teóricos, es de: 74% para contrato con efectos reales, el 80% para Inscripción Declarativa; el 46% para Inscripción Constitutiva.

Logros en los operadores del derecho, respecto a los planteamientos teóricos.

- 33.33% de Discrepancias teóricas en los operadores del derecho respecto a los planteamientos teóricos.
- La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en los operadores de derecho, respecto a Planteamientos Teóricos, es de: 26% para contrato con efectos reales, el 20% para Inscripción Declarativa; el 54% para Inscripción Constitutiva.

Principales razones o causas de las Discrepancias Teóricas

- **16% por falta de capacitación**
- **6% no está de acuerdo con aplicarlos**
- **24% no sé cómo aplicarlos,**
- **52% no se aplican,**
- **2% otra razón**

## **1.9. Análisis de los operadores de derecho respecto a las normas.**

Jurídicamente se plantea que, de acuerdo al análisis de los operadores de derecho del artículo **949 del Código Civil que regula el sistema consensual respecto a la transferencia inmobiliaria se contrapone al artículo 1135 del Código Civil referente a la concurrencia de acreedores**

Pero en la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según la Tabla N° 16 que: el promedio de la opinión de los informantes un 88% consideran que si existen discordancias normativas entre el artículo 949 del Código Civil en el que tienen al sistema consensual como base fundamental para la transferencia de la propiedad y el artículo 1135 artículo regulador de la concurrencia de acreedores, mientras un 12% no consideran la existencia de dicha contraposición entre ambas normas, lo que da como resultado una prelación individual para cada norma como a continuación veremos:

- A. El promedio de porcentaje respecto a quienes consideran que entre el artículo 949 del Código Civil y el artículo 1135 del mismo cuerpo legal existe una contraposición normativa es de un 88%, que lo interpretamos como negativo: Discordancias Normativas.
  
- B. El promedio de porcentaje de los informantes que no considera no ocurre tal discordancia entre ambas normas siendo esto motivo de los problemas generados por un bien no inscrito es de 12%, que lo interpretamos como positivo: Logros. La prelación individual para cada Norma en la siguiente tabla es de:

**Tabla 16**

*Considera la existencia de discordancia normativa entre el artículo 949 del Código Civil y el Artículo 1135 del mismo cuerpo legal*

NORMAS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
SI	44	88
NO	6	12
TOTAL	50	
INFORMANTES	50	

**1.9.1. Apreciaciones resultantes del análisis de los Responsables respecto de las normas**

Discrepancias Teóricas en los operadores del Derecho, respecto a los planteamientos teóricos

- **88% de normas en los operadores del derecho respecto a las discordancias normativas**

La prelación individual de porcentajes de discordancias normativas por parte de los operadores del derecho, respecto de las normas, es del: 88% para quienes consideran que el artículo 949 del Código Civil se contrapone al artículo 1135 del mismo cuerpo legal referente a concurrencia de acreedores.

Logros de los operadores del Derecho, respecto a los planteamientos teóricos

- **12% de Logros de los operadores del derecho respecto a las discordancias normativas**

La prelación individual de porcentajes de discordancias normativas por parte de los operadores del derecho, respecto de las normas, es del: 12% para quienes no consideran que existe tal contraposición entre ambas normas, obteniéndose un contundente apoyo a la iniciativa legislativa.

### 1.10. Análisis de los Operadores Respecto a la Legislación comparada.

Jurídicamente se plantean distintas legislaciones Internacionales referidas al sistema de transferencia inmobiliaria, debiendo los operadores de derecho marcar el grado de importancia que conlleva analizar la Legislación Comparada, para regular normas, o disipar los problemas generados por no inscribir la propiedad o finca adquirida.

En la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, que el promedio de porcentaje que considera sumamente importante analizar la Legislación Comparada para regular normas, o disipar los problemas generados por no inscribir la propiedad o finca adquirida es de 64% lo que conllevaría analizar y regular normas que permitan contrarrestar posibles problemas ocurridos por no inscribir un bien inmueble, mientras que el promedio de porcentaje de quienes consideran que no se debe adoptar o analizar ninguna otra legislación referente al sistema de transferencia inmobiliaria es de 36%, con una prelación individual para cada planteamiento teórico como a continuación veremos:

**A.** El promedio de porcentaje respecto a quienes consideran que en nuestro país es sumamente importantes analizar y regular normas que permitan contrarrestar posibles problemas ocurridos por no inscribir un bien inmueble, es de **64%**, que lo interpretamos como negativo: Discrepancias Teóricas.

**B.** El promedio de porcentaje que considera consideran que no se debe adoptar o analizar ninguna otra legislación referente al sistema de transferencia inmobiliaria es de **36%** que lo interpretamos como positivo: Logros. La prelación para cada Planteamiento Teórico en la siguiente Tabla es de:

**Tabla 17**

*De las respuestas contestadas*

LEGISLACIÓN COMPARADA	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
ES SUMAMENTE IMPORTANTE	<b>32</b>	<b>64</b>
NO SE APLICAN	<b>9</b>	<b>18</b>
NO ES NECESARIO	<b>6</b>	<b>12</b>
OTRAS RAZONES	<b>3</b>	<b>6</b>
INFORMANTES	<b>50</b>	

Fuente: Cuestionario aplicado a los Jueces Civiles y Registradores Públicos.

### **1.10.1. Apreciaciones resultantes del análisis de los Operadores del derecho respecto a la legislación comparada integrando planteamientos teóricos**

Discrepancias teóricas por parte de los operadores del derecho respecto de la legislación comparada integrando planteamientos teóricos.

Discrepancias Teóricas en los operadores del derecho, respecto a los planteamientos teóricos.

64% de discrepancias teóricas en los Responsables respecto de la legislación comparada

- La prelación individual de porcentajes de discrepancias teóricas por parte de los operadores del derecho, respecto a la legislación comparada, es del: 64 % para quienes consideran que es sumamente importante analizar la legislación comparada de país como Italia, España, Francia y Alemania; 18 % para quienes consideran no se aplican en nuestra legislación; 12 % para quienes consideran que no es necesario analizar dichas legislaciones; y otro 6 % consideran otras razones.

### **Discrepancias Teóricas de los operadores del derecho, respecto a los Planteamientos Teóricos**

**66.67% de Discrepancias teóricas en los operadores del derecho respecto a los planteamientos teóricos.**

- La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en los operadores del derecho, respecto a Planteamientos Teóricos, es de: 72.38% para contrato con efectos reales, el 79% para Inscripción Declarativa; el 48.63% para Inscripción Constitutiva.

**65.33% Integrando porcentajes de discrepancias teóricas de los operadores del derecho entre la legislación y los planteamientos teóricos en la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio o finca adquirido.**

**Logros de los Operadores del Derecho de la legislación comparada integrando Planteamientos Teóricos.**

**Logros de los Operadores del Derecho respecto de la legislación comparada**

**36% de Logros de los Operadores del Derecho respecto de la legislación comparada.**

- La prelación individual de porcentaje de discrepancias teóricas por parte de los operadores del derecho, respecto de la legislación comparada es del **30 %** para quienes consideran que consideran que no se debe adoptar o analizar ninguna otra legislación referente al sistema de transferencia inmobiliaria en nuestro país.

**Logros de los Operadores del Derecho respecto de los planteamientos teóricos.**

**33.33% de Logros de los Operadores del Derecho respecto a los planteamientos teóricos**

- La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en los responsables, respecto a Planteamientos Teóricos, es de: **27.63%** para contrato con efectos reales, el **21.01%** para Inscripción Declarativa; el **51.36%** para Inscripción Constitutiva.

**34.67% integrando porcentajes de discrepancias teóricas de la Operadores del Derecho entre la legislación y los planteamientos teóricos en la modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria del predio o finca adquirido.**

#### 4.4. Análisis de la Comunidad Jurídica respecto a los planteamientos teóricos.

Teóricamente se plantea que, entre planteamientos teóricos que deben conocer y aplicar bien la comunidad jurídica, tenemos los siguientes:

- a) Registro de propiedad
- b) Derecho de propiedad
- c) Sistema constitutivo de transferencia inmueble
- d) Contrato de compraventa

En la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según la Figura N° 09, que el promedio de porcentaje de Desconocimiento o No Aplicación de los Planteamientos Teóricos por parte de la comunidad jurídica es de 75%, mientras que el promedio de los porcentajes de Conocimiento o Aplicación de los Planteamientos Teóricos por parte de los operadores del derecho es de 25%, con una prelación individual para cada Planteamiento Teórico como a continuación veremos:

A. El promedio de los porcentajes de **Desconocimiento o respuestas no contestadas** de los planteamientos teóricos por parte de comunidad jurídica es de **75%** con un total de 771 respuestas no contestadas; que lo interpretamos como negativo; y, lo interpretamos como: empirismos normativos. La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 18**

*Desconocimiento o respuestas no contestadas de los planteamientos teóricos*

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	108	42
DERECHO DE PROPIEDAD	221	86
SISTEMA CONSTITUTIVO DE TRANSFERENCIA INMUEBLE	206	80
CONTRATO DE COMPRA VENTA	236	92
TOTAL	771	75
ENCUESTADOS	257	

**B.-** El promedio de los porcentajes de **Conocimiento o respuestas contestadas** de los planteamientos teóricos por parte de la comunidad jurídica es de **25%** con un total de 257 respuestas contestadas; que lo interpretamos como positivo y, lo describimos como: **Logros**. La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

**Tabla 19**

*Conocimiento o respuestas contestadas de los Planteamientos Teóricos*

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	149	58
DERECHO DE PROPIEDAD	36	14
SISTEMA CONSTITUTIVO DE TRANSFERENCIA INMUEBLE	51	20
CONTRATO DE COMPRA VENTA	21	8
TOTAL	257	25%
ENCUESTADOS	257	

#### **4.4.1. Apreciaciones resultantes del análisis en la Comunidad Jurídica respecto a Planteamientos Teóricos.**

**Discrepancias Teóricas en la comunidad jurídica, respecto a los Planteamiento Teóricos.**

**75% de Discrepancias Teóricas en la comunidad jurídica respecto a los Planteamientos Teóricos.**

- La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en la comunidad jurídica, respecto a Planteamientos Teóricos, es de: 90% para contrato de compra venta, un 86% para derecho de propiedad, el 80% para Sistema Constitutivo de Transferencia Inmueble; y el 42% de registro de propiedad inmueble

**Logros en la comunidad jurídica, respecto a los Planteamiento Teóricos**

**46.67% de Logros en la comunidad jurídica respecto a los Planteamientos Teóricos.**

- La prelación individual de porcentajes de logros en los la comunidad jurídica, respecto a Planteamientos Teóricos, es de: 42.75% para Trabajo por cuenta ajena; el 48.55% para Principio Protector; el 47.10% para Subordinación laboral, el 49.28% para Principio de la razonabilidad; el 45.65% para Licencia por paternidad

**Principales Razones o Causas de las discrepancias teóricas**

- 1% **por falta de capacitación**
- 23% **son difíciles de aplicar,**
- 11% **no está de acuerdo con aplicarlos**
- 6% **no saben cómo aplicarlos,**
- 59% **otra razón**

**4.5. Análisis de la comunidad jurídica respecto a las Normas Jurídicamente se plantea que, entre las normas que deben conocer y aplicar los operadores del derecho tenemos los siguientes**

- a) Artículo 2 inciso 16 Constitución Política del Perú.- Derecho de Propiedad
- b) Artículo 1135 del Código Civil.- Concurrencia de Acreedores
- c) Artículo 949 del Código Civil.- Transferencia de bien inmueble
- d) Artículo 2022 del Código Civil.- Oponibilidad de Derechos sobre inmuebles inscritos

Pero en la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según el FIGURA N° 11 que: el promedio de los porcentajes de Desconocimiento de las normas por parte de la comunidad jurídica es de **64.9%**, mientras que el promedio de los porcentajes de Conocimiento o aplicación de las normas por parte de la comunidad jurídica es de 35.1% con una prelación individual para cada norma como a continuación veremos:

**A.** El promedio de los porcentajes **de Desconocimiento** de las Normas en la comunidad jurídica es de **64.9%** con un total de **667** respuestas no contestadas; que lo interpretamos como negativo; y, lo describimos como: Discordancias normativas. La prelación individual para cada Norma en la siguiente tabla es de:

**Tabla 20**

*Desconocimiento o respuestas no contestadas*

NORMAS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ ARTÍCULO 2 INCISO : DERECHO DE PROPIEDAD	<b>192</b>	<b>74.70</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1135.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE.	<b>76</b>	<b>29.57</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 949.- TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE.	<b>224</b>	<b>87.15</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 2022.- Oponibilidad DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES ISCRITOS	<b>175</b>	<b>68.09</b>
TOTAL	<b>667</b>	<b>64.9</b>
ENCUESTADOS	<b>257</b>	

**B.- El promedio** de los porcentajes de **Conocimiento** de las normas en la comunidad jurídica es de 35.1% con un total de **378** respuestas contestadas; que lo interpretamos como positivo; y, lo describimos como: **Logros**.

**Tabla 21**

*Conocimiento o respuestas contestadas de las Normas*

NORMAS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ ARTÍCULO 2 INCISO : DERECHO DE PROPIEDAD	<b>65</b>	<b>25.29</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1135.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE.	<b>181</b>	<b>70.42</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 949.- TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE.	<b>33</b>	<b>12.84</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 2022.- Oponibilidad de DERECHOS SOBRE INMUEBLES ISCRITOS	<b>82</b>	<b>31.90</b>
TOTAL	<b>378</b>	<b>35.1</b>
ENCUESTADOS	<b>257</b>	

#### **4.5.1. Apreciaciones resultantes del análisis de la comunidad jurídica respecto de las normas**

**Empirismos normativos de la comunidad jurídica respecto de las normas.**

**65.9 de Discordancias normativas de la comunidad jurídica respecto de las normas.**

- La prelación individual de porcentajes de Discordancias Normativas de la comunidad jurídica, respecto de las normas, es del: 87.15% para el Artículo 949 del Código Civil sobre transferencia de bien inmueble, un 74.7% para el artículo 2 del Código Civil, el 68.9% para el Artículo 2022 del Código Civil artículo que regula la oponibilidad de derechos sobre bienes inscritos y por último un 29.57% para el artículo 1135 del Código Civil referente a Concurrencia de acreedores.

## **Logros de la comunidad jurídica, respecto de las normas**

### **35.1% de Logros en la comunidad jurídica respecto de las normas.**

- La prelación individual de porcentajes de logros de la comunidad jurídica, respecto de las normas, es del: 70.42% para el Artículo 949 del Código Civil sobre transferencia de bien inmueble, un 25.29% para el artículo 2 del Código Civil, el 31.90% para el Artículo 2022 del Código Civil artículo que regula la oponibilidad de derechos sobre bienes inscritos y por último un .70.42% para el artículo 1135 del Código Civil referente a Concurrencia de acreedores.

**4.6. Análisis respecto de los resultados de la pregunta: La legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?**

En la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según el Tabla N° 22 que: el promedio de los porcentajes De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 82.00% de los informantes refieren que la implementación de un sistema constitutivo en nuestra legislación ayudaría a evitar conflictos futuros como la doble venta de inmuebles, mientras que un 18% no ven pertinente a implementar dicho sistema de transferencia e inscripción del bien inmueble. La prelación individual para cada alternativa de la siguiente tabla es de:

**Tabla 22**

*Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?*

	CANTIDAD	%
RESULTADOS DE LA PREGUNTA		
SI	<b>211</b>	<b>82</b>
NO	<b>46</b>	<b>18</b>
ENCUESTADOS	<b>257</b>	<b>100.00</b>

**4.6.1. Apreciaciones resultantes del análisis de la pregunta: Respecto al análisis de la legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?**

De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 82.00% de los informantes refieren que la implementación de un sistema constitutivo en nuestra legislación ayudaría a evitar conflictos futuros como la doble venta de inmuebles, mientras que un 18% no ven pertinente a implementar dicho sistema de transferencia e inscripción del bien inmueble.

## CONCLUSIONES

### 1.11. RESUMEN DE LAS APRECIACIONES RESULTANTES DEL ANÁLISIS.

#### 5.1.1. Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis, respecto a las partes o variables del problema.

##### 5.1.1.1.- Discrepancias teóricas:

A. El promedio de Discrepancias Teóricas de los Operadores del Derecho de los planteamientos teóricos por parte de los jueces civiles y registradores públicos es **66.67%** con 100 respuestas no contestadas de un total de 257. La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONTESTADAS	NO %
CONTRATO CON EFECTOS REALES	37	74
INSCRIPCIÓN DECLARATIVA	40	80
INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	23	46

Las razones o causas de las Discrepancias teóricas son las siguientes:

- El 52% considera que los planteamientos teóricos no se aplican en la realidad.
- El 24% no sabe cómo aplicarlos
- El 16% considera que es por falta de capacitación
- El 6% no está de acuerdo con aplicarlos
- El 2% considera otras razones.

B.- El promedio de Discrepancias Teóricas del perjuicio causado respecto a los planteamientos teóricos que deben conocer y aplicar bien la comunidad jurídica es de **75%** con 771 respuestas no contestadas de un total de 257

La prelación individual de Discrepancias Teóricas respecto a los planteamientos teóricos es la siguiente:

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	<b>108</b>	<b>42</b>
DERECHO DE PROPIEDAD	<b>221</b>	<b>86</b>
SISTEMA CONSTITUTIVO DE TRANSFERENCIA INMUEBLE	<b>206</b>	<b>80</b>
CONTRATO DE COMPRA VENTA	<b>236</b>	<b>92</b>

Las razones o causas de las Discrepancias Teóricas son las siguientes:

- El 1% considera que es **por falta de capacitación**
- El 23% **son difíciles de aplicar,**
- El 11% **no está de acuerdo con aplicarlos**
- El 6% **no saben cómo aplicarlos,**
- El 59% **otra razón**

### 5.1.1.2.- Discordancias Normativas.

A.- El promedio de Discordancias Normativas de los Operadores del Derecho respecto a la existencia de contraposición entre los artículos 949 del Código Civil y el artículo 1135 del mismo cuerpo normativo es de 87.2%. Las razones o causas de las Discordancias Normativas son las siguientes:

DISCORDANCIA NORMATIVA ENTRE EL ARTÍCULO 949 Y 1135 DEL CÓDIGO CIVIL	RESPUESTAS CONTESTADAS	NO CONTESTADAS	%
SI	<b>44</b>		<b>88</b>
NO	<b>6</b>		<b>12</b>

B.- El promedio de Discordancias Normativas del perjuicio causado de las normas en la comunidad jurídica es de **64.9%** con un total de **667** respuestas no contestadas. La prelación individual de porcentajes de Discordancias Normativas, respecto al reglamento general de registros públicos es la siguiente:

NORMAS	RESPUESTAS CONTESTADAS	NO CONTESTADAS	%
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ ARTÍCULO 2 INCISO : DERECHO DE PROPIEDAD	<b>192</b>		<b>74.70</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1135.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE.	<b>76</b>		<b>29.57</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 949.- TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE.	<b>224</b>		<b>87.15</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos	<b>175</b>		<b>68.09</b>

Las razones o causas de las Discordancias Normativas son las siguientes:

- El 0% considera que es **por falta de capacitación**
- El 61% considera que no se aplican,
- El 25% **no está de acuerdo con aplicarlos**
- El 3% **no saben cómo aplicarlos,**
- El 11% **considera otras razones.**

## 5.1.2. Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis respecto a los logros

### 5.1.2.1. Discrepancias Teóricas

A.- El promedio de Logros de los operadores del derecho respecto a los planteamientos teóricos que deben aplicar bien es de **33.33%** con un total de 100 respuestas contestadas. La prelación individual para cada concepto básico en los operadores de derecho es de:

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
CONTRATO CON EFECTOS REALES	13	26
INSCRIPCIÓN DECLARATIVA	10	20
INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	27	54

B.- El promedio de Logro de la comunidad jurídica respecto a los planteamientos teóricos es de **25%** con un total de 257 respuestas contestadas.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	<b>149</b>	<b>58</b>
DERECHO DE PROPIEDAD	<b>36</b>	<b>14</b>
SISTEMA CONSTITUTIVO DE TRANSFERENCIA INMUEBLE	<b>51</b>	<b>20</b>
CONTRATO DE COMPRA VENTA	<b>21</b>	<b>8</b>

### 5.1.2.2. Discordancias Normativas.

A.- El promedio de Logros del perjuicio causado respecto a las normas en los operadores del derecho es de 12% con un total de 50 respuestas contestadas.

NORMAS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
SI	<b>44</b>	<b>88</b>
NO	<b>6</b>	<b>12</b>

B.- EL promedio de logros del perjuicio causado respecto a las normas que son aplicados por la comunidad jurídica es de 35.1% con un total de 378 respuestas contestadas.

NORMAS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ ARTÍCULO 2 INCISO : DERECHO DE PROPIEDAD	<b>65</b>	<b>25.29</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1135.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES DE BIEN INMUEBLE.	<b>181</b>	<b>70.42</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 949.- TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE.	<b>33</b>	<b>12.84</b>
CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos	<b>82</b>	<b>31.90</b>

## 5.2. CONCLUSIONES PARCIALES.

### 5.2.1.- CONCLUSIÓN PARCIAL 1.

#### 5.2.1.1.- Contratación de la sub-hipótesis “a”

En el sub-numeral 3.2. a) planteamos la sub-hipótesis “a” se aprecian Discrepancias Teóricas por los operadores del derecho en la aplicación de conceptos básicos que se tomaría en cuenta para resolver problemas generados por un bien no inscrito.

Fórmula :  $-X_2; A_1; -B_1, -B_3,$

Arreglo 1 :  $-X; A; -B$

Tomando como premisas las siguientes apreciaciones resultantes del análisis que directamente se relacionan con esta sub-hipótesis.

#### a. Discrepancias Teóricas.

El promedio de Discrepancias teóricas respecto a los planteamientos teóricos que deben tener en cuenta los operadores del derecho para resolver problemas generados por un bien no inscrito es de 66.67%. La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas respecto a los conceptos básicos que deben tener en cuenta los operadores del derecho para resolver problemas generados por un bien no inscrito los Operadores del Derecho es la siguiente:

- Contrato con efectos reales 74%
- Inscripción Declarativa 80%
- Inscripción Constitutiva 46%

Las razones o causas de las Discrepancias teóricas son las siguientes:

- El 52% considera que los planteamientos teóricos no se aplican en la realidad.
- El 24% no sabe cómo aplicarlos
- El 16% considera que es por falta de capacitación
- El 6% no está de acuerdo con aplicarlos
- El 2% considera otras razones.

b. Logros:

El promedio de Logros en la aplicación de los conceptos teóricos que tener en cuenta los Operadores del Derecho para resolver problemas generados por un bien no inscrito es de 33.33%. La prelación de Logros para cada concepto es de:

- Contrato con efectos reales                      26%
- Inscripción Declarativa                                      20%
- Inscripción Constitutiva                                      54%

Las anteriores premisas, nos dan base o fundamento para establecer el:

c. Resultado de la contratación de la sub-hipótesis “a”

La sub-hipótesis “a” se prueba parcialmente mayoritariamente ya que hay un 66.67% de Discrepancias Teóricas; y, parcialmente se disprueba minoritariamente, porque hay un 33.33% de logros.

### **5.2.1.2. Enunciado de la Conclusión Parcial 1.**

El resultado de la contratación de la sub-hipótesis “a”, nos da base para formular la Conclusión Parcial 1, mediante el siguiente enunciado.

Los operadores de derecho referente a la inscripción del predio o finca adquiridos no toman en cuenta en un 66.67% los planteamientos teóricos consecuentemente adolecía de Discrepancias Teóricas.

## **5.2.2. CONCLUSIÓN PARCIAL 2.**

### **5.2.2.1.- Contratación de la sub-hipótesis “b”**

En el sub-numeral 3.2. b) Planteamos la sub-hipótesis “b” mediante el siguiente enunciado:

Se aprecian Discrepancias Teóricas en la comunidad jurídica de los conceptos básicos que deben conocer y aplicar para resolver problemas generados por un bien no inscrito.

Fórmula :  $-X_2; A_1; -B_1$

Arreglo 1 :  $-X; A; -B$

Tomando como premisas las siguientes apreciaciones resultantes del análisis que directamente se relacionan con esta sub-hipótesis.

a. Discrepancias Teóricas.

El promedio de Discrepancias Teóricas del perjuicio causado respecto a los planteamientos teóricos que deben conocer y aplicar bien la comunidad jurídica es de **75%**

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas respecto a los conceptos básicos que deben aplicar y conocer la Comunidad Jurídica para resolver problemas generados por un bien no inscrito es la siguiente:

- Registro de la Propiedad Inmueble 42%
- Derecho de Propiedad 86%
- Sistema Constitutivo de transferencia Inmueble 80%
- Contrato de Compra Venta 92%

Las razones o causas de las Discrepancias teóricas son las siguientes:

- El 1% considera que es **por falta de capacitación**
- El 23% **son difíciles de aplicar,**
- El 11% **no está de acuerdo con aplicarlos**
- El 6% **no saben cómo aplicarlos,**
- El 59% **otra razón**

b. Logros:

El promedio de Logros en la aplicación de los conceptos teóricos que debe conocer y aplicar la Comunidad jurídica para resolver problemas generados por un bien no inscrito es de 25%. con un total de 257 respuestas contestadas.

La prelación de Logros para cada concepto es de:

- Registro de la Propiedad Inmueble 58%
- Derecho de Propiedad 14%
- Sistema Constitutivo de transferencia Inmueble 20%
- Contrato de Compra Venta 8%

Las anteriores premisas, nos dan base o fundamento para establecer el:

c. Resultado de la contratación de la sub-hipótesis “b”

La sub-hipótesis “b” se prueba parcialmente mayoritariamente ya que hay un 75% de Discrepancias Teóricas; y, simultáneamente se disprueba parcialmente minoritariamente, porque hay un 25% de logros.

### **5.2.2.2. Enunciado de la Conclusión Parcial 2.**

El resultado de la contratación de la sub-hipótesis “b”, nos da base para formular la Conclusión Parcial 2, mediante el siguiente enunciado.

Los planteamientos teóricos que deben aplicar y conocer la comunidad jurídica para resolver problemas subsecuentes por la no inscripción registral es un 75%. Consecuentemente adolecía de Discrepancias Teóricas

### **5.2.3. CONCLUSIÓN PARCIAL 3.**

#### **5.2.3.1.- Contratación de la sub-hipótesis “c”**

En el sub-numeral 3.2. c) Planteamos la sub-hipótesis “c” mediante el siguiente enunciado:

Los operadores del derecho evidenciaron discordancias normativas en la contraposición existente entre los artículos 949 del Código Civil referente a transferencia de bien inmueble y el artículo 1135 del Código Civil que regula la concurrencia de acreedores.

Fórmula :  $-X_2; A_1; -B_2$

Arreglo 1 : -X; A; -B

Tomando como premisas las siguientes apreciaciones resultantes del análisis que directamente se relacionan con esta sub-hipótesis “c”.

a. Discordancia Normativa.

El promedio de Discordancias Normativas de los Operadores del Derecho respecto a la contraposición existente entre los artículos 949 del Código Civil referente a transferencia de bien inmueble y el artículo 1135 del Código Civil que regula la concurrencia de acreedores es de 88%

b. Logros:

El promedio de Logros de los operadores del derecho respecto a las normas es 12%. Las anteriores premisas, nos dan base o fundamento para establecer el:

c. Resultado de la contratación de la sub-hipótesis “c”

La sub-hipótesis “c” se prueba parcialmente mayoritariamente ya que hay un 88% de Discordancias Normativas; y, simultáneamente se disprueba parcialmente minoritariamente, porque hay un 12% de logros.

### **5.2.3.2. Enunciado de la Conclusión Parcial 3.**

El resultado de la contratación de la sub-hipótesis “c”, nos da base para formular la Conclusión Parcial 3, mediante el siguiente enunciado. Los operadores de derecho evidencian Discordancias Normativas entre el artículo 949 del Código Civil y el artículo 1135 del mismo cuerpo legal siendo un 88%. Consecuentemente adolecía de Discordancias Normativas.

## 5.2.4. CONCLUSIÓN PARCIAL 4.

### 5.2.4.1.- Contratación de la sub-hipótesis “d”

En el sub-numeral 3.2. d) Planteamos la sub-hipótesis “d” mediante el siguiente enunciado:

Se observa que las discordancias Normativas generan que la comunidad jurídica como los jueces al aplicar las normas vigentes en el Código Civil produzcan contraposiciones en donde la solución conlleva diversos sentidos por no exigir la modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido

Fórmula :  $-X_2; A_2; -B_2$

Arreglo 1 :  $-X; A; -B$

Tomando como premisas las siguientes apreciaciones resultantes del análisis que directamente se relacionan con esta sub-hipótesis “d”.

#### a. Discordancia Normativa.

El promedio de Discordancias Normativas del perjuicio causado de las normas en la comunidad jurídica es de 64.9% con un total de 667 respuestas no contestadas. La prelación individual de porcentajes de Discordancias Normativas, es la siguiente:

- Constitución Política del Perú Artículo 2 74.70%
- Código Civil Artículo 1135 29.57%
- Código Civil Artículo 949 87.15%
- Código Civil Artículo 2022 68.09%

Las razones o causas de las Discordancias Normativas son las siguientes:

- El 0% considera que es **por falta de capacitación**
  - El 61% considera que no se aplican,
  - El 25% **no está de acuerdo con aplicarlos**
  - El 3% **no saben cómo aplicarlos,**
  - El 11% **considera otras razones.**
- b. Logros:

EL promedio de logros del perjuicio causado respecto a las normas que son aplicados por la comunidad jurídica es de 35.1% con un total de 378 respuestas contestadas. Las anteriores premisas, nos dan base o fundamento para establecer el:

- c. Resultado de la contratación de la sub-hipótesis “d”

La sub-hipótesis “d” se prueba parcialmente mayoritariamente ya que hay un 64.9% de Discordancias Normativas; y, simultáneamente se disprueba parcialmente minoritariamente, porque hay un 35.1% de logros.

#### **5.2.3.2. Enunciado de la Conclusión Parcial 4.**

El resultado de la contratación de la sub-hipótesis “d”, nos da base para formular la Conclusión Parcial d, mediante el siguiente enunciado.

La comunidad jurídica en los artículos que regulan el derecho y protección de la propiedad evidencian discordancias normativas al no aplicar y/o conocer las normas en un 64.9%. Consecuentemente adolecía de Discordancias Normativas.

### **5.3. CONCLUSIÓN GENERAL**

El resultado de la contrastación de la Hipótesis Global nos da base o fundamento para formular la Conclusión General mediante el siguiente enunciado:

“La modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria de la finca o predio adquirido, se ven afectados por las discordancias normativas y discrepancias teóricas que estaban relacionados causalmente y se explicaban, por el hecho de que no se aplicaban o conocían bien los Planteamientos Teóricos, o por la contraposición existente entre las Normas del Código Civil o por el no aprovechamiento de la Legislación comparada”.

#### **5.3.1. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS GLOBAL.**

En el sub-numeral 3.1. Planteamos la Hipótesis Global, mediante el siguiente enunciado:

La modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria de la finca o predio adquirido, se ven afectados por las discordancias normativas y discrepancias teóricas que estaban relacionados causalmente y se explicaban, por el hecho de que no se aplicaban o conocían bien los Planteamientos Teóricos, o por la contraposición existente entre las Normas del Código Civil o por el no aprovechamiento de la Legislación comparada.

Tomando como premisas las conclusiones 1,2,3 y 4 cuyos porcentajes de prueba y disprueba son:

---

CONCLUSIÓN PARCIAL	PRUEBA	DISPRUEBA	TOTAL
Conclusión Parcial 1	66.67%	33.33%	100%
Conclusión Parcial 2	64%	36%	100%
Conclusión Parcial 3	88%	12%	100%
Conclusión Parcial 4	64.9%	35.1%	100%
Promedio Global Integrado	70.9%	29.1%	100%

---

P

Podemos establecer el resultado de la contratación de la Hipótesis Global. **La Hipótesis Global se prueba en 70.9% y se desaprueba en 29.1%.**

### **5.3.2. ENUNCIADO DE LA CONCLUSIÓN GENERAL.**

El resultado de la contrastación de la Hipótesis Global nos da base o fundamento para formular la Conclusión General mediante el siguiente enunciado:

**“La modificación del artículo 949 del código civil referente a la inscripción obligatoria de la finca o predio adquirido, se ven afectados por las discordancias normativas y discrepancias teóricas que estaban relacionados causalmente y se explicaban, por el hecho de que no se aplicaban o conocían bien los Planteamientos Teóricos, o por la contraposición existente entre las Normas del Código Civil o por el no aprovechamiento de la Legislación comparada”.**

Tomando como premisas las conclusiones parciales:

**5.3.2.1. Conclusión 1:** Los operadores de derecho referente a la inscripción del predio o finca adquiridos no toman en cuenta en un 66.67% los planteamientos teóricos consecuentemente adolecía de Discrepancias Teóricas.

**5.3.2.2. Conclusión 2:** Los planteamientos teóricos que deben aplicar y conocer la comunidad jurídica para resolver problemas subsecuentes por la no inscripción registral es un 64%. Consecuentemente adolecía de Discrepancias Teóricas

**5.3.2.3. Conclusión 3:** Los operadores de derecho evidencian Discordancias Normativas entre el artículo 949 del Código Civil y el artículo 1135 del mismo cuerpo legal siendo un 88%. Consecuentemente adolecía de Discordancias Normativas.

**5.3.2.4. Conclusión 4:** La comunidad jurídica en los artículos que regulan el derecho y protección de la propiedad evidencian discordancias normativas al no aplicar y/o conocer las normas en un 64.9%. Consecuentemente adolecía de Discordancias Normativas.

### **5.3. RECOMENDACIÓN GENERAL**

Se recomienda realizar un estudio más profundo a cerca de las desventajas que trae consigo el sistema peruano actual de transmisión de la propiedad inmueble, para los adquirentes que no han realizado la inscripción de sus títulos traslativos de propiedad. Dando especial importancia a la inseguridad jurídica generada a partir del riesgo de perder el derecho de propiedad válidamente adquirido, por no haberlo inscrito en el Registro. Siendo necesario por ello adoptar un sistema constitutivo con el fin de que una vez celebrado un contrato de transferencia inmobiliaria este predio o finca sea inscrito en registros públicos bajo sanción de nulidad, sistema que favorecería en la seguridad de la propiedad y que ha sido adoptado por muchos países siendo la experiencia favorable.

**5.3.3.1. RECOMENDACIÓN 1:** Urgentemente se debe mejorar ese 33.33% de logros respecto a los planteamientos teóricos que deben aplicar en los operadores de derecho para resolver problemas subsecuentes por no inscribir un predio o finca adquirida. Los planteamientos teóricos permitieron hacer conocimiento que los operadores del derecho ven a la inscripción registral constitutiva como solución para los problemas generados por no inscribir en registros públicos. Por lo tanto es conveniente analizar y aplicar inscripción obligatoria con el fin de que se pueda brindar una mayor seguridad en la protección de la propiedad.

**5.3.3.2. RECOMENDACIÓN 2:** Es demasiado bajo el porcentaje de conocimiento y aplicación de planteamientos teóricos sobre transferencia de bien inmueble con apenas un 36%. Debemos considerar que actualmente existen problemas de inseguridad por no inscribir el predio o finca a causa de que la inscripción en nuestro País es opcional o facultativo, es por ello que deberíamos tener en cuenta las legislaciones comparadas como es el caso de Alemania en donde la perfección de la transferencia inmueble se logra con la inscripción o de lo contrario dicha transferencia no existe o es nula.

**5.3.3.3. RECOMENDACIÓN 3:** Consideramos que se debe mejorar ese 12% de logros respecto a las normas y a la existencia de contraposición entre los artículo 949 del Código Civil que como base fundamental al sistema consensual para enajenar un bien inmueble y convertirse en propietario y el artículo 1135 del Código Civil que sobrepone a la inscripción registral del consentimiento, aun cuando este es facultativo.

**5.3.3.4. RECOMENDACIÓN 4:** Es demasiado bajo el conocimiento y aplicación de las normas que regulan y protegen al derecho de propiedad y la transferencia inmobiliaria con un 35.1%. La idea es se conozca dichas normas con el fin de salvaguardar el derecho propiedad de posibles vulneraciones que pueda sufrir por no exigir que una vez celebrada la transferencia del predio o finca este sea inscrito.

## REFERENCIAS

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. (Tesis de Maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.

Recuperado de:

[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA\\_BLANCO\\_LUIS\\_DESNATURALIZACION\\_REGISTRO.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1)

Álvarez, J. (1986). *Curso de derechos reales*. Madrid: Editorial Civitas S.A.

Arias Schreiber, (1998). *Máx. Exégesis*, Tomo II. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.

Borda, G. (1994). *"Manual de derechos reales"*. (4° edición). Buenos Aires: Editorial Abeledo-Perrot.

Chávez, A. (2013). *Principal es característica del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú*. (Tesis de Licenciatura). Universidad Privada del Norte. Cajamarca. Recuperado de:

<http://repositorio.upn.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/11537/188/Abel%20Ch%C3%A1vez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Contreras, J. & Castellanos, H. (2000) *El registro público de la propiedad social en México*. México: Registro Agrario Nacional.

De León, C. (2012). *Análisis jurídico de la implementación de pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad*. (Tesis de Licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala.

Guatemala. Recuperado de:

[http://www.biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_9812.pdf](http://www.biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_9812.pdf)

- De Los Mozos, J. (1993). *El Derecho de Propiedad: Crisis y Retorno a la Tradición Jurídica*. Madrid: Editorial EDERSA.
- Domínguez, J. (1995). *Registro de la propiedad y administración pública (servicio público y función pública registral)*. Granada: Comares.
- Escáñez, V. (2012). *Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral chileno*. (Tesis de Licenciatura). Universidad Austral de Chile. Valdivia. Recuperado de:  
<http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>
- Escobar, I. (2001). *Derecho Registral Comparado*. (2º Edición) Mangua: Editorial Hispaner
- Fueyo, F (1982). *Teoría General de los Registros* Buenos Aires: Astrea
- Gaceta Jurídica (2015). *Constitución política del Perú de 1993*. (2ª edición). Lima.
- Gonzales, G. (2002). *Tratado derecho registral inmobiliario*. Lima: Jurista E.I.R.L
- González, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- González, N. (2012). *Instituciones de derecho civil – los derechos reales*. (2 edición). Lima: Jurista editores E.I.R.L.
- Hernández, D. (2003). *Derecho Registral Inmobiliario*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- La Cruz, L. & Sancho, F. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosh Editor
- León, C. (2012). *Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad*. (Tesis

de Licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. Recuperado de:

<http://biblioteca.oj.gob.gt/digitales/43186.pdf>

Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. (Tesis de Licenciatura). Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo.

Recuperado de:

[http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO\\_LIZETH\\_ESTABLECIMIENTO\\_CARACTER\\_CONSTITUTIVO.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CARACTER_CONSTITUTIVO.pdf)

MASEAUD, H. & MASEAUD, J. (1960) *Lecciones de Derecho Civil-Derechos Reales Principales* (El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones), Parte Segunda: Volumen IV, Buenos Aires: Editorial Jurídica. Europa-América,

Mejías, G. (2013). *Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios Naguanagua y San Diego*. (Tesis de Licenciatura). Universidad José Antonio Páez. San Diego. Recuperado de:

<https://bibliovirtualujap.files.wordpress.com/2011/04/tesis-de-grado-143.pdf>

Mendoza, G. (2011). *Responsabilidad Civil del Registrador Público*. Lima: Gaceta Notarial.

Molitor, E. & Schlosser, H. (1980). *Perfiles de la nueva historia del derecho privado*. Barcelona: Bosh, Casa Editorial S.A.

Moreno, L. (1968). *Inscripción de títulos: significados en Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Editorial Gráficas Muriel S.A

Muro, A. (1997). *Manual del registro de la propiedad inmueble*. Lima: Enmarce E.I. R.L.

OCDE (2012), *Mejores prácticas registrales y catastrales en México*. México: OECD

Publishing. Recuperado de:

[https://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%20\(2012\)%20Mejores%20pr%C3%A1cticas%20registrales%20y%20catastrales%20en%20M%C3%A9xico.pdf](https://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%20(2012)%20Mejores%20pr%C3%A1cticas%20registrales%20y%20catastrales%20en%20M%C3%A9xico.pdf)

Ortiz, I. (2010). *“El derecho de propiedad y la posesión informal”*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú

PLANIOL, M. (1988). *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés-Tomo III*. Madrid: Editorial Civitas.

Posner, Richard (1998). *“Análisis Económico del Derecho”*. México D.F: Fondo de Cultura Económica.

Puggliati, S. (1989). *La trascrizione (La pubblicità in generale)*. Milán: Giuffré Editore.

Puig, J. (1978). *Fundamentos de derecho civil*. (2 edición). Barcelona: Bosch.

Quezada, D. (2011). *Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos*. (Tesis de Licenciatura). Universidad Nacional de Loja. Loja – Ecuador. Recuperado de:

<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1298/1/TESIS%20DARWIN%20QUEZADA.pdf>

Ramirez, E. (2003) *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Editorial Rodhas

Ramirez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rodhas,

Roca, R. (1954). *Derecho Hipotecario*. (5° edición). Barcelona: Bosch Casa Editorial.

Roca, Ramón (1968). *Derecho hipotecario*, Barcelona: Bosch Casa Editorial.

- Romero, Luis. (2004). *El Contrato de Compra - Venta*. Lima: Editorial FECAT
- Sánchez, R. (1972). *De los contratos civiles: Teoría general del Contrato (Contratos en Especial. Registros de la Propiedad)*. (12° Edición. México: Editorial Porrúa.
- Schreiber, M. (1998). *Exégesis*. Lima: Gaceta Jurídica
- Silva, M. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores S.R.L.
- Tambini Ávila, M. (2014). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Tarrillo, D. (2013). *Publicidad registral y derecho a la intimidad*. (Tesis de Maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Recuperado de:  
[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5003/TARRILLO\\_MONT\\_EZA\\_DANIEL\\_PUBLICIDAD\\_REGISTRAL..pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5003/TARRILLO_MONT_EZA_DANIEL_PUBLICIDAD_REGISTRAL..pdf?sequence=1)
- Timiachi, P. (1998). *Instituzioni di diritto privato*, Milán: Giuffrè Editore.
- Urnadeta, E (2006). *Estudios de Derecho Inmobiliario – Registral*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.
- Wolff, M (1936– derecho de cosas. (8° edición). Barcelona: Bosch

## ANEXOS

### ANEXO N° 1: SELECCIÓN DEL PROBLEMA A INVESTIGAR

PROBLEMÁTICA: LA MODIFICACION DEL ARTICULO 949 DEL CODIGO CIVIL REFERENTE A LA INSCRIPCION OBLIGATORIA DEL PREDIO ADQUIRIDO	CRITERIOS DE SOLUCIÓN					Total de criterios con SI	PRIORIDAD
	Se tiene acceso a los datos	Su solución contribuirá a la solución de otros problemas	Tiene incidencia social	Afecta negativamente al Tribunal Constitucional	En su solución están interesados los responsables de dos o más sectores		
La individualización de penas y delitos en el sistema peruano.	SI	NO	NO	NO	SI	2	2
La Regulación del Trabajo Infantil en niños y niños menores de 14 años	SI	NO	NO	NO	SI	2	2
<b>DISCREPANCIAS NORMATIVAS Y DISCREPANCIAS TEÓRICAS PARA LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL PREDIO ADQUIRIDO.</b>	SI	SI	SI	SI	SI	SI	5
Facultad a los conciliadores del Perú para resolver casos penales en donde se apliquen el principio de oportunidad	SI	NO	SI	NO	SI	3	3

**ANEXO N° 2: IDENTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PARTES DE UN PROBLEMA**

<p><b>DISCREPANCIAS NORMATIVAS Y DISCREPANCIAS TEÓRICAS PARA LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA PREDIO ADQUIRIDO.</b></p>	<p>⇔</p>	<p><b>¿ALGUNA PARTE DE ESTE PROBLEMA TIENE RELACIÓN CON ESTE CRITERIO?</b></p>	<p>⇒</p>	<p>CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES DEL PROBLEMA SELECCIONADO</p>	
				1	<p><b>¿PT ≠ ~ R?</b> SI <b><u>NO X</u></b> (¿Empirismos aplicativos?)</p>
				2	<p>¿PT(A) ≠ ~ PT(B): R? <b><u>SI X</u></b> NO (¿Discrepancias teóricas?)</p>
				3	<p>¿PT ≠ ~ N? SI <b><u>NO X</u></b> (¿Empirismos normativos?)</p>
				4	<p>¿N ≠ ~ R? SI <b><u>NO X</u></b> (¿Incumplimientos?)</p>
				5	<p>¿N (A) ≠ ~ N(B): → R? <b><u>SIX</u></b> NO ¿Discordancias normativas?</p>
<p>SUMAR LAS RESPUESTAS <b>SI</b>, LO QUE NOS DARÁ EL NÚMERO DE PARTES DEL PROBLEMA SE HA RESPONDIDO CON SI (PONIENDO <b>X</b> A 2 CRITERIOS: 1 y 4. POR ELLO, SE CONSIDERA QUE EL NÚMERO</p>					

### ANEXO N° 3: PRIORIZACIÓN DE LAS PARTES DE UN PROBLEMA

Criterios de identificación con las partes del problema	CRITERIOS DE SELECCIÓN USADOS COMO CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN					Suma parcial	Prioridad de las partes del problema
	Se tiene acceso a los datos	Su solución contribuye a la solución de otros problemas	Es uno de los que más incidencia social tiene	Afecta de forma negativa la imagen de la realidad que se investiga	En su solución están interesados las personas en general		
<b>2</b> P.T. (A) $\neq$ P.T (B) R (Discrepancias Teóricas)	2	2	2	2	2	10	2
<b>5</b> $\hat{N}(A) \neq \sim N(B): \rightarrow R.?$ ¿Discordancias normativas?	1	1	1	1	1	5	1

DISCREPANCIAS NORMATIVAS Y DISCREPANCIAS TEÓRICAS  
 PARA LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL  
 REFERENTE A LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL PREDIO  
 ADQUIRIDO.

**ANEXO N° 4 MATRIZ PARA PLANTEAR LAS SUB-HIPÓTESIS Y LA HIPÓTESIS GLOBAL**

<u>PROBLEMA FACTOR X</u>	<u>REALIDAD FACTOR A</u>	<u>MARCO REFERENCIAL FACTOR B</u>			<b>FÓRMULAS DE SUB-HIPÓTESIS</b>
		<b>PLANEAMIENTOS TEÓRICOS</b>	<b>NORMAS</b>	<b>LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	
		- B1	- B2	-B3	
DISCORDANCIAS NORMATIVAS Y DISCREPANCIAS TEÓRICAS					
. X2= DISCREPANCIAS TEÓRICAS	A1= Operadores del derecho	X		X	a) $-X_1; -A_1, -B_1, -B_3$
<b>-X2= DISCREPANCIAS TEÓRICAS</b>	A2= comunidad juridica	X			b) $X_1, A_2, B_1$
--X1= DISCORDANCIAS NORMATIVAS	A1= <b>OPERADORES DEL DERECHO</b>		X		c) $-X_2, -A_1, -B_2$
-X1= DISCORDANCIAS NORMATIVAS	A2= comunidad jurpidica		X		d) $-X_1, A_2, - B_2$
	<b>PRIORIDAD POR SUB-FACTORES</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
	<b>PRIORIDAD POR SUB-FACTORES</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	

Legenda: (Variables del Marco Referencial)

Planteamientos teóricos: conceptos básicos.

Normas:

- Normas estipuladas en el Código Civil sobre la transferencia de la propiedad inmueble, concurrencia de acreedores, la inscripción

Legislación comparada:

Países de Sudamérica, Alemania, Italia Francia y España

**ANEXO N° 5 MATRIZ PARA LA SELECCIÓN DE TÉCNICAS, INSTRUMENTOS E INFORMANTES O FUENTES PARA RECOLECTAR DATOS.**

<b>Fórmulas de Sub-hipótesis</b>	<b>Nombre de las Variables consideradas en cada fórmula (sin repetición y sólo las de A y B)</b>	<b>Técnicas de Recolección con más ventajas y menos desventajas para cada variable</b>	<b>Instrumento de Recolección con más ventajas y menos ventajas para cada variable.</b>	<b>Informante o Fuente que corresponde al instrumento de cada técnica</b>
a) $-X_1;- A_1, - B_1,-B_2,-B_4$	A <sub>1</sub> = Responsables	Encuesta	Cuestionario	<b>Informantes:</b> Jueces, abogados y registradores públicos
	B <sub>1</sub> = Planteamientos Teóricos	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, Libros, textos y página web
	B <sub>2</sub> = Normas	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, texto y páginas web
	-B <sub>4</sub> = Legislación Comparada	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, texto y páginas web
b) $-X_1;-A_2,-B_1,- B_3$	A <sub>2</sub> = Comunidad Jurídica.	Encuesta	Cuestionario	<b>Informantes:</b> Abogados Especialistas en Civil y Registral.
	B <sub>1</sub> = Normas	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil, texto y páginas web
	B <sub>3</sub> = Jurisprudencia	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Pagina Web de la Corte Suprema y del Tribunal Registral.
c) $-X_2,-A_1, B_1, B_2$	A <sub>1</sub> = Responsables.	Encuesta	Cuestionario	<b>Informantes:</b> Juez Civil y Registrador Público
	B <sub>1</sub> = Planteamientos Teóricos.	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	Fuente: Libros y textos
	B <sub>2</sub> = Normas	Análisis Documental	Fichas Registro, Textuales, Resumen y Comentario	<b>Fuente:</b> Código Civil y Ley Registral.

## ANEXO N° 06 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN COMO DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

ACTIVIDADES	TIEMPO (MESES)															
	ABRIL 2016		MAYO 2015		JUNIO 2015		JULIO 2015		AGOSTO 2015		SETIEMBRE 2016		OCTUBRE 2016		NOVIEMBRE 2016	
	Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas	
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Elaboración del plan de investigación																
2. Elaboración y prueba de los instrumentos.																
3. Recolección de los datos.																
4. Tratamiento de los datos.																
5. Análisis de las informaciones.																
6. Contrastación de hipótesis y formulación de conclusiones.																
7. Formulación de propuesta de solución.																
8. Elaboración del informe final.																
9. Correcciones al informe final.																
10. Presentación.																
11. Revisión de la tesis.																
12. Sustentación																

**DIRIGIDA A JUECEZ CIVILES Y REGISTRADORES PUBLICOS**

Le agradecemos responder a este breve y sencillo cuestionario que tiene como propósito obtener datos que nos permitan identificar las causas de las Discrepancias Teóricas y Discordancias Normativas para la modificación del artículo 949 del código Civil Referente a la inscripción obligatoria del predio o finca adquirido.

A su vez es preciso aclarar que el presente instrumento es totalmente anónimo.

**II. RESPONSABLES**

**1.1. De entre los siguientes planteamientos teóricos referentes a la transferencia de bienes inmuebles en la Legislación Peruana, marque con (x), el que usted tomaría en cuenta para resolver problemas generados por un bien no inscrito.**

a) Contrato con efectos reales.- son contratos traslativos porque para su perfección se necesitan de la transferencia del derecho real de propiedad de una cosa inmueble, por el acuerdo de voluntades de 2 o más personas

b) Inscripción Registral Declarativa.- Esta clase consiste en publicar un cambio ya ocurrido, independientemente del registro. Para esta clase de inscripción, basta la existencia del título para la transmisión del derecho real

c) Inscripción registral constitutiva.- La inscripción en registros públicos es un requisito indispensable para que la transferencia de un derecho real tenga lugar. De no darse esto la transferencia del derecho de propiedad no existe

d) Otro(s)

Especifique: \_\_\_\_\_

**1.2 De las siguientes alternativas; marque con una (x) la razón o causa por las que no ha marcado en la pregunta anterior (solo una alternativa).**

- a) Falta de capacitación
- b) No estoy de acuerdo con aplicarlos
- c) No sé cómo aplicarlos
- d) Otra razón

Especifique: \_\_\_\_\_

**1.3 ¿Considera usted que el artículo 949 del Código Civil que regula el sistema consensual respecto a la transferencia inmobiliaria se contraponen al artículo 1135 del Código Civil referente a la concurrencia de acreedores?**

- a) SI
- b) NO

**1.4** ¿Qué considera usted que los legisladores deberían analizar la legislación comparada de Italia, Francia y Alemania para tener un mejor control de protección al derecho de propiedad y evitar problemas subsecuentes por un bien no inscrito? marque con una (x) dentro del paréntesis la alternativa que considera pertinente:

- a) Es sumamente importante
- b) No se aplican
- c) No es necesario
- d) Otra razón

---

**1.5** Cree usted que la razón por la cual no se ha aprovechado la legislación comparada, para analizar, regular normas, o disipar problemas que ocurren por no exigir la inscripción de un bien inmueble después de celebrado la transferencia de la propiedad se debe a:

- a) Por desconocimiento
- b) No es aplicable
- c) Falta de interés
- d) Otra razón

Especifique: \_\_\_\_\_

**1.6.** ¿Considera que si se implemente un sistema constitutivo en nuestra legislación se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?

- a) SI ( )
- b) NO ( )

**ANEXO N° 08:**

**CUESTIONARIO N° 02**

**DIRIGIDO A ABOGADOS DEL DISTRITO DE CHICLAYO**

Le agradecemos responder a este breve y sencillo cuestionario que tiene como propósito obtener datos que nos permitan identificar las causas de las Discrepancias Teóricas y Discordancias Normativas para la modificación del artículo 949 del código Civil Referente a la inscripción obligatoria del predio o finca adquirido.

A su vez es preciso aclarar que el presente instrumento es totalmente anónimo.

**I.- GENERALIDADES:**

Abogados especializado en lo Civil ( )

Abogado especializado en lo Constitucional ( )

**II. COMUNIDAD JURIDICA**

**2.1. De entre los siguientes planteamientos teóricos referentes a la transferencia de bienes inmuebles en la Legislación Peruana, marque con (x), el que usted conoce y aplica.**

- a) Registro de propiedad
- b) Derecho de propiedad
- c) Sistema constitutivo de transferencia inmueble
- d) Contrato de compraventa

**2.2. De las siguientes alternativas; marque con una (x) la razón o causa por las que no ha marcado en la pregunta anterior (solo una alternativa).**

- a) Falta de capacitación
- b) No estoy de acuerdo con aplicarlos
- c) No sé cómo aplicarlos
- d) Otra razón

Especifique: \_\_\_\_\_

**2.4. De las siguientes normas nacionales referentes a transferencia de propiedad inmueble y conflictos ocurridos por la no inscripción de una propiedad marque con una (x) los que usted conoce y aplica.**

- b) Artículo 2 Constitución Política del Perú.- Derecho de Propiedad.....( )
- c) Artículo 1135 del Código Civil.- Concurrencia de Acreedores.....( )
- d) Artículo 949 del Código Civil.- Transferencia de bien inmueble.....( )
- e) Artículo 2022 del Código Civil.- Oponibilidad de Derechos sobre inmuebles inscritos ( )

**2.5. De las siguientes alternativas; marque con una (x) la razón o causa por las que no ha marcado en la pregunta anterior (solo una alternativa).**

- a) Falta de capacitación.....( )
- b) No estoy de acuerdo con aplicarlos.....( )
- c) No sé cómo aplicarlos.....( )
- d) Otra razón.....( )

Especifique: \_\_\_\_\_

**2.6. Respecto al análisis de la legislación comparada de Alemania, Francia, Italia y España y la implementación un sistema constitutivo en nuestra legislación. Considera usted ¿Qué se evitaría conflictos futuros como la doble venta de inmuebles?**

- a) SI
- b) NO

## ANEXO N° 08

### **PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL COMO OBLIGATORIEDAD LA POSESIÓN, ENTREGA DEL BIEN E INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS AL MOMENTO DE CELEBRAR O CONTRAER UN CONTRATO DE COMPRA Y VENTA BIEN INMUEBLE PARA EVITAR LA CONCURRENCIA DE PROPIETARIOS.**

#### **1. IDENTIDAD DE AUTORES.**

Los autores que suscriben, **MONTENEGRO CHAPOÑAN JEAN PIERRE Y YAHUANA CONTRERAS KEYLA BRISEIDA**, estudiantes de la escuela de derecho de la universidad señor de Sipán Chiclayo, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107ª de la Constitución Política del Perú y el inciso 3) del artículo 76 del Reglamento del Congreso de la República, proponen el siguiente proyecto de ley.

#### **2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Que, el presente proyecto de ley pretende modificar el código civil para exigir así como el consentimiento para celebrar un contrato, su obligatoriedad de inscripción para su publicidad posterior.

Que, La transferencia de la propiedad inmueble ha sido la norma clave en nuestro Código Civil de principal importancia que ha originado una serie de opiniones acerca de su actual tratamiento, planteándose alternativas de reforma dirigidas primordialmente a publicitar debidamente las transferencias en garantía de terceros conforme al artículo 949° del CC: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

Que, Un problema muy frecuente que se ve en la transferencia de la propiedad ocurre en los casos en que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta

Que, es necesario establecer la inscripción registral obligatoria posterior a la celebración de compraventa con el fin de salvaguardar y evitar posibles conflictos consecuentes evitando así de que se vulnere el derecho constitucional como es el derecho de propiedad.

## **II.- EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL.**

El presente proyecto de ley pretende la modificación del artículo 949 del código civil, a fin de que posterior al realizar la transferencia de propiedad de un bien inmueble con el mero consentimiento de ambas partes se de obligatoriamente la inscripción en registros públicos permitiendo el principio de publicidad y brindando seguridad jurídica frente a la concurrencia de propietarios en relación a un mismo bien inmueble.

## **III. ANÁLISIS COSTOS BENEFICIOS**

El presente proyecto no demandará ni generará gasto alguno para el erario nacional, sino que por el contrario evitará la vulneración del derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental, permitirá una mayor seguridad jurídica contra vulneraciones de terceros y evitará el tráfico ilícito inmobiliario debido al principio de publicidad consecuente con la inscripción registral.

En el Perú se espera como beneficio de las normas la reducción de la carga procesal en los juzgados civiles, del mismo modo que como mayor beneficio que pueda resultar de la norma propuesta es el respeto del derecho de propiedad en el Perú.

## **FÓRMULA LEGAL**

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL COMO OBLIGATORIEDAD LA POSESIÒN, ENTREGA DEL BIEN E INSCRIPCIÒN EN REGISTROS PÙBLICOS AL MOMENTO DE CELEBRAR O CONTRAER UN CONTRATO DE COMPRA Y VENTA BIEN INMUEBLE PARA EVITAR LA CONCURRENCIA DE PROPIETARIOS.**

**Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 949 del Código Civil referente, que tendrá el texto siguiente:**

**Artículo 949.- Transferencia de bien inmueble.**

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, previa inscripción en el registro público, caso contrario dicha transferencia es nula, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.