



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE ASIA, AÑO 2024

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Llacza Cancho, Juan José

Asesor

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0002-2657-4323

Jurado

Gonzales Loli, Martha Rocío

Caballero Montero, Vera Esperanza

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2026

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE ASIA, AÑO 2024

INFORME DE ORIGINALIDAD

26%	21%	7%	16%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	9%
	Trabajo del estudiante	
2	hdl.handle.net	4%
	Fuente de Internet	
3	repositorio.undac.edu.pe	2%
	Fuente de Internet	
4	repositorio.unfv.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
5	repositorio.autonoma.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
6	repositorio.uigv.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	
7	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega	<1%
	Trabajo del estudiante	
8	Submitted to Universidad Cesar Vallejo	<1%
	Trabajo del estudiante	
9	es.scribd.com	<1%
	Fuente de Internet	
10	www.coursehero.com	<1%
	Fuente de Internet	
11	dspace.unitru.edu.pe	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES
INMUEBLES EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE ASIA, AÑO 2024**

Línea de investigación:

Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de
Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Llacza Cancho, Juan José

Asesor

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0002-2657-4323

Jurado

Gonzales Loli, Martha Rocío

Caballero Montero, Vera Esperanza

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2026

Dedicatoria

¡A Jehová, el dador de vida!

Agradecimiento

¡A mi familia!

Índice

Resumen.....	xi
Abstract.....	xii
I. INTRODUCCIÓN.....	13
1.1. Planteamiento del problema.....	15
1.2. Descripción del problema	16
1.3. Formulación del problema	18
1.3.1. Problema general	18
1.3.2. Problemas específicos.....	19
1.4. Antecedentes de la investigación	19
1.4.1. Antecedentes Nacionales	19
1.4.2. Antecedentes Internacionales.....	21
1.5. Justificación de la investigación	24
1.6. Limitaciones de la investigación.....	25
1.7. Objetivos de la investigación	27
1.7.1. Objetivo general.....	27
1.7.2. Objetivos específicos	27
1.8. Hipótesis de la investigación	27
1.8.1. Hipótesis General.....	27
1.8.2. Hipótesis específicas.....	27
II. MARCO TEÓRICO.....	29
2.1. Bases teóricas.....	29
2.1.1. La propiedad	29
2.1.2. Teorías de la transferencia de la propiedad.....	32

2.1.2.1. Teoría de la Traditio.....	32
2.1.2.2. Teoría de consensualismo	34
2.1.2.3. Teoría del Título y Modo	36
2.1.2.4. Teoría del Sistema Constitutivo.....	38
2.1.3. Transferencia Inmobiliaria en el Perú.....	39
2.1.4. La inscripción.....	41
2.1.5 La inscripción de predios	42
2.1.6. El Registro de Predios.....	45
2.1.7 Principios registrales.....	48
2.1.8 Los sistemas registrales y sus efectos	50
2.1.9. Sistema declarativo	53
2.1.10 Sistema constitutivo	56
2.1.11 Seguridad jurídica	58
2.1.12 Gestión catastral.....	61
2.1.13 Deficiencias en la transferencia de inmuebles en el Perú	63
2.1.14 La inmatriculación y la doble matriculación	64
2.2. Marco conceptual.....	68
 III. MÉTODO	 70
3.1. Tipo de investigación.....	70
3.2. Población y muestra.....	72
3.2.1. Población.....	72
3.2.2. Muestra	72
3.3. Operacionalización de variables	73
3.4. Instrumentos.....	75
3.5. Procedimientos.....	76

3.5.1. Fichas de análisis documental y jurídico	76
3.5.2. Encuestas.....	77
3.5.3. Guía de entrevista	78
3.5.4. Triangulación de la información	78
3.6. Análisis de datos	79
 IV. RESULTADOS.....	 81
4.1. Resultado del Primer Objetivo Específico	81
4.1.1. Resultado del análisis documental	81
4.1.1.1. Partida registral 21000352 (Comunidad de Asia).....	81
4.1.1.2. Fichas de normas.....	82
4.1.1.3. Representación Gráfica del Territorio de La Comunidad de Asia.....	84
4.1.2. Resultado del análisis e interpretación de resultados de las encuestas	86
4.2. Resultado del Segundo Objetivo Específico	92
4.2.1. Resultado del análisis documental	92
4.2.1.1. Ficha jurisprudencial.....	92
4.2.2. Resultado del análisis e interpretación de resultados de las encuestas	94
4.3. Resultado del Tercer objetivo específico	103
4.3.1. Resultado del análisis documental	103
4.3.2. Resultado del análisis e interpretación de resultados de las encuestas	106
4.3.3. Resultado de la entrevista	111
4.4. Contrastación de hipótesis	112
4.5. Triangulación de Métodos	119
4.5.1. Triangulación por hipótesis 1.....	119
4.5.2. Triangulación por hipótesis 2.....	119
4.5.3. Triangulación por hipótesis 3.....	120

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	121
VI. CONCLUSIONES	125
VII. RECOMENDACIONES	127
VIII. REFERENCIAS.....	129
IX. ANEXOS	136
Anexo A: Matriz de consistencia	136
Anexo B: Instrumentos de investigación	138
Anexo C: Validación de instrumento de recopilación de datos	144

Índice de tablas

Tabla 1: Operacionalización de variables	73
Tabla 2: Escala de todas las variables.....	80
Tabla 3: Resumen de la partida registral del territorio de la comunidad de Asia.....	82
Tabla 4: Normas relativas a la transferencia de dominio inmobiliario	82
Tabla 5: Conclusión derivada de la pregunta 1	86
Tabla 6: Conclusión derivada de la pregunta 2.....	86
Tabla 7: Conclusión derivada de la pregunta 3.....	87
Tabla 8: Conclusión derivada de la pregunta 4.....	88
Tabla 9: Conclusión derivada de la pregunta 5.....	88
Tabla 10: Conclusión derivada de la pregunta 6.....	89
Tabla 11: Conclusión derivada de la pregunta 7.....	90
Tabla 12: Jurisprudencia respecto a la falta de formalización de la propiedad	93
Tabla 13: Conclusión derivada de la pregunta 8.....	94
Tabla 14: Conclusión derivada de la pregunta 9.....	94
Tabla 15: Conclusión derivada de la pregunta 10.....	95
Tabla 16 Conclusión derivada de la pregunta 11	96
Tabla 17: Conclusión derivada de la pregunta 12.....	96
Tabla 18: Conclusión derivada de la pregunta 13.....	97
Tabla 19: Conclusión derivada de la pregunta 14.....	98
Tabla 20: Conclusión derivada de la pregunta 15.....	98
Tabla 21: Conclusión derivada de la pregunta 16.....	99
Tabla 22: Conclusión derivada de la pregunta 17.....	100
Tabla 23: Conclusión derivada de la pregunta 18.....	100
Tabla 24: Conclusión derivada de la pregunta 19.....	101

Tabla 25: Sistemas registrales y de derecho comparado en América del Sur	104
Tabla 26: Predios formalizados por Cofopri en el año 2023	105
Tabla 27: Conclusión derivada de la pregunta 20.....	106
Tabla 28: Conclusión derivada de la pregunta 21.....	107
Tabla 29: Conclusión derivada de la pregunta 22.....	108
Tabla 30: Conclusión derivada de la pregunta 23.....	108
Tabla 31: Conclusión derivada de la pregunta 24.....	109
Tabla 32 Análisis de la entrevista a experta.....	112
Tabla 33: Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis general	113
Tabla 34: Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis específica 1	115
Tabla 35: Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis específica 2	116
Tabla 36: Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis específica 3	118
Tabla 37 Triangulación hipótesis 1	119
Tabla 38: Triangulación hipótesis 2.....	120
Tabla 39 Triangulación hipótesis 3.....	120

Índice de figuras

Figura 1: Base Gráfica Registral de la Comunidad de Asia	84
Figura 2: Debilidades y limitaciones del régimen registral que afectan la protección efectiva de la propiedad en la Comunidad de Asia.	92
Figura 3: Formalización y seguridad jurídica	103
Figura 4: Factores asociados al régimen consensual de transferencia	111

Resumen

La investigación analiza cómo el régimen de transferencia de dominio predial, la gestión catastral y la inscripción registral inciden en la protección del territorio comunal, tomando como referencia la Comunidad Campesina de Asia en el año 2024. Ser parte del reconocimiento de que el modelo consensual vigente para la transmisión de bienes inmuebles, cuyo efecto traslativo depende únicamente del acuerdo de voluntades, resulta insuficiente en contextos de informalidad, presión urbana y superposición de derechos. Esta debilidad se evidencia en las comunidades campesinas de la costa de Lima, donde la falta de inscripción constitutiva, la deficiente delimitación técnica y la falta de articulación institucional generan conflictos territoriales y facilitan prácticas informales de transferencia. El estudio es de enfoque mixto, que se sustenta en la revisión normativa, doctrinal y empírica, demuestra que la inscripción registral, pese a su naturaleza declarativa, constituye un elemento clave para la seguridad jurídica cuando se integra con un catastro actualizado y con una adecuada gestión territorial. Sin embargo, el sistema actual no garantiza plenamente la oponibilidad del dominio ni previene la doble venta o el tráfico de tierras. Los resultados evidencian que fortalecer la función registral mediante reformas normativas, simplificación de procedimientos y articulación con el catastro permitirá consolidar la protección efectiva de la propiedad.

Palabras claves: Inscripción registral, Sistema registral, Contrato, Propiedad, Seguridad jurídica, Título y modo, Comunidad campesina.

Abstract

This research examines how the system of property transfer, cadastral management, and registry inscription affect the protection of communal land, using the Campesino Community of Asia in 2024 as a case study. It begins by recognizing that the current consensual model for transferring real property—under which ownership is conveyed solely through the parties' agreement—is insufficient in contexts marked by informality, urban pressure, and overlapping property claims. This weakness is evident in the campesino communities along the coast of Lima, where the absence of constitutive registration, deficient technical delimitation, and limited institutional coordination generate territorial conflicts and facilitate informal transfer practices. The study has a mixed-methods approach and supported by normative, doctrinal, and empirical review, demonstrates that registry inscription, despite its declarative nature, becomes a key mechanism for legal certainty when integrated with an updated cadastre and adequate territorial management. However, the current system does not fully guarantee the enforceability of property rights nor prevent double sales or land trafficking. The findings show that strengthening the registry's role through legal reforms, procedural simplification, and coordination with the cadastre would contribute to consolidating the effective protection of property.

Keywords: Registration, Registration system, Contract, Ownership, Legal certainty, Public faith, Farming community.

I. INTRODUCCIÓN

En el Derecho peruano, el régimen de transferencia dominial se rige hoy por el principio consensual. Conforme a este criterio, basta el acuerdo de voluntades para que el derecho real se transmita, sin que resulte necesaria una etapa adicional de entrega o tradición. Este esquema, de raíces romanistas y reafirmado por el Código Civil vigente (en adelante C.C.), se alinea con una visión liberal de la autonomía privada. Sin embargo, su funcionamiento práctico ha puesto de manifiesto diversas fricciones entre la construcción teórica y las dinámicas socioeconómicas del país, especialmente en aquellos escenarios donde la propiedad se ejerce bajo formas comunales o en ámbitos de informalidad, como sucede con frecuencia en las comunidades campesinas.

Las comunidades de campesinos del sur de Lima constituyen ejemplos paradigmáticos de estas tensiones. En este espacio, las transferencias de parcelas comunales o derechos de uso se realizan con base en mecanismos consuetudinarios, acuerdos internos y prácticas registrales no siempre coincidentes con el modelo civilista vigente. En numerosos supuestos, la sola existencia de un acuerdo verbal resulta insuficiente para brindar certeza jurídica a quien adquiere un bien. Esta precariedad suele abrir paso a disputas vinculadas con la superposición de derechos, la coexistencia de títulos contradictorios y diversos obstáculos al momento de acceder a la inscripción registral.

Ante el panorama descrito, esta investigación plantea la necesidad de replantear de manera integral el régimen peruano de transmisión patrimonial. La propuesta central es reemplazar el actual esquema consensualista por un modelo que exija, para que el dominio pase al adquirente, dos requisitos diferenciados: (a) un acto jurídico válido que exprese la intención de disponer del bien y (b) una manifestación externa, material o registral, que haga efectiva la traslación de la posesión.

Con un diseño de este tipo, la normativa peruana se aproximaría a la experiencia de ordenamientos como el español o el argentino, en los que la adquisición del dominio no se perfecciona sino cuando se materializa la tradición mediante un acto de traspaso posesorio o mediante una formalidad jurídica que cumpla esa misma función.

El análisis se centra en las transferencias efectuadas dentro de la Comunidad de Asia a fin de evidenciar cómo la brecha entre el derecho positivo y las prácticas comunales puede ser superada con la inscripción registral. En el otro extremo está la Comunidad de Chilca cuya falta de inscripción registral de sus transferencias genera inseguridad jurídica y obstaculiza la eficacia erga omnes de los derechos de propiedad comunal. La investigación plantea que implementar un régimen basado en la combinación de un título válido y un acto de tradición contribuiría significativamente a fortalecer la certeza en las operaciones patrimoniales y a consolidar la función publicitaria del registro.

En síntesis, esta investigación busca demostrar que la transición del sistema consensual al sistema de título y modo constituye una necesidad jurídica y social, especialmente en escenarios comunales donde la propiedad no se reduce a un bien económico individual, sino que forma parte de un tejido social colectivo que demanda mayor protección, claridad y formalización.

El trabajo se estructuró en siete capítulos. En el primero se presentó la realidad problemática y se establecieron los objetivos de la investigación, delineando el alcance y la importancia de este trabajo. En el segundo se dedicó al marco teórico, proporcionando los fundamentos conceptuales sólidos para el análisis subsiguiente, incluyendo una revisión de la literatura relevante y una discusión de los conceptos clave. En el tercer capítulo se detalló el método empleado en la investigación, justificando la elección de los instrumentos de recolección y análisis de datos.

El capítulo IV contiene la discusión de los hallazgos, contrastando los resultados obtenidos con las hipótesis iniciales y el marco teórico establecido. El capítulo V presentó los resultados obtenidos de manera sistemática y detallada. El capítulo VI contiene las conclusiones del estudio y el séptimo capítulo se propusieron recomendaciones basadas en los hallazgos de la investigación, con miras a contribuir al mejoramiento del régimen de la inscripción registral en las comunidades campesinas.

1.1. Planteamiento del problema

Romero (2010) sostiene que la expansión urbana de Lima choca directamente con terrenos comunales inscritos, especialmente en el sur y este de la capital (Jicamarca, Collanac, Cucuya, Chilca, entre otras). Esto significa que cualquier crecimiento urbano inevitablemente invade o afecta territorio comunal inscrito. Según el mencionado autor, este conflicto surge porque las autoridades urbanas planifican sobre territorios comunales sin un mecanismo legal claro para incorporarlos al desarrollo urbano. En otras palabras, la planificación municipal se superpone sobre la propiedad comunal, generando una doble legalidad: la del planeamiento urbano y la de la propiedad comunal. Romero critica duramente que no exista una política pública clara para la incorporación ordenada de tierras comunales al crecimiento urbano.

Para Tupula (2018) la crítica cobra especial relevancia en el sur del departamento de Lima, donde las comunidades campesinas de Asia y Chilca, a pesar de su reconocimiento legal como comunidades de costa, han sido progresivamente despojadas o afectadas por el tráfico de tierras. Su proximidad a zonas balnearias y al eje de expansión metropolitana las ha convertido en espacios de alta presión inmobiliaria. Peor aún, sus dirigentes han adoptado comportamientos propios de agentes inmobiliarios, vendiendo terrenos comunales sin transparencia ni control, muchas veces en el marco de negocios informales o ilegales.

Por otro lado, nuestro sistema legal sobre transferencia de bienes inmuebles, si bien es cierto ha tenido muchos avances en comparación de las décadas pasadas, aún persisten algunos problemas que se originan al momento de realizar una transferencia de un bien inmueble. Una de las causas, es que mantiene el régimen consensual o espiritual que proviene de Francia, según el cual la transferencia se materializa a través del mero consentimiento de las partes. Asimismo, hay una excesiva exigencia de requisitos en la presentación de documentación técnica que, lejos de incentivar la inscripción de las transferencias, los termina descartando, colaborando indirectamente con la afectación del principio de publicidad y la garantía de la seguridad jurídica.

Asimismo, otra de las causas que perturba el normal desarrollo del sistema de transferencias inmuebles es la falta de determinación técnica de los límites de los predios, específicamente de los que tienen extensiones muy grandes, originando un desorden registral y finalmente termina perjudicado a los usuarios y muchas transferencias ya formalizadas notarialmente no pueden ingresar a los Registros Públicos.

A pesar de la complejidad del sistema de registración, y la inscripción de derechos de los territorios comunales de Asia, a diferencia de las comunidades de Chilca y Asia, ha podido inscribir las transferencias tanto de los comuneros como de terceros; sin embargo, la formalidad registral no basta si no existe una política pública catastral-municipal y un sistema coherente registral para legitimar las tierras e integrarlas al crecimiento urbano.

1.2. Descripción del problema

La problemática de la formalización predial de los terrenos comunales de la costa de Lima no solo radica en la superposición de competencias entre la planificación urbana y la propiedad comunal, sino también en una falla estructural del régimen jurídico de transferencia de dominio predial. El modelo actual de nuestro país, de corte consensualista, establece que el

dominio se transfiere por el sólo consentimiento de las partes, prescindiendo del registro como elemento constitutivo. Este esquema, heredado del derecho civil francés, resulta inadecuado en un contexto donde la informalidad, la inseguridad territorial y la debilidad institucional condicionan el ejercicio real del derecho de propiedad.

En lo que respecta al territorio comunal, esta debilidad se traduce en que la propiedad reconocida constitucionalmente no siempre se consolida en el sistema registral, generando un desfase entre el derecho reconocido y el derecho oponible. Así, los actos de disposición realizados por las comunidades sean ventas, cesiones o transferencias internas, carecen muchas veces de eficacia frente a terceros, al no estar sustentados en un sistema que otorgue publicidad real y certeza jurídica. El registro, concebido sólo como medio de publicidad y no como requisito de validez, se vuelve un espacio de formalismo sin garantía efectiva.

Casos como los de las comunidades de Asia o Chilca, analizados por autores como Romero (2010) y Tupula (2018), demuestran que la falta de un sistema registral constitutivo ha permitido la proliferación de actos informales de transferencia, conflictos territoriales y operaciones inmobiliarias sobre tierras comunales, muchas veces sin control comunal ni respaldo técnico. Los dirigentes o terceros que negocian tierras comunales se amparan en el vacío de un sistema que no exige inscripción para que el derecho surta efectos reales, favoreciendo el tráfico de tierras y la pérdida del dominio comunal.

A esta situación se suma la falta de delimitación técnica precisa de los predios comunales y la burocracia registral, que exige documentación compleja y costosa para tramitar inscripciones. El resultado es un círculo vicioso: la formalización se desalienta, las comunidades optan por vías informales, y el registro pierde su función de garantía.

Frente a ello, se plantea reformular el esquema de transferencia de la propiedad, migrando hacia un modelo de título y modo, en el que los asientos registrales tengan efectos

convalidantes del derecho real. Bajo este sistema y el apoyo de una gestión catastral, la transmisión se perfeccionaría con la inscripción, fortaleciendo la seguridad jurídica, y la eficacia del registro como instrumento de control frente a la informalidad.

El cambio hacia un sistema de título y modo no solo alinearía al Perú con los estándares registrales más modernos, sino que además permitiría articular el registro con la planificación territorial, el catastro y la autonomía comunal, garantizando que los derechos sobre las tierras comunales no se diluyan en la informalidad urbanavados. En definitiva, la problemática de la formalización comunal evidencia la urgencia de revisar el fundamento mismo del régimen jurídico de transmisión del dominio, reconociendo que, sin una inscripción constitutiva, la propiedad comunal seguirá siendo jurídicamente vulnerable y socialmente precaria.

El propósito central de esta investigación es examinar cómo se articulan la transmisión de inmuebles, la administración catastral y los procedimientos de inscripción registral con la titularidad de los terrenos pertenecientes a las comunidades campesinas. Para el estudio se ha tomado como ámbito de análisis a la Comunidad Campesina de Asia, reconocida mediante R.S del 6 de diciembre de 1932. Su personería jurídica se encuentra registrada en la Ficha N.º 003, actualmente trasladada a la partida electrónica (p.e) N.º 21000215 del “Registro de Personas Jurídicas de Cañete”. En cuanto a la propiedad de sus tierras, esta figura inscrita en la p.e N.º 21000352 del “Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete”.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la inscripción registral incide positivamente en la transmisión de bienes inmuebles de las Comunidades Campesinas de Asia, año 2024?

1.3.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera la inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024?
- ¿De qué manera la inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024?
- ¿De qué manera la inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024?

1.4. Antecedentes de la investigación

1.4.1. Antecedentes Nacionales

Ravina (2021), en su investigación *“Entre lo común y lo privado: Derecho de propiedad de las comunidades campesinas, problemática y propuestas”*, presentada para optar el grado de abogado en la PUCP, analiza las dificultades vinculadas al deslinde y a la titulación de las comunidades campesinas. El autor advierte que uno de los efectos más notorios de estas deficiencias es la aparición de disputas con terceros que alegan ser titulares de sectores del territorio que ya ha sido reconocido formalmente como parte del patrimonio comunal. Entre sus conclusiones, se afirma que la ausencia de procedimientos adecuados para determinar y consolidar los derechos territoriales de las comunidades favorece los conflictos, tanto con personas ajenas como con integrantes o exintegrantes de las propias comunidades.

Gómez (2020), en su tesis *“La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva”*, examina la naturaleza de la inscripción registral en las transmisiones de dominio. El autor sostiene que, bajo el régimen vigente, la anotación del acto de transferencia tiene carácter facultativo y, cuando se realiza, produce efectos meramente

declarativos. Es decir, no es un mecanismo de protección directa a la propiedad, sino que cumple principalmente una función de prioridad y oponibilidad: se favorece a quien inscribe primero, adquiere a título oneroso y actúa bajo la presunción de buena fe pública registral, presunción que solo puede desvirtuarse mediante indicios de mala fe. Como conclusión, el autor afirma que el artículo 949 del Código Civil mantiene vigente la transmisión consensual de la propiedad inmobiliaria, lo que posibilita que un mismo predio sea objeto de múltiples adquisiciones paralelas: unas derivadas del solo acuerdo de voluntades y otras sustentadas en la inscripción. Esta dualidad, sumada a la clandestinidad con la que suelen operar ciertos actos, facilita el uso fraudulento del derecho de propiedad.

Balbín (2022), en su tesis *“El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú”*, analiza la relación entre los mecanismos de transmisión dominial y el mandato constitucional contenido en el artículo 70 de la Carta Magna. La investigación tuvo como finalidad evaluar si los modelos de transmisión regulados por el Código Civil, el consensualista para inmuebles y el de título y modo para bienes muebles, junto con las normas registrales reglamentarias, cumplen efectivamente con el estándar constitucional de protección y seguridad del derecho de propiedad. Entre las conclusiones se tiene que, tratándose de bienes sujetos a registro, la salida de la formalidad debe evitarse estableciendo como modo obligatorio la inscripción; y, cuando esta no pueda realizarse por causas no imputables al adquirente, se propone que la transmisión se publicite mediante una anotación preventiva. Con ello, el registro podría dar publicidad al derecho del titular aún no inscrito, reforzando la seguridad jurídica en las operaciones sobre bienes registrados.

Moreno (2020), en su investigación titulada *“Limitaciones al derecho de propiedad de Comunidades Campesinas y Nativas en los procesos de formalización de la propiedad en el Perú”*, presentada para obtener la Segunda Especialidad en Derecho Registral en la Pontificia

Universidad Católica del Perú, se propuso examinar la situación de la propiedad ancestral y las restricciones que enfrentan las comunidades durante los procedimientos de titulación de asentamientos informales. El autor empleó un método analítico-descriptivo, apoyado en un enfoque fenomenológico que le permitió observar la realidad de los comuneros y las dificultades asociadas a la inscripción de la propiedad. Se concluye que resulta indispensable promover prácticas institucionales más eficaces y garantistas para la propiedad del territorio comunal.

Sánchez (2023), en su tesis titulada “Derecho de propiedad en comunidades campesinas, su regulación y propuesta de modificación para garantizar la inscripción de la propiedad comunal”, presentada para obtener el grado de magíster en Derecho Civil y Procesal Civil en la Universidad Señor de Sipán, se propuso evaluar la coherencia del marco normativo que regula la propiedad comunal y determinar si existen contradicciones que dificulten la inscripción registral de los territorios de las comunidades campesinas. La autora empleó un método de carácter observacional con enfoque cualitativo, desarrollando una investigación descriptivo-explicativa sustentada en encuestas y en un análisis documental sistemático. Entre sus conclusiones, advierte que la normativa peruana sobre titulación comunal atraviesa un escenario particularmente complejo: los procedimientos son lentos y las leyes que rigen a las comunidades datan de más de tres décadas, lo que genera desajustes frente a la regulación vigente de la Sunarp y a los lineamientos del Minagri. Esta falta de armonización entre disposiciones antiguas y normas recientes provoca tensiones normativas que obstaculizan el avance efectivo de los procesos de titulación.

1.4.2. Antecedentes Internacionales

Ezequiel (2017), en su investigación doctoral titulada “La Tradición de inmuebles y la Paz social”, planteó como objetivo identificar los criterios jurídicos que permitirían sustituir la

tradición inmobiliaria por un sistema registral de inscripción constitutiva en el ordenamiento argentino, buscando armonizar la eficacia del derecho real con su adecuada publicidad. Para desarrollar su estudio recurrió al método hermenéutico, apoyándose en el análisis doctrinario y en el derecho comparado, dentro de un enfoque investigativo de carácter analítico y explicativo. El autor concluye que resulta conveniente preservar la tradición como mecanismo suficiente para transferir derechos reales sobre inmuebles cuya titularidad se ejerce a través de la posesión. Asimismo, advierte que los sistemas que omiten la entrega para la transmisión de derechos reales posesorios alteran la naturaleza misma de estos.

Zúñiga (2022), en su tesis titulada “*Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*”, se propuso como objetivo general examinar la normativa ecuatoriana, así como la doctrina y jurisprudencia vinculadas a la tradición como modo de adquirir la propiedad inmobiliaria. La investigación adoptó una metodología explicativa y propositiva, orientada a identificar alternativas de solución frente a los problemas originados por inscripciones indebidas. Entre sus conclusiones, el autor advierte que la doble inscripción deriva principalmente de la ausencia de una adecuada sistematización de la información registral. En ese sentido, plantea que la implementación de una cédula inmobiliaria, que otorgue a cada predio un número de identificación único, combinada con un proceso de unificación de datos registrales para evitar futuras duplicidades en la inscripción de títulos traslaticios de dominio.

Villacís (2020), en su investigación titulada “*La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria*”, planteó como objetivo central promover una reforma del artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, a fin de incorporar expresamente el principio de rectificación registral en su aplicación práctica. La investigación fue desarrollada bajo un enfoque cualitativo y orientado

al análisis conceptual, utilizando los métodos deductivo e histórico-lógico. La autora revisó tanto la normativa registral ecuatoriana como la doctrina especializada para sustentar su propuesta. Como conclusiones, se destaca la necesidad de implementar procedimientos uniformes que permitan corregir asientos registrales efectuados de manera incorrecta. Se enfatiza que tales rectificaciones deben realizarse mediante un trámite reglamentado y no quedar sujetas a discrecionalidad de los registradores, a fin de evitar afectaciones a los derechos reales de quienes buscan constituir o adquirir la propiedad mediante actos de transferencia de bienes inmuebles.

Rico (2021), en su tesis doctoral titulada “El derecho de propiedad de las comunidades indígenas en el orden jurídico colombiano y su relación con Iberoamérica”, presentada en la Universidad Carlos III de Madrid, se propuso como objetivo principal evaluar el nivel de efectividad del derecho de propiedad indígena sobre la tierra, el territorio y los recursos naturales, en contraste con el amplio reconocimiento normativo que estos derechos reciben tanto en el plano interno como en el internacional. Para desarrollar su investigación, el autor empleó un método de análisis jurídico de carácter hermenéutico y jurisprudencial, examinando normas, sentencias y doctrina especializada. Entre sus conclusiones, señala que, pese a la importancia esencial que las comunidades indígenas tienen dentro de la diversidad cultural, la plena vigencia de sus derechos continúa enfrentando numerosos obstáculos. La consulta previa rara vez se realiza conforme a los estándares internacionales; los procedimientos destinados a garantizarla suelen ser lentos; y persiste una marcada distancia entre la estructura jurídica del Estado y la dinámica cultural de los pueblos indígenas.

Farfán y Gómez (2021), en su tesis de maestría “*El Derecho Fundamental de Acceso a la Propiedad de la Tierra por Parte de la Población Campesina*” presentada en la Universidad Santo Tomás de Colombia, tuvieron como objetivo determinar si el acceso a la tierra constituye

un derecho fundamental para la población campesina. La investigación, de carácter descriptivo, concluyó que dicho derecho sí les corresponde, pues su garantía está estrechamente vinculada con la dignidad humana y cuenta con respaldo tanto en el derecho internacional como en la normativa interna.

1.5. Justificación de la investigación

Justificación teórica

El trabajo se fundamenta en la necesidad de revisar el modelo consensual de transmisión de dominio de inmuebles vigente en el derecho civil peruano, el cual se limita a reconocer efectos obligacionales al consentimiento y deja la inscripción registral con valor meramente declarativo. Este esquema resulta insuficiente frente a los problemas de informalidad, inseguridad jurídica y superposición de derechos que afectan a las comunidades en sus procesos de proceso de regularización de la propiedad inmueble

Justificación metodológica

La investigación se desarrollará bajo un enfoque mixto, dado que busca analizar e interpretar el fenómeno jurídico de la formalización predial de las comunidades campesinas desde una perspectiva normativa, doctrinaria y práctica. Asimismo, al ser mixto buscó cuantificar resultados, además, de comprender las causas y consecuencias jurídicas que derivan del mantenimiento del sistema consensual de transferencia de la propiedad y su impacto en la seguridad registral comunal.

Justificación práctica

La investigación tiene una relevancia práctica significativa, pues aborda una problemática que afecta directamente la seguridad jurídica de la propiedad comunal y el

ordenamiento territorial en la costa de la Región Lima. La falta de un sistema de transferencia eficaz y de un registro con efectos constitutivos ha permitido la proliferación de conflictos de propiedad, tráfico de tierras y pérdida de dominio comunal, especialmente en zonas de alta presión urbana.

Proponer el tránsito hacia un sistema de título y modo contribuirá a fortalecer la certeza registral, garantizar la protección del territorio comunal y mejorar la articulación entre catastro, registro y planificación municipal. Asimismo, permitirá que los actos de transferencia sean transparentes, verificables y oponibles, consolidando un marco jurídico que promueva la formalización predial ordenada y el desarrollo sostenible en el ámbito rural y periurbano.

1.6. Limitaciones de la investigación

Limitación espacial

Este trabajo, tomará como modelo a la Comunidad Campesina de Asia, considerando que esta comunidad ha tenido un progreso en la formalización predial eficiente en relación a otras comunidades campesinas.

Limitación temporal

Se tendrá en cuenta periodo comprendido en el año 2024, ello incluye, la revisión bibliografía previa y la aplicación del instrumento en este periodo.

Limitación social

Para la investigación se tendrá en cuenta a notarios, jueces, que tengan competencia territorial en la comunidad de Asia, lo mismo sucederá con Registradores Públicos con la misma competencia. Al mismo tiempo se considerará a Abogados especialistas en Comunidades Campesinas y comuneros del sector.

Limitación de recursos

En esta investigación sobre la forma de inscripción registral y la transferencia de inmuebles en la comunidad de Asia, se realizó una evaluación de los posibles obstáculos y restricciones que pudieran afectar el progreso y la calidad del estudio. Tras un análisis minucioso, se concluyó que el proyecto no enfrentó limitaciones significativas que pudieran comprometer su ejecución o la consistencia de los resultados.

En el plano tecnológico, la investigación contó con acceso a los instrumentos y materiales requeridos para desarrollar una evaluación exhaustiva y actualizada. Los avances en tecnologías de la información y comunicación facilitaron el acceso a bases de datos, bibliotecas digitales y otros recursos en línea, lo que permitió una recopilación eficiente y exhaustiva de información relevante.

Desde la perspectiva sociológica, no se encontraron barreras que impidieran el acercamiento y estudio de las comunidades y otros actores relevantes. La disposición de los miembros de estas comunidades, así como de los funcionarios y expertos consultados, fue favorable, lo que permitió obtener información de primera mano y perspectivas diversas sobre el tema de estudio.

En relación con el acceso a información jurídica, tanto a nivel nacional como en el derecho comparado, se dispuso de una amplia gama de fuentes y materiales especializados. Las bibliotecas especializadas, los repositorios legales en línea y las publicaciones académicas proporcionaron un vasto cuerpo de conocimiento que sustentó el análisis. La legislación relevante, jurisprudencia y doctrina estuvieron al alcance del investigador, lo que permitió un estudio profundo y bien fundamentado.

1.7. Objetivos de la investigación

1.7.1. Objetivo general

Demostrar de qué manera la inscripción registral incide positivamente en la transmisión de bienes inmuebles de las Comunidades Campesinas de Asia, año 2024.

1.7.2. Objetivos específicos

- Analizar de qué manera la inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024.
- Determinar de qué manera la inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024.
- Determinar de qué manera la inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024.

1.8. Hipótesis de la investigación

1.8.1. Hipótesis General

La inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024.

1.8.2. Hipótesis específicas

- La inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024.
- La inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024.

- La inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Bases teóricas

2.1.1. *La propiedad*

El derecho de propiedad, considerado un derecho fundamental, ha sido ampliamente examinado y debatido desde múltiples perspectivas dentro de las ciencias jurídicas y sociales considerando su importancia para el desarrollo económico y social de las comunidades. En el contexto de la comunidad de Asia, la propiedad de bienes inmuebles adquiere una relevancia particular debido a la naturaleza de la tenencia de la tierra y la organización comunitaria que caracteriza a estas poblaciones.

El derecho de propiedad ha sido definido clásicamente como el poder jurídico que una persona ejerce de manera directa e inmediata sobre un bien, para aprovecharlo total o parcialmente, según su naturaleza, dentro de los límites de la ley (Díez-Picazo, 2012). Esta concepción tradicional ha sido matizada y enriquecida con el desarrollo del derecho moderno, que reconoce no sólo los aspectos individuales del derecho de propiedad, sino también su función social.

En nuestro país, el derecho de propiedad está reconocido en la Constitución Política (Const), la cual en su artículo 70 establece que "el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley" (Constitución Política del Perú, 1993). Este reconocimiento constitucional asegura una protección robusta a la propiedad privada, al mismo tiempo que subraya la importancia de su función social.

Ello implica asegurar que las personas puedan usar, disfrutar, disponer, reivindicar y hacer valer su titularidad frente a terceros. Desde esta perspectiva constitucional, la propiedad

se entiende como un derecho de carácter social, accesible a todos, siempre que su ejercicio se realice en consonancia con el bien común.

Respecto de la concepción de la propiedad como un derecho común, Linares (2010) señala que:

La propiedad es considerada como una necesidad social básica para la vida en sociedad; desde el punto de vista jurídico la propiedad es el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre los bienes, los que están regulados por las leyes; y desde el punto de vista económico la propiedad es modo de dar el uso máximo del valor de los bienes.

Por su parte, la reflexión hecha por Escobar (1998) resalta la importancia de reconocer el “derecho de propiedad como un pilar fundamental” en una sociedad democrática y de mercado. Sin embargo, también enfatiza la necesidad de equilibrar estos derechos con las preocupaciones sociales y medioambientales. Esta línea de investigación académica es crucial para el desarrollo de políticas legales y económicas que promuevan un equilibrio adecuado entre los “derechos de propiedad” y el bienestar general de la sociedad.

La “función social” del derecho de “propiedad implica que este derecho no es absoluto y debe ejercerse considerando “los intereses de la comunidad y el desarrollo sostenible”. Esta perspectiva ha sido desarrollada por autores como Míguez (2018), quien argumentó que la propiedad debe contribuir al bienestar colectivo y no solo al beneficio individual del propietario. En este sentido, la legislación peruana incorpora esta visión al regular la propiedad de manera que promueva el uso eficiente y responsable de los recursos.

En las “comunidades campesinas”, como la de Asia, la propiedad de la tierra tiene una connotación especial ya que se vincula estrechamente con la identidad cultural y la

supervivencia económica de la “comunidad. La tierra no solo es un recurso productivo, sino también un elemento esencial para la cohesión social y la preservación de las tradiciones ancestrales (Huamán et al., 2019).

García-Pablos (2015) señaló que “la propiedad, en tanto derecho real, otorga al propietario un poder directo e inmediato sobre la cosa, permitiendo su uso y disfrute con exclusión de los demás” (p. 104). Esta perspectiva enfatiza la exclusividad que caracteriza al derecho de propiedad, dándole al propietario la capacidad de excluir a terceros del uso de su bien.

Por otro lado, Villavicencio (2018) destacó que “el derecho de propiedad no solo implica la posesión física de un bien, sino también la capacidad de ejercer actos de disposición sobre el mismo, como la venta, donación o hipoteca” (p. 78). Esta afirmación amplía la comprensión “del derecho de propiedad”, abarcando tanto “la posesión” como la capacidad de realizar actos jurídicos que afecten el destino del bien.

Asimismo, Landa (2017) explicó que “la propiedad en las comunidades campesinas está sujeta a regulaciones específicas que buscan proteger los derechos colectivos y asegurar el uso sostenible de los recursos naturales” (p. 65). Esta cita refleja la importancia de las regulaciones específicas en la protección de la propiedad comunal, garantizando su sostenibilidad y adecuada administración.

Chávez (2021) observó que “en el derecho latinoamericano, la propiedad se concibe como un derecho fundamental que debe equilibrarse con otros derechos y principios, como la función social de la propiedad y el desarrollo sostenible” (p. 92). Esta visión integradora resalta la necesidad de considerar la propiedad dentro de un marco más amplio de derechos y responsabilidades, promoviendo un equilibrio entre los intereses individuales y colectivos.

2.1.2. Teorías de la transferencia de la propiedad

2.1.2.1. Teoría de la *Traditio*

La teoría del *traditio* constituye una pieza esencial para comprender la evolución histórica y dogmática de la transmisión de la propiedad en los sistemas jurídicos occidentales. Tal como expone Gonzales (2016), el *traditio* romano ha sobrevivido como el único mecanismo de transferencia dominial que permanece vigente en el Derecho moderno, en contraste con la *mancipatio* y la *in iure cessio*, instituciones que progresivamente fueron desplazadas por su carácter formalista y ritual.

En el Derecho romano clásico, la *traditio* constituía el medio por el cual las cosas *nec mancipi* se transmitían mediante un simple traspaso posesorio, sin necesidad de solemnidades. Sin embargo, durante la etapa postclásica, la tradición adquirió una importancia creciente hasta el punto de convertirse en un mecanismo generalizado de transferencia. Este desarrollo generó debates entre romanistas respecto del verdadero fundamento de la tradición: mientras algunos la entendieron como un acto causal, es decir, dependiente de la existencia de una justa causa que justificara la transmisión, otros defendieron su naturaleza abstracta, fundando el traspaso exclusivamente en el acuerdo de voluntades entre transmitente y adquirente (Gonzales, 2016).

Esta dualidad teórica ha influido decisivamente en la configuración “de los sistemas contemporáneos de transmisión de la “propiedad. Según el autor, del análisis de las fuentes romanistas surgen tres modelos: (i) la tradición causal, que exige la concurrencia de un acto obligatorio válido, el título, como presupuesto para la eficacia traslativa del modo; (ii) la tradición abstracta, defendida por Savigny y adoptada por el Derecho alemán, en la cual la transmisión opera con la sola declaración de entrega, aun cuando el contrato causal sea inexistente o nulo; y (iii) sistemas mixtos que, en determinados ordenamientos, combinan elementos de ambas construcciones

La distinción entre tradición causal y abstracta cobra especial relevancia en la teoría del *traditio* porque define la relación entre obligación y derecho real. Así, en el sistema causal, la invalidez del contrato impide la transmisión, mientras que en el sistema abstracto esta se produce independientemente de la validez del negocio subyacente, generándose únicamente obligaciones restitutorias a través del enriquecimiento sin causa. Gonzales Barrón (2016) subraya que esta discusión no solo es de interés histórico, sino también práctico, pues determina el alcance de la protección del adquirente y la estabilidad de la circulación de bienes en el tráfico jurídico contemporáneo (Gonzales, 2016).

La teoría del *traditio* se proyecta igualmente hacia el ámbito registral. El autor explica que los sistemas modernos permiten que la inscripción sustituya al acto material de entrega, de modo que la inscripción puede funcionar como tradición causal o abstracta según el modelo adoptado. En los sistemas causalizados, la nulidad del negocio causal arrastra la invalidez de la inscripción; en los sistemas abstractos, la inscripción se mantiene eficaz como acto traslativo independiente, generando únicamente consecuencias obligacionales (Gonzales, 2016). Este razonamiento evidencia la importancia del *traditio* en la estructura misma de los registros de la propiedad.

Por último, el análisis del autor destaca que la tradición representa “la causa próxima de la transmisión de la propiedad”, en contraste con la causa remota, el contrato. Esta diferenciación conceptual, elaborada desde la escolástica y los comentaristas medievales, sirvió de base para formular la “teoría moderna del título y “modo, de la cual “la tradición” es su elemento operativo y central. En este sentido, la teoría del *traditio* no solo es un componente histórico, sino un fundamento funcional de la dogmática registral contemporánea (Gonzales, 2005).

2.1.2.2. Teoría de consensualismo

La teoría del consensualismo constituye uno de los modelos dogmáticos más influyentes en la explicación de la transmisión de la propiedad, especialmente “en contraposición a la teoría del título y “modo. Tal como desarrolla Gonzales Barrón (2016), el principio consensualista plantea “que la propiedad se transfiere por el solo consentimiento” válidamente “manifestado, prescindiendo de la tradición como requisito de eficacia real. Bajo esta concepción, la entrega no forma parte de la estructura traslativa del dominio, sino que se manifiesta como un acto posterior que puede incluso faltar sin afectar la adquisición del derecho real, pues su cumplimiento queda relegado al plano obligacional.

Históricamente, el principio se consolidó como una alternativa técnica orientada a evitar los riesgos propios de la tradición causal. Según explica el autor, la demora, ausencia o incumplimiento de la entrega generaba una serie de efectos jurídicos que podían dejar sin contenido a los derechos del adquirente, pese a haber celebrado un contrato plenamente válido. El consensualismo, en cambio, se propuso “dar vida normalmente, y por efecto del consentimiento legítimamente manifestado, a derechos estables e indisolubles” (Gonzales, 2016). Su finalidad fue, por tanto, garantizar que la adquisición dominial no dependa de contingencias materiales o de actos que el propio legislador consideraba posteriores a la formación del contrato.

La evolución histórica muestra que el consensualismo se nutrió de la espiritualización progresiva de la tradición en el Derecho romano y medieval. La multiplicación de mecanismos ficticios y simbólicos de entrega, como la “*traditio brevi manu*, el *constitutum possessorium*” o la “tradición” documental en el “derecho francés”, evidenciaba que la tradición real había perdido su carácter de acto material, convirtiéndose en un requisito formal desprovisto de contenido efectivo. Esto llevó a que diversos ordenamientos entendieran que la mera

manifestación consensual, acompañada de documentos o estipulaciones accesorias, bastaba para producir la transferencia (Gonzales, 2016).

Asimismo, la doctrina canónica y la jurisprudencia de la Rota Romana influyeron decisivamente al sustituir la entrega material por la denominada *traditio ficta*, bajo la cual la posesión jurídica podía ser examinada a partir de la sola voluntad manifestada. Esta evolución permitió que, en numerosos derechos europeos, como Francia antes de la Revolución o España a través de figuras de “*tradición ficta*”, el acuerdo de voluntades adquiriera un rol central en la transmisión, desplazando progresivamente a la entrega como elemento indispensable (Gonzales, 2016).

Gonzales Barrón (2005) destaca también que la corriente consensualista moderna encontró un soporte teórico en la tradición jusnaturalista alemana. Autores como Thomasius y Wolff sostuvieron que la propiedad podía transferirse directamente desde el contrato, sin necesidad de actos adicionales, lo que influyó en codificaciones como la prusiana, austríaca y francesa. En este contexto, el consensualismo aparece como un sistema que “simplifica” el tráfico jurídico, favoreciendo la circulación de la riqueza y permitiendo al comprador disponer del bien desde la “celebración del contrato, incluso antes de la entrega o del pago del precio.

El principio también genera ventajas económicas relevantes. Como explica Gonzales Barrón (2016), al convertir al comprador en propietario desde el consentimiento, este puede obtener financiamiento, por ejemplo, hipotecario, utilizando el bien adquirido, lo que dinamiza el mercado y facilita nuevas operaciones. Esta visión coincide con la teoría de la “máxima circulación de la riqueza”, que atribuye al consensualismo la función de reducir barreras en el tráfico jurídico y promover la seguridad del comerciante al minimizar el riesgo de reivindicación del propietario original.

No obstante, el autor reconoce que el consensualismo presenta importantes desventajas, especialmente en materia inmobiliaria, debido a la ausencia de publicidad. En un sistema puramente consensualista, resulta extremadamente difícil determinar quién es el propietario de un inmueble o qué cargas lo gravan, lo que conduce a problemas como la “prueba diabólica”, la imposibilidad de verificar la situación posesoria prolongada, la falta de exteriorización de cargas reales (como las hipotecas) y el riesgo de la doble venta. Estos inconvenientes obligan a introducir un sistema de publicidad —particularmente, la publicidad registral— que actúe como excepción al modelo consensualista y brinde certeza al tráfico inmobiliario (Gonzales, 2016).

En suma, la teoría del consensualismo representa un modelo que privilegia la autonomía privada y la eficiencia económica del tráfico jurídico, trasladando al contrato la función traslativa que en otros sistemas recae en la tradición. Sin embargo, su aplicación práctica requiere mecanismos de publicidad que compensen la falta de exteriorización, lo que explica la “creciente importancia de la inscripción” registral en los sistemas contemporáneos.

2.1.2.3. Teoría del Título y Modo

La “teoría del título” y modo constituye una de las construcciones dogmáticas más influyentes en la explicación de la transmisión de la propiedad dentro del Derecho civil. Como expone Gonzales Barrón (2016), dicha teoría surgió históricamente como una respuesta a la necesidad de diferenciar conceptualmente el nacimiento del derecho real frente al surgimiento de las obligaciones personales, estableciendo así un sistema en el que la transferencia dominial exige la concurrencia de dos elementos: el título, entendido como el negocio causal con finalidad traslativa, y el modo, representado por la tradición como acto de realización efectiva del traspaso de dominio.

Desde el Derecho romano tardío y el “derecho intermedio, la teoría del título y modo” adquirió una configuración más sólida al reconocerse que el contrato, como título, solo generaba la obligación de transferir y no, por sí mismo, la adquisición del dominio. De esta manera, la tradición pasó a ser concebida como causa próxima de la adquisición, mientras que el título constituía la causa remota, criterio que se correspondía con las ideas filosóficas de posibilidad y efectividad elaboradas por la doctrina medieval y escolástica (Gonzales, 2016).

La tradición como modo traslativo fue considerada inicialmente un instrumento de “efectividad” del derecho. El adquirente se convertía en propietario porque se hacía titular fáctico de la cosa, exteriorizando el poder real que caracteriza al dominio. Sin embargo, con el devenir histórico, esta concepción evolucionó hacia un enfoque centrado en la publicidad. La entrega de la cosa —incluso cuando se realizaba mediante mecanismos fictos como la *traditio brevi manu* o el *constitutum possessorium*— producía signos visibles del cambio de titularidad, permitiendo que terceros pudieran conocer la existencia del derecho real (Gonzales, 2016). En este sentido, la doctrina pasó a valorar la tradición no solo como acto de eficacia del derecho, sino como mecanismo de seguridad del tráfico jurídico.

La recepción de esta teoría se consolidó a través de diversos ordenamientos, como el de las Siete Partidas, que consagraron un sistema de transferencia basado en el título y el modo, que influyeron posteriormente en códigos como el español de 1889. En dichos modelos, el título producía efectos únicamente obligacionales, mientras que el derecho real nacía recién con la tradición, entendida como entrega o posesión jurídica (Gonzales, 2016). Esta distinción permitía explicar por qué un contrato válido no convertía automáticamente al comprador en propietario y por qué la tradición sin justo título solo generaba una posesión hábil para la usucapión.

Asimismo, Gonzales Barrón (2016) destaca que la teoría del título y modo supuso un avance en la comprensión de la función publicitaria del derecho real. La posesión, exteriorizada mediante la tradición, se consideraba un signo que hacía oponible el derecho frente a terceros, aun cuando posteriormente los sistemas de transferencia, especialmente en el ámbito registral, desplazaran progresivamente esta función a favor de la inscripción. No obstante, la estructura dual título–modo se mantuvo como referente conceptual, conservando su vigencia en numerosos códigos civiles modernos.

En suma, la teoría del título y modo expresa una construcción jurídico–histórica que distingue claramente entre la creación del vínculo obligacional y la efectiva transmisión del dominio, reservando esta última a la tradición como acto de materialización y publicidad del derecho real. Su relevancia se proyecta hasta la práctica registral contemporánea, constituyéndose en uno de los fundamentos teóricos que permiten comprender la lógica del tráfico jurídico inmobiliario.

2.1.2.4. Teoría del Sistema Constitutivo

Un sistema es considerado constitutivo en sentido estricto si el derecho real (el dominio) nace, se modifica o se extingue únicamente a partir de la inscripción registral, como sucede en el modelo alemán. A decir de Moisset (2015) en los sistemas de efectos constitutivos el registro reemplaza a la tradición como modo de adquisición de un derecho real (ps.122).

A decir de Manzano (2008) “En los sistemas constitutivos existen dos matices en cuanto a los efectos:

- a) Con efectos de presunción exactitud y protección a terceros. Es estos sistemas “se reconoce a la inscripción registral valor sustantivo”, que se traduce en una presunción de verdad susceptible de prueba en contrario, pero que se convierte en

una presunción de verdad susceptible de prueba en contrario, pero que “se convierte en invulnerable cuando un tercero, al contratar confía en ella”, la experiencia alemana y suiza (Manzano, 2008).

- b) Con plena eficacia formal y sustantiva entre partes y terceros. En estos sistemas no existen no existen más derechos que los que aparecen inscritos. El Registro constituye la única verdad jurídica, con plenitud de eficacia no sólo frente a terceros, sino incluso entre las mismas partes, en la experiencia en Hamburgo, Sajonia y Australia (Manzano, 2008).

2.1.3. Transferencia Inmobiliaria en el Perú

Nuestro Código Civil define a la propiedad, en relación a su contenido material en el ordenamiento “jurídico según el artículo 923”, como “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Este derecho de propiedad se puede transferir de dos maneras, una de las cuales es la unanimidad, y la primera de estas opciones está permitida por nuestra legislación. Por lo tanto, el artículo 949 del CC aplicable establece la posibilidad de transferir la propiedad de los bienes mediante un único acuerdo o contrato, sin necesidad de realizar mejoras en la propiedad. En contraste, “la transferencia de bienes inmuebles en nuestro país” requiere una imitación de la propiedad, a diferencia de la propiedad personal que se puede transferir mediante un solo acuerdo o contrato.

Sobre el tema Ramírez (2007) señala que:

El sólo intercambio de voluntades o *solus consensus*, perfecciona la transferencia inmobiliaria completa. Un contrato es un derecho y un medio de transferir derechos.

Los contratos de este tipo, los contratos sustantivos, a diferencia de los contratos vinculantes, indican que la propiedad de la propiedad es adquirida por el comprador con consentimiento legal (pp. 236-239).

Asimismo, en la ley peruana, el principio del consentimiento para la transferencia de bienes inmuebles está claramente establecido en el pasado. Por lo que cita la suprema ejecución mencionada en el contrato de compraventa, que se expresa así: "El contrato de compraventa es ideal con el consentimiento de las partes en el contrato de compraventa. Objeto y precio, incluso antes de la entrega y pago valdrá como prueba de crédito el informe firmado y reconocido por el emisor (Ramírez, 2007).

Se entiende entonces que se ratifica el principio de consenso sobre la transmisión de bienes inmuebles previsto en el CC. Recuerde que los trámites formales que puedan realizarse con posterioridad a la debida cesión del derecho, como la firma del acta, son sólo una prueba de cumplimiento del contrato, pero no una condición necesaria.

En materia de transmisiones patrimoniales, la normativa aplicable a los bienes inmuebles difiere notablemente de la prevista para los bienes muebles. En estos últimos, el ordenamiento jurídico exige la inscripción registral para perfeccionar la transferencia, mientras que, en el caso de los inmuebles, ocurre lo contrario. Precisamente por esta diferencia se decidió abordar como objeto de estudio la transferencia de bienes inmuebles, puesto que la regulación vigente presenta deficiencias importantes. En efecto, no garantiza un adecuado nivel de seguridad jurídica para quienes adquieren un bien inmueble, ya que la legislación actual considera suficiente el mero acuerdo entre las partes para la adquisición del dominio, sin requerir la entrega del bien y dejando a libre decisión de los contratantes la inscripción de la compraventa realizada

Por su parte, el autor Gonzales Barrón (2005) indica que:

También asume como principio rector en donde la transferencia de bienes inmuebles en el principio de consensualismo. Por ello, refiriéndose al artículo 949 del Código Civil, dijo que, según el criterio del orden dominical transitorio, común en el derecho comparado, es fácil descartar que este criterio se refiera a una tradición causalizada o a una tradición abstracta, ya que el artículo 949° no prevé ningún requisito transferencia adicional de dominio, este efecto opera automáticamente. En tal sentido, nuestro código apta claramente por el principio del consensualismo” (p. 743).

Lo mencionado contrasta en la materia por lo dicho por Torres (1998):

Nuestro derecho civil abolió el sistema romano que imponía el respeto a un método tradicional de hacer valer la transmisión de la propiedad, acogió el sistema francés, y la homogeneidad es favorable. "Para el sistema pagano o sistema de consenso de transferencia de dominio sobre la tierra, la única obligación es realizar la transferencia de propiedad. La transferencia mental se produce como efecto directo de un acto jurídico donde la obligación de disponer de un determinado bien no requiere imitación física o registro como en la ley alemana (pp. 365-366).

2.1.4. La inscripción

Según el Reglamento General de los Registros Públicos: TUO N° 126-2012- SUNARP-SN. El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

La solicitud de inscripción debe señalar la naturaleza de los documentos presentados, especificar el acto contenido en ellos e incluir la información prevista en los literales b, d, e y f del artículo 23° del reglamento ya señalado. Asimismo, debe indicarse el Registro en el que se pretende inscribir el título, así como la firma y el domicilio del solicitante. La referencia a la partida registral puede omitirse cuando existan razones justificadas y previa autorización del funcionario competente. En los casos de presentación masiva de solicitudes, se aplicará lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 19° de la indicada norma.

El responsable del Diario tiene la obligación de verificar que la solicitud contenga todos los datos previstos y de comprobar que se hayan presentado los documentos correspondientes. Si los documentos que integran el título consisten únicamente en copias simples, el funcionario deberá devolverlos al presentante, sin generar el asiento de presentación, salvo que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple solo remita a una norma o a un documento ya inscrito. Las reglas expuestas no se aplican cuando la inscripción deba efectuarse de oficio conforme a una disposición legal expresa.

2.1.5 La inscripción de predios

El derecho registral inmobiliario, también conocido como derecho registral hipotecario, tiene por finalidad garantizar la protección de los bienes inmuebles, brindando certeza y confianza a los administrados mediante su adecuada publicidad. De este modo, se asegura la seguridad jurídica que la Sunarp difunde respecto de los predios inscritos. En tal sentido, esta especialidad se configura como una rama específica dentro del derecho registral.

La inscripción registral constituye un mecanismo destinado a otorgar seguridad jurídica al titular mediante la publicidad que proporcionan los Registros Públicos. A través de esta función publicitaria, se garantiza que la situación jurídica del bien sea conocida y oponible frente a terceros. En esta misma línea, Gonzales Barrón (2012) añade en términos de

configuración, que la inscripción viene hacer el asiento registral, esto quiere decir que es aquella información que se encuentra inscrita en los registros públicos y se encuentra disponible para cualquier persona, pero antes de esto tuvo que haber pasado distintos filtros para poder ser calificado.

La inscripción brinda publicidad registral a todos los derechos o actos registrados. La definición de inscripción se puede entender también a las anotaciones preventivas. Lo comprendido en las partidas registrales perjudica a los terceros a pesar de que estos no supieran lo que contenían estas partidas ya que la inscripción de un derecho brinda la seguridad necesaria para protegerlo de los terceros, es por ello que existe la necesidad de que todas las personas inscriban su derecho de propiedad en los registros públicos para evitar futuros conflictos.

Asimismo, Vivar (1994) explica que:

Cuando se refiere a inscripción registral podemos ver que se trata de un derecho que se trata de inscribir en los registros públicos pero que previamente tiene que pasar por una denominada calificación registral la cual consiste en una revisión previa por parte de un registrados el cual la realiza de manera cuidadosa, primero se verifica si el derecho real que se desea inscribir tiene compatibilidad con los antecedentes registrales esto quiere decir si se ha cumplido con el tracto sucesivo, segundo que el derecho que se desea inscribir sea lícito y conforme a lo que se encuentra regulado en la ley (p. 101).

La inscripción registral cumple una función esencial en la protección de los derechos patrimoniales, pues permite que las situaciones jurídicas publicitadas puedan ser conocidas y, cuando corresponda, hacerse valer frente a terceros. Desde esta perspectiva, Soria Alarcón (2012) sostiene que la prioridad otorgada al derecho inscrito constituye un elemento relevante para la seguridad del tráfico jurídico, especialmente cuando concurren derechos incompatibles sobre un mismo bien. La publicidad registral, por tanto, no solo facilita el conocimiento de la

situación jurídica del inmueble, sino que contribuye a reducir la incertidumbre y prevenir conflictos entre quienes participan en relaciones patrimoniales.

En el ámbito peruano, la inscripción de predios se rige por los principios establecidos en el CC y en la Ley N° 26366, “Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos”. Según Gonzales Barrón (2016), la inscripción registral en Perú se caracterizó por su naturaleza declarativa, lo que significó que la inscripción no era constitutiva del derecho, sino que lo publicitaba y protegía frente a terceros.

La “Superintendencia Nacional de los Registros Públicos” (Sunarp) desempeñó un papel crucial en este proceso. De acuerdo con Aliaga (2019), la Sunarp implementó diversas medidas para facilitar y promover la inscripción de predios, especialmente en zonas rurales y comunidades campesinas, buscando reducir la informalidad y fortalecer la seguridad jurídica.

En el contexto latinoamericano, países como Colombia presentaron similitudes con el sistema peruano. Pérez Velasco (2018) señaló que, en Colombia, la inscripción de predios también tuvo carácter declarativo y se realizaba a través de la “Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”. Sin embargo, el autor destacó que Colombia implementó programas específicos para el saneamiento de la propiedad rural, incluyendo “un enfoque” diferencial para comunidades étnicas.

Por otro lado, en Argentina, el sistema de inscripción de predios presentó algunas diferencias. Según Alterini (2020), el sistema argentino adoptó un enfoque más cercano al constitutivo en ciertos casos, como en la hipoteca, donde la inscripción fue requisito para la validez “del derecho real”.

Asimismo, la tecnología jugó un papel cada vez más relevante en la inscripción de predios. Ávila (2022) destacó la implementación de sistemas digitales y georreferenciados en

Perú, que permitieron una mayor precisión en la delimitación de predios y facilitaron el proceso de inscripción, especialmente en áreas rurales.

La incorporación de herramientas tecnológicas ha adquirido una importancia creciente en los procedimientos de formalización e inscripción de predios rurales. En el Perú, la implementación progresiva de sistemas de información catastral y mecanismos de georreferenciación ha permitido mejorar la identificación física de los predios y territorios comunales, facilitando su delimitación y su posterior acceso al Registro de Predios.

No obstante estos avances, subsisten dificultades para lograr la adecuada formalización e inscripción registral de los territorios de las comunidades campesinas. El Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego advirtió que la falta de precisión de los planos correspondientes a comunidades campesinas tituladas podía generar superposiciones con propiedades colindantes y con otros territorios sometidos a procesos de titulación, situación que podía ocasionar observaciones y posteriores tachas de los títulos presentados ante la Sunarp (MIDAGRI, 2021).

Frente a estas dificultades, durante el año 2022 el MIDAGRI impulsó medidas orientadas a simplificar y modernizar los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización y titulación de la propiedad rural. En este contexto, se aprobó el Reglamento de la Ley N.º 31145, mediante el Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI, orientado a establecer procedimientos más ágiles y simplificados; asimismo, se autorizó el funcionamiento del Sistema Catastral Rural (SCR), destinado a automatizar y sistematizar los procedimientos administrativos y la información vinculada al saneamiento, formalización y titulación de predios rurales y territorios comunales (MIDAGRI, 2022a; MIDAGRI, 2022b).

En consecuencia, la precisión de la información catastral, la adecuada delimitación territorial y la eficiencia de los procedimientos administrativos constituyen elementos

relevantes para lograr una efectiva inscripción registral de los predios y territorios de las comunidades campesinas, pues las deficiencias existentes en cualquiera de estos ámbitos pueden generar obstáculos durante los procedimientos de saneamiento, titulación e inscripción.

2.1.6. El Registro de Predios

La normativa registral peruana establece que el Registro de Predios forma parte del Registro de Propiedad Inmueble y tiene naturaleza jurídica. En él se inscriben los actos y derechos relativos a los predios comprendidos en el artículo 2019 del Código Civil., normas administrativas y demás normas especiales. A nivel conceptual se confiere que el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles (Diez-Picazo, 2012).

En lo dicho por Álvarez (2006) en sentido del registro como forma instrumental:

El registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad.

En la perspectiva institucional revisada por Colín (1999), el autor establece que:

El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

Las funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones, afirma además que no existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro, el Registro es una figura de seguridad jurídica con justicia (Gonzales Barron, 2016).

La configuración de un sistema registral, ya sea sustentado en un único registro o en varios, responde a una política pública orientada a fortalecer la seguridad jurídica. Por ello, el análisis del derecho registral en Latinoamérica adquiere especial relevancia, en particular en países emergentes con economías de mercado. En estos contextos, la seguridad jurídica se convierte en un elemento indispensable para asegurar un tráfico eficiente de bienes y servicios y, a la vez, prevenir conflictos legales entre las partes que intervienen en las transacciones.

Por consiguiente, Soria (1997) da mayores alcances sobre la aplicación del registro:

Tal instrumento técnico es, sin duda, el registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real e inscriptorio al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros; o únicamente un pechado de técnicas (...) sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquiriente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el registro, lo protege in extenso si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y, a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho (p. 265).

Finalmente, la función esencial de un registro jurídico de predios consiste en brindar protección a los derechos patrimoniales mediante la seguridad jurídica que deriva de la publicidad de los actos y derechos incorporados en su acervo registral. Sin embargo, en el caso

peruano, el Registro Jurídico de Predios se ha ido alejando de la finalidad que motivó su creación. Diversos problemas identificados han generado que la inscripción resulte cada vez menos accesible, lo que termina desnaturalizando su propósito inicial.

2.1.7 Principios registrales

Se trata de las características esenciales que definen a un sistema registral determinado y permiten diferenciarlo o acercarlo a otros modelos. Estas particularidades funcionan como medios o instrumentos, directos o indirectos, mediante los cuales se materializan los objetivos propios de la publicidad registral. Siguiendo lo establecido por Velarde (2003) estos principios son creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral.

El autor Yépez (2014) logra establecer nociones sobre cada principio:

- a) **Principio de Publicidad Material:** La inscripción otorga publicidad registral respecto de los actos y derechos que han sido incorporados al Registro, incluidas las anotaciones preventivas. El contenido de las partidas registrales produce efectos frente a terceros, aun cuando estos no hayan tenido conocimiento efectivo de la información consignada en ellas (Yépez, 2014).
- b) **Principio de Publicidad Formal:** La información registral es de carácter público. Este principio garantiza que cualquier persona pueda consultar el contenido de las partidas registrales con el propósito de obtener información fiable del archivo registral. En consecuencia, los Registros Públicos no pueden restringir el acceso a dicha información, salvo en los casos expresamente establecidos por la normativa aplicable (Yepez,2014).

- c) **Principio de Rogación:** En el sistema registral peruano, la protección recae sobre quien inscribe su derecho, y no sobre quien omite hacerlo o lo realiza con posterioridad. Por esta razón, el registrador no puede actuar de oficio, sino únicamente a pedido de parte. La base de este principio se encuentra en la autonomía de la voluntad, que atribuye a los interesados la decisión de solicitar o no la inscripción de sus actos o derechos (Yepez,2014).
- d) **Principio de Especialidad:** Cada derecho inscrito debe constar en una partida registral individual, en la cual se realiza la primera inscripción y, de manera sucesiva, se incorporan los actos o derechos posteriores vinculados al mismo bien. Este principio garantiza la precisión y singularización de la información registral (Yépez, 2014).
- e) **Principio de Legalidad:** Conforme a este principio, toda solicitud de inscripción debe ser sometida a la calificación registral. Durante este examen, el registrador analiza la legitimidad y regularidad del título presentado, comprobando que se ajuste a las exigencias formales y sustanciales previstas en la normativa aplicable (Yepez,2014).
- f) **Principio de Tracto Sucesivo:** Este principio, también denominado principio de previa inscripción, exige que todo acto o derecho que se pretenda inscribir tenga su origen en un derecho previamente inscrito. De esta manera, se asegura una secuencia ordenada y coherente en la cadena de titularidades que consta en la partida registral (Yepez,2014).
- g) **Principio de Legitimación:** Las inscripciones registrales se presumen válidas y eficaces, de modo que generan todos sus efectos jurídicos y facultan al titular inscrito a ejercer los derechos que constan en la partida. Esta presunción se mantiene

vigente mientras la inscripción no sea objeto de rectificación o anulación conforme al procedimiento legal (Yépez, 2014).

- h) **Principio de Fe Pública Registral:** Este principio ampara al tercero adquirente de buena fe que obtiene un derecho a título oneroso confiando en la información existente en el Registro. En tal supuesto, la inscripción registral protege su adquisición, otorgándole seguridad frente a eventuales situaciones no reflejadas en la partida (Yepez,2014).
- i) **Principio de Prioridad Preferente:** Este principio establece que el título que ingresa primero al Registro, según la fecha y hora de su presentación, goza de prioridad frente a los que se presenten posteriormente. En consecuencia, dicho título debe ser inscrito con preferencia respecto de los demás, preservando así el orden temporal de las presentaciones (Yépez, 2014)
- j) **Principio de Prioridad Excluyente:** Conforme a este principio, no puede inscribirse ni anotarse un título incompatible con otro que ya ha sido presentado o inscrito, aun cuando aquel tenga una fecha anterior. La presentación previa excluye cualquier intento posterior de inscribir actos que resulten contrarios o incompatibles con el título que goza de prioridad (Yépez, 2014).

2.1.8 Los sistemas registrales y sus efectos

El sistema registral comprende el conjunto de normas que regulan el funcionamiento y organización de los Registros Públicos dentro de un determinado ámbito territorial. “Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada” Guevara (1996). El sistema registral peruano se remonta al Registro de Propiedad Inmueble de 1888, normativa que instauró un modelo descentralizado

de registros. Bajo este esquema, la inscripción de los bienes inmuebles debía realizarse en la oficina registral correspondiente al lugar donde estos se encontrarán ubicados.

Guevara (1996) afirma expresamente que:

Sistema Registral que es el compuesto de normas racionalmente unidos entre sí, que rigen en cada país determinado, los sistemas registrales según la doctrina se llaman por la denominación del país que le dio inicio, como son los casos del sistema alemán, francés, australiano, español hasta inclusive el sistema registral peruano, los cuales se explicaran más adelante dentro de esta investigación, así mismo podemos decir que no hay sistemas puros, puesto que cada uno se ve influenciado en otros sistemas (p. 28).

De acuerdo con los artículos 1529° y 949° del CC, la transferencia de propiedad de inmuebles mediante compraventa tiene naturaleza consensual. El legislador peruano ha acogido la teoría espiritualista de influencia francesa, según la cual basta que vendedor y comprador alcancen un acuerdo sobre los elementos esenciales del contrato para que el adquirente se convierta en propietario. En consecuencia, la transmisión del dominio no está sujeta a formalidad especial alguna.

En virtud de este enfoque, la transmisión de la propiedad se perfecciona en un solo acto: basta la existencia del título, pues la mera obligación de entregar un inmueble determinado convierte al acreedor en propietario. A diferencia de otros ordenamientos que exigen dos momentos diferenciados —título y modo—, en el sistema peruano no se requiere un acto adicional para que opere la transferencia. Por ello, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no tiene carácter obligatorio; cumple una función meramente declarativa y no constitutiva de derechos.

De esta manera, el sistema registral encuentra tres elementos básicos:

- a) **Registros públicos:** El autor Rubio (2008) señala que los Registros Públicos son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer la titularidad a través de la publicidad registral del bien registrado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien. En el Perú los Registros Públicos vienen a ser una institución estatal, Técnico-Jurídica, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios que preservan la intangibilidad del contenido de las inscripciones, y otorgan publicidad material y formal con efectos jurídicos, de todos los actos y derechos inscritos de origen notarial, judicial y decisiones administrativas, previstas en la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los titulares registrados y terceros contratantes.
- b) **Función registral:** Según Domínguez (1995) la función registral o función registral calificadora se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva a cabo el registrador, con carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no eficaz para producir el asiento que les interesa, esto es, examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla. Es decir, consiste en la calificación que es el control de la legalidad de los documentos inscribibles.
- c) **Publicidad Registral:** En lo dicho por Macedo (1998) la publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas⁶ que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general “erga omnes” respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos. Por ello, la publicidad registral, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos,

resoluciones administrativas, judiciales y demás documentos que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a quienes inscriben y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz.

En el ordenamiento peruano se ha adoptado un sistema registral de naturaleza mixta, pues determinados derechos tienen carácter constitutivo y otros, únicamente declarativo. Son constitutivos aquellos derechos que requieren inscripción para su nacimiento, como ocurre con la hipoteca, cuya existencia depende necesariamente del asiento registral. En cambio, son declarativos actos como la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, que se perfecciona únicamente con el consentimiento de las partes, sin que la inscripción en los Registros Públicos sea un requisito para la adquisición del derecho.

Este sistema, denominado, consensual llega a ser desventajoso en la práctica jurídica, pues según Vidal Ramos (2014):

Por la facilitación de las transferencias inmobiliarias, así como la circulación de la economía y la debida seguridad al comprador, este sistema no llega hacer suficiente para otorgar un registro más seguro y eficaz en la transferencia de bienes inmuebles. El comprador está expuesto a varias dificultades y desventajas para poder comprobar quien es el dueño de un determinado bien y cuáles son las afectaciones que puede tener este determinado bien, debido a esto este sistema cuenta con muchas desventajas.

2.1.9. Sistema declarativo

Un sistema registral se considera declarativo cuando los actos o derechos reales se constituyen fuera del Registro y su eventual inscripción solo cumple una función de publicidad, otorgando protección y seguridad jurídica al titular. En este modelo, la inscripción es opcional para las partes. Un ejemplo de ello es la compraventa de inmuebles en el Perú, cuya inscripción

no es obligatoria. En nuestro ordenamiento, la regla general es la naturaleza declarativa de las inscripciones, siendo constitutivas únicamente en los casos expresamente previstos por la ley.

En los sistemas registrales de naturaleza declarativa, la inscripción cumple la función de hacer oponible el acto o derecho frente a terceros. En estos casos, el derecho se constituye fuera del Registro, y es la inscripción la que permite que dicho derecho pueda ser invocado y hecho valer ante terceros interesados.

En Perú, el sistema registral declarativo fue predominante en materia de bienes inmuebles., como ya se ha indicado. La inscripción, por tanto, no fue constitutiva del derecho, sino declarativa del mismo.

Avendaño y Del Risco (2012) señalaron que el sistema declarativo en Perú “buscó un equilibrio entre la seguridad del tráfico jurídico” y la “flexibilidad necesaria para las transacciones inmobiliarias”. Los autores argumentaron que este sistema permitió una mayor dinámica en el mercado inmobiliario, al no supeditar la transferencia de propiedad a la inscripción registral (p. 188).

En el contexto latinoamericano, países como Argentina presentaron similitudes con el sistema peruano. Kiper (2020) explicó que, en Argentina, la inscripción registral también tuvo carácter declarativo para la mayoría de los derechos reales, aunque con algunas excepciones como la hipoteca, donde la inscripción fue constitutiva.

Por otro lado, Gonzales Barrón (2016) señala que el sistema registral inmobiliario peruano posee carácter declarativo, debido a que la adquisición del derecho de propiedad se produce mediante el consentimiento de las partes y no exclusivamente por la inscripción registral. No obstante, la inscripción cumple una función trascendental al dotar de publicidad,

legitimidad y seguridad jurídica al derecho adquirido, especialmente frente a terceros que intervienen en el tráfico inmobiliario.

En el caso específico de las comunidades campesinas, el sistema declarativo adquirió matices particulares. Peña (2019) argumentó que la aplicación del sistema declarativo en estas comunidades debió considerar las prácticas consuetudinarias y la concepción colectiva de la propiedad.

A pesar de las ventajas del sistema declarativo, también se identificaron desafíos. Un informe de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp, 2022) señaló que la falta de obligatoriedad de la inscripción podía generar discrepancias entre la realidad registral y la extraregistral, lo que en ocasiones resultó en conflictos de propiedad y superposición de derechos.

La tecnología jugó un papel cada vez más importante en la implementación del sistema declarativo. Mejorada (2021) destacó cómo la digitalización de los registros y la implementación de sistemas de alerta temprana mejoraron la eficiencia y seguridad del sistema declarativo, facilitando la verificación de la información registral y reduciendo los riesgos de fraude.

El sistema registral de naturaleza declarativa, vigente en el Perú y en buena parte de los países latinoamericanos, se ha distinguido por su flexibilidad y por su capacidad para adecuarse a distintas realidades sociales y económicas. Sin embargo, no todos los países han combinado el sistema declarativo con el régimen consensual ya que muchos de ellos han optado por un régimen de transferencia de título y modo que es recomendable a las comunidades campesinas pues se acerca más a las prácticas tradicionales y la concepción colectiva de la propiedad.

2.1.10 Sistema constitutivo

Un régimen registral es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituyen con la inscripción. A nivel conceptual, Gonzales Loli (2002) señala que:

La inscripción constitutiva requiere de la anotación en los registros públicos para que puedan admitir la existencia de un acto, en este tipo de inscripción no se inscriben títulos sino derechos ya que el título crea el asiento registral esto origina un mayor análisis y responsabilidad por parte del registrador con respecto a la calificación registral, como consecuencia a la inscripción constitutiva queda perfeccionada la transmisión o constitución del derecho real (p.153).

En ese sentido, Fernández (2014) señala que un "Registro constitutivo puede servir en zonas urbanas con un adecuado plano catastral, pero en nuestro país no ocurre así". Añade que el territorio rural en nuestro país es extenso y sobre todo de difícil acceso. En dichas zonas se ubica una población de escasos recursos, quienes muchas veces deben trasladarse desde zonas muy lejanas sin vías de comunicación al lugar donde existe un Registro Público.

En el contexto peruano, aunque el sistema predominante fue el declarativo, existieron casos específicos donde se aplicó el sistema constitutivo. Gonzales Barrón (2016) señaló que, en Perú, la hipoteca fue el ejemplo más claro de derecho real que requirió inscripción constitutiva. El autor argumentó que esta excepción buscó proporcionar mayor seguridad jurídica en transacciones que implicaban un alto riesgo financiero.

Mejorada (2020) destacó que, si bien el sistema constitutivo no era la regla general en Perú, su aplicación en casos específicos como la hipoteca demostró la coexistencia de diferentes sistemas registrales en función de la naturaleza y las necesidades de cada tipo de derecho real.

En el ámbito latinoamericano, países como Brasil adoptaron un enfoque más cercano al sistema constitutivo. Según Loureiro (2018), en Brasil, la transferencia de propiedad inmueble se perfeccionó con la inscripción en el registro, otorgando a esta un carácter constitutivo. El autor argumentó que este sistema proporcionó mayor seguridad jurídica, aunque también presentó desafíos en términos de agilidad en las transacciones inmobiliarias.

Por otro lado, en Chile, Sepúlveda (2021) explicó que, aunque el sistema general era declarativo, existían casos específicos de inscripción constitutiva, como en la constitución de ciertos derechos reales. El autor destacó cómo esta combinación de sistemas buscó equilibrar la seguridad jurídica con la flexibilidad necesaria en el tráfico inmobiliario.

En el contexto de las comunidades campesinas, la aplicación del sistema constitutivo presentó desafíos particulares. Peña (2022) argumentó que la implementación de un sistema constitutivo en estas comunidades podría entrar en conflicto con prácticas consuetudinarias de transferencia de tierras. El autor enfatizó la necesidad de considerar las realidades culturales y sociales de estas comunidades en cualquier reforma del sistema registral.

La tecnología desempeñó un papel crucial en la evolución de los sistemas registrales. Ávila (2023) destacó cómo la implementación de registros digitales y sistemas de georreferenciación facilitó la aplicación de sistemas constitutivos, mejorando la precisión y eficiencia en la inscripción de derechos reales.

A pesar de sus ventajas en términos de seguridad jurídica, el sistema constitutivo también enfrentó críticas. Un informe del Colegio de Notarios de Lima (2021) señaló que la obligatoriedad de la inscripción podía resultar en costos adicionales y complejidades burocráticas, potencialmente excluyendo a sectores vulnerables del acceso formal a la propiedad.

El sistema registral constitutivo, aunque no predominante en Perú, jugó un papel importante en ciertos aspectos del derecho inmobiliario. Su aplicación en contextos específicos y su adopción más amplia en otros países latinoamericanos demostraron su relevancia en el debate sobre la seguridad jurídica y la eficiencia en las transacciones inmobiliarias. Sin embargo, su implementación, especialmente en contextos como las comunidades campesinas, requirió de una cuidadosa consideración de las realidades sociales y culturales locales.

2.1.11 Seguridad jurídica

La seguridad jurídica constituye un bien fundamental, indispensable para atender una necesidad esencial del ser humano. Se trata de un bien jurídico cuyo contenido es tutelado y garantizado por el ordenamiento, pues resulta necesario para el pleno desarrollo de la persona. Al igual que la vida, el honor o la presunción de inocencia, la seguridad jurídica forma parte de los elementos básicos que permiten la realización integral del individuo.

Bullard (2009) comenta que:

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, en la transmisión de la propiedad se debe de dotar de una serie de garantías que den tranquilidad al adquirente del derecho a la hora de adquirir este derecho, de esta forma favorecerá tanto la circulación como el flujo económico de los bienes. (siendo así que, en última instancia, se reasignara los recursos a sus usos más importantes) (p. 165).

En el ámbito del derecho civil, la seguridad jurídica se constituye en una necesidad humana que debe ser satisfecha, pues proporciona paz, estabilidad y, en consecuencia, permite el pleno goce de los derechos. Por ello, la seguridad jurídica adquiere un valor esencial: a través del derecho, se busca garantizar condiciones que protejan tanto la dimensión personal como la

social del individuo, posibilitando una vida en tranquilidad y el ejercicio efectivo de los derechos.

Por su parte, Arrázola (2014) establece que la seguridad jurídica:

Implica, dos aspectos, uno es la certeza del derecho sobre el conocimiento de las leyes aplicables a cada caso específico; el segundo es tener un grado de sapiencia respecto a las determinaciones uniformes de distintos jueces y tribunales sobre una misma controversia, de tal manera que exista el principio de igualdad ante la ley (p. 10).

A nivel contextual, sobre su requerimiento, Palacios (1994) explica que:

Actualmente, se ha incrementado el tráfico de bienes inmuebles debido a la expansión urbana que vivimos, pero debemos tener en cuenta que esta expansión urbana no se está dando de forma ordenada, por el contrario, estamos frente al informalismo, a causa de dos puntos centrales, la necesidad de una vivienda y la economía precaria de muchas familias (p. 254).

Asimismo, Ortecho (2010) conceptúa que la seguridad jurídica otorga el equilibrio de un ordenamiento jurídico que regula a un estado, el cual debe estar formado por leyes que cumplan con cierta estabilidad y que cuiden la estabilidad con respecto a los integrantes de la sociedad y el Estado (p. 17).

a) **Certeza jurídica:** Implica la existencia de un conocimiento claro, uniforme y accesible respecto de las normas vigentes que regulan la vida social. Supone que las leyes sean comprensibles y previsibles para todos los ciudadanos.

b) **Eficacia del derecho:** Se refiere a que las normas promulgadas cumplan efectivamente la finalidad para la cual fueron creadas, generando resultados positivos tanto en la conducta de los ciudadanos como en el funcionamiento del Estado.

c) **Ausencia de arbitrariedad:** El autor enfatiza que la aplicación del derecho no debe favorecer indebidamente a ninguna de las partes involucradas en un conflicto. Deben primar la razón y la justicia, de manera que en la sociedad exista un equilibrio que excluya cualquier forma de discriminación o trato desigual.

Cuando nos referimos a los Registros Públicos, aludimos necesariamente al Derecho Registral, rama jurídica vinculada con la función de publicidad que ejerce dicha institución. A través de esta actividad, el Registro proporciona certidumbre, confianza, seguridad y veracidad respecto de los actos inscritos por los sujetos legitimados.

Las personas que cuentan con un título de propiedad debidamente inscrito gozan de una ventaja jurídica frente a quienes no han efectuado la inscripción. Ello se debe a que el titular inscrito ostenta un derecho de propiedad oponible *erga omnes*, lo que dificulta significativamente cualquier intento de despojarlo del bien.

En lo dicho por Mallqui (2002) en materia de derecho de predios, la mejor forma para obtener mejor derecho de propiedad bajo el “principio de seguridad jurídica” es la inscripción “en el Registro”, siendo la publicidad el soporte de dicha seguridad (p. 118)

En este contexto, la inscripción en los Registros Públicos otorga seguridad jurídica estática al titular registral, al permitirle oponer su derecho frente a terceros. Del mismo modo, proporciona seguridad jurídica dinámica, ya que facilita el tráfico de bienes al respaldar las transacciones con la información que ofrece la publicidad registral. En efecto, antes de adquirir un inmueble resulta indispensable solicitar la correspondiente publicidad para verificar la

identidad del titular y las condiciones del bien. De esta manera, el sistema registral peruano funciona como un mecanismo destinado a asegurar un mayor nivel de seguridad jurídica en la circulación de bienes, particularmente en lo referido a los bienes inmuebles.

2.1.12 Gestión catastral

La gestión catastral constituye un componente esencial para la administración ordenada del territorio en tanto articula información jurídica, física y económica de los predios con el fin de garantizar seguridad jurídica, planificación eficiente y soporte técnico para las decisiones públicas. En el ordenamiento peruano, el catastro ha evolucionado desde una concepción predominantemente fiscal hacia una visión integral, orientada a la interoperabilidad institucional y al reconocimiento del territorio como un bien estratégico para el desarrollo. Según Erba y Piumetto (2016), el catastro territorial multifinanciado supera el modelo ortodoxo de origen europeo, pues no se limita a describir las características físicas, jurídicas y económicas de las parcelas, sino que se concibe como un sistema de información territorial amplio, detallado y actualizado, cuyo valor radica en proveer datos confiables para la planificación, el financiamiento urbano y la definición de políticas de suelo.

Uno de los primeros aspectos relevantes en la gestión catastral es su dimensión jurídica, vinculada a la identificación inequívoca de los predios y a la correlación entre su representación geométrica y la titularidad registral. La Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios (Ley N.º 28294) establece que la coherencia entre catastro y registro constituye un principio fundamental para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Tal relación ha sido destacada por Salazar (2023), sostiene que la adecuada información técnica y catastral constituye un elemento esencial para prevenir la duplicidad o superposición de partidas registrales, pues la insuficiencia de planos y demás documentos

técnicos dificulta la correcta individualización de los predios, afectando la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.

En el ámbito técnico, la gestión catastral exige el uso de metodologías estandarizadas para el levantamiento de información geoespacial, así como la adopción de sistemas de referencia homogéneos. De acuerdo con el Decreto Supremo N.º 005-2018-JUS, la estandarización de la información catastral constituye un elemento esencial para garantizar la precisión geométrica y la compatibilidad entre las bases de datos generadas por las municipalidades, gobiernos regionales y demás entidades públicas. Asimismo, la implementación de la Infraestructura de Datos Espaciales Catastrales (IDEC) fortalece la interoperabilidad del catastro, facilitando el intercambio de información geoespacial y su integración con diversos sistemas de gestión territorial y de apoyo a la toma de decisiones.

Desde una perspectiva institucional, la gestión catastral peruana se desarrolla en un contexto de competencias compartidas entre gobiernos locales, gobiernos regionales y entidades rectoras como el “Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento” (MVCS). Esta estructura compleja exige coordinación horizontal y vertical para evitar duplicidades y asegurar uniformidad en los procesos de levantamiento, validación y actualización de la información territorial. En este sentido, Kalogianni et al. (2021) sostienen que la implementación de perfiles nacionales basados en el Land Administration Domain Model (LADM) requiere metodologías estandarizadas que favorezcan la interoperabilidad y el intercambio de información entre las instituciones responsables de la administración territorial, contribuyendo a la integración de los sistemas catastrales y al fortalecimiento de la gestión del territorio.

Asimismo, la gestión catastral desempeña una función social de gran relevancia, pues constituye un instrumento clave para la formalización de la propiedad, la disminución de

conflictos territoriales y el impulso de inversiones. Un catastro actualizado y confiable permite implementar políticas públicas orientadas a la equidad territorial, al acceso adecuado a servicios urbanos y a una planificación sostenible del territorio. En esta línea, la doctrina peruana contemporánea sostiene que el catastro debe entenderse no solo como un registro de naturaleza técnica, sino también como un instrumento jurídico, institucional orientado a fortalecer el desarrollo económico y la seguridad jurídica (Erba y Piumetto, 2016).

2.1.13 Deficiencias en la transferencia de inmuebles en el Perú

La transferencia Inmobiliaria en el Perú presenta una serie de deficiencias y desafíos particulares, derivados de la compleja interacción entre la costumbre, la legislación y las realidades socioculturales de estas comunidades.

Del Castillo (2020) destacó la complejidad de los procedimientos administrativos como otro obstáculo importante. El autor argumentó que los trámites para la transferencia y registro de tierras en comunidades campesinas eran a menudo engorrosos y costosos, lo que desalentaba la formalización y propiciaba la persistencia de acuerdos informales.

La falta de información y asesoramiento adecuado para las comunidades campesinas también se identificó como una deficiencia crítica. Peña (2019) señaló que muchas comunidades desconocían los procedimientos legales para la transferencia de inmuebles o carecían de los recursos para acceder a asesoría jurídica especializada. Esta situación los dejaba vulnerables frente a transacciones desventajosas o fraudulentas.

La inadecuada adaptación del sistema registral a las realidades culturales de las comunidades campesinas constituyó otra deficiencia notable. Burneo (2021) argumentó que los registros públicos y los procedimientos notariales no siempre reconocían las formas

tradicionales de validación y transferencia de derechos sobre la tierra, lo que generaba una brecha entre la práctica comunitaria y la legalidad formal.

Además, la falta de coordinación entre diferentes entidades estatales agravó estas deficiencias. Un informe de la Defensoría del Pueblo (2023) señaló que la descoordinación entre los gobiernos locales, regionales y las entidades nacionales como Sunarp y Midagri, a menudo resultaba en contradicciones y demoras en los procesos de formalización y transferencia de terrenos comunales.

La persistencia de conflictos por límites territoriales entre comunidades también obstaculizó los procesos de transferencia de inmuebles. Díez (2020) observó que estos conflictos, a menudo de larga data, complicaban la determinación precisa de los derechos de propiedad y, por ende, las transferencias legales.

En conclusión, las deficiencias en la transferencia de inmuebles para comunidades campesinas abarcaron aspectos legales, administrativos, culturales y sociales. Estas problemáticas reflejaron la complejidad de integrar sistemas tradicionales de tenencia de tierra con marcos jurídicos modernos, y subrayaron la necesidad de enfoques más inclusivos y culturalmente sensibles en la gestión de la propiedad rural.

2.1.14 La inmatriculación y la doble matriculación

La inmatriculación constituye una institución registral fundamental en los sistemas de publicidad inmobiliaria pues representa el mecanismo mediante el cual un predio accede por primera vez al Registro de Propiedad. Su naturaleza jurídica ha sido tradicionalmente entendida como la “primera inscripción de dominio”, puesto que señala el inicio de la historia dominial-registral del inmueble y permite la apertura de una partida registral autónoma para su identificación jurídica. La primera inscripción de dominio constituye el acto mediante el cual

un inmueble accede por primera vez al Registro de Predios, dando lugar a la apertura de una partida registral en la que se incorpora su historial jurídico. En la doctrina hipotecaria, este acto corresponde a la inmatriculación del inmueble, que marca el inicio de su vida registral (Roca-Sastre, 2009). En el ordenamiento peruano, dicho mecanismo se articula con el principio de especialidad o folio real, conforme al cual por cada predio debe existir una única partida registral en la que se inscriban todos los actos y derechos que le conciernen, garantizando la individualización e identidad jurídica del bien.

La inmatriculación presenta, además, una peculiaridad relevante: carece de un sustento causal derivado de un derecho previamente inscrito. Esto implica que su incorporación al registro no proviene de una cadena de transmisiones inscritas con anterioridad, como sí ocurre en los supuestos ordinarios de transferencia de dominio o constitución de derechos reales.

Desde una perspectiva institucional, la inmatriculación cumple una función de saneamiento registral, al permitir que inmuebles que se encontraban fuera del sistema accedan a la base de datos jurídica del registro. Ello no solo favorece la formalización de la propiedad, sino que también fortalece la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario, al dotar al predio de un marco registral verificable y oponible frente a terceros (Peña, 2001). De este modo, abrir una partida registral no solo constituye un acto de ingreso, sino también un punto de partida desde el cual se construirá el historial jurídico del inmueble.

En suma, la inmatriculación otorga “vida registral” al predio, permitiendo su identificación plena y la posibilidad de que sobre él se inscriban actos posteriores. Su importancia radica no solo en incorporar al predio al registro, sino en sentar las bases para un sistema registral coherente, continuo y seguro.

La doble matriculación registral y la estafa en las ventas de propiedad constituyeron problemáticas significativas en el ámbito del derecho registral-Inmobiliario e inmobiliario, afectando la seguridad jurídica y generando perjuicios económicos a los involucrados.

La doble matriculación registral se refirió a la situación en la que un mismo inmueble aparecía inscrito en dos o más partidas registrales distintas. Gonzales Barrón (2012) señaló que este fenómeno solía originarse por errores en la calificación registral, superposición de áreas, o incluso por actos fraudulentos. El autor argumentó que la doble matriculación socavaba la confiabilidad del registro y generaba incertidumbre sobre los derechos de propiedad.

En el contexto peruano, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp, 2022) implementó medidas para detectar y corregir casos de doble matriculación a través de la Base Gráfica Registral. Sin embargo, el informe indicó que el problema persistía, especialmente en zonas rurales y periurbanas donde los límites de las propiedades no estaban claramente definidos.

La estafa en las ventas de propiedad, por otro lado, implicó la transferencia fraudulenta de inmuebles, a menudo aprovechando las debilidades del sistema registral. Mejorada (2021) identificó varias modalidades de estafa, incluyendo la suplantación de identidad, la falsificación de documentos, y la venta múltiple del mismo inmueble a diferentes compradores.

En ese sentido, Parvina (2023) sostiene que la duplicidad de partidas registrales incrementa el riesgo de fraudes en las transacciones inmobiliarias, debido a que la coexistencia de inscripciones sobre un mismo inmueble dificulta la identificación del verdadero titular y puede ser aprovechada para realizar actos de disposición indebidos.

En el ámbito latinoamericano, problemas similares fueron observados. En Argentina, Kiper (2020) documentó casos de estafas inmobiliarias relacionadas con deficiencias en el

sistema registral, subrayando la necesidad de mejorar los mecanismos de verificación y autenticación de documentos.

La tecnología jugó un papel dual en esta problemática. Por un lado, Salazar (2023) señaló la duplicidad de partidas registrales prediales tiene como una de sus principales causas la insuficiente información técnica y catastral existente en los antecedentes registrales, especialmente en aquellos casos donde las primeras inscripciones fueron realizadas sin planos georreferenciados o con datos físicos imprecisos del inmueble. En ese sentido, la ausencia de una adecuada vinculación entre la realidad física del predio y la información registral ha generado situaciones de superposición, afectando la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Por ello, la incorporación progresiva de herramientas las nuevas tecnologías como la georreferenciación y la coordinación entre el Registro y el Catastro constituyen mecanismos relevantes para mejorar la identificación física de los predios y reducir los conflictos derivados de la duplicidad registral.

Las comunidades campesinas y zonas rurales resultaron particularmente vulnerables a estos problemas. Burneo (2021) argumentó que la falta de formalización de la propiedad en estas áreas, combinada con el limitado acceso a información registral, las hacía propensas a ser víctimas de estafas inmobiliarias.

Para combatir estas problemáticas se implementaron varias iniciativas. La Sunarp introdujo el sistema de alerta registral que notifica a los propietarios sobre cualquier intento de modificación en sus partidas registrales. Además, Tambini (2020) destacó la importancia de la función notarial en la prevención de estafas, señalando que los notarios desempeñan un papel crucial en la verificación de la identidad de las partes y la autenticidad de los documentos.

En conclusión, la doble matriculación registral y las estafas vinculadas a la transferencia de inmuebles constituyen amenazas relevantes para la seguridad jurídica en el ámbito predial.

Estas situaciones ponen de manifiesto la necesidad de perfeccionar de manera continua el sistema registral, reforzar los mecanismos de prevención y detección del fraude, y fomentar una mayor conciencia respecto de los riesgos que pueden presentarse en las operaciones inmobiliarias.

2.2. Marco conceptual

Para el marco conceptual se tuvo en cuenta los siguientes términos básicos:

Bien inmueble: Son inmuebles por naturaleza aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino. Ejemplo: solares, viviendas, locales, fincas rústicas o urbanas, minas y canteras.

Catastro: El inciso 4 del artículo 14 de la Ley N.º 28294, que crea el “Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios”, establece que el catastro de predios constituye un inventario físico orientado a un uso multipropósito. Está conformado por el conjunto de predios contiguos que integran el territorio nacional, y a cada uno de ellos se le asigna un Código Único Catastral vinculado al titular o titulares del derecho de propiedad. Asimismo, la norma señala que el catastro incluye información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial vigente, y un banco de datos alfanumérico que contiene la información relativa a los derechos inscritos (Ley 28294, art. 14).

Comunidad campesina: Entidad con personería jurídica conformada por familias unidas por lazos ancestrales, sociales, económicos y culturales, que habitan un territorio

determinado y cuya organización se basa en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo colectivo y la cooperación mutua.

Procedimiento registral: Podemos definir al procedimiento registral como el conjunto o la sucesión de actos, jurídicamente reglamentados, que tiende a la inscripción de un título en el Registro. Se ha dicho que este conjunto de actos se encuentra tasados legalmente, por cuanto las vicisitudes del procedimiento no están al libre arbitrio del Registrador.

Propiedad: La propiedad es el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (Código Civil, 1984 artículo 923).

Sistema registral: Está conformado por el conjunto de normas y principios que regulan la publicidad de los derechos reales en un determinado ordenamiento jurídico.

Seguridad jurídica: Constituye un principio que garantiza a los ciudadanos certeza y confianza en la aplicación objetiva y previsible de la ley. En virtud de ello, corresponde al Estado asegurar el respeto y cumplimiento del ordenamiento jurídico.

Transferencia: Concepto propio del derecho contractual, con relevancia en el ámbito registral, mediante el cual el vendedor transmite la propiedad de un bien inmueble al comprador.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

La presente investigación se clasifica como aplicada, pues tiene por finalidad formular propuestas de modificación al sistema de transferencia de la propiedad orientadas a fortalecer la función de la inscripción registral y asegurar una protección efectiva de la propiedad comunal, tomando como referencia el caso de la Comunidad de Asia.

En cuanto a su nivel, es descriptivo-explicativo y propositivo:

- **Descriptivo**, en tanto permite identificar y detallar las características, debilidades y limitaciones del sistema registral vigente respecto de la transferencia de bienes comunales.
- **Explicativo**, porque analiza los factores que inciden en la falta de formalización y seguridad registral.
- **Propositivo**, porque plantea lineamientos o modificaciones orientadas a fortalecer el sistema de inscripción registral desde la perspectiva jurídica y comunal.

El presente estudio adopta un **enfoque mixto** de investigación, en tanto combina procedimientos cuantitativos y cualitativos para el análisis del fenómeno jurídico y social vinculado a la inscripción registral y la transferencia de bienes inmuebles en la Comunidad Campesina de Asia durante el año 2024. La integración de ambos enfoques responde a la naturaleza compleja del objeto de estudio, que demanda tanto la interpretación de contextos normativos e institucionales como la medición objetiva de variables asociadas al proceso registral.

Desde el componente cualitativo, la investigación se orienta a comprender en profundidad la realidad jurídica y social de la propiedad comunal y su tratamiento registral, tomando como base el análisis de la experiencia empírica de la Comunidad de Asia. Este enfoque permite interpretar el contexto normativo, institucional y social en el que se desenvuelve el proceso de transferencia de la propiedad comunal, recogiendo las percepciones de actores clave, como lo son los comuneros, autoridades comunales y operadores del derecho, y evaluando las implicancias jurídicas del marco normativo vigente. A través de técnicas como la entrevista en profundidad y el análisis documental, se logra una comprensión situada y contextualizada del fenómeno estudiado, atendiendo a sus particularidades culturales, territoriales y legales.

Desde el componente cuantitativo, la investigación recurre a la medición y el análisis estadístico de datos obtenidos mediante instrumentos estructurados, con la finalidad de identificar patrones, frecuencias y relaciones entre las variables objeto de estudio. Este enfoque posibilita la sistematización de información proveniente de una muestra representativa de la comunidad, permitiendo establecer inferencias con base empírica respecto a la incidencia de la inscripción registral en los procesos de transferencia inmobiliaria dentro del ámbito comunal.

El diseño corresponde a un **estudio de caso** único instrumental, pues, se selecciona la Comunidad de Asia como caso representativo de las vicisitudes que enfrentan las comunidades campesinas costeras respecto a la inscripción registral y la transferencia de bienes comunales. Además, responde a un **diseño no experimental**, dado que la investigación se desarrolla sin manipulación deliberada de las variables objeto de análisis. En tal sentido, los fenómenos jurídicos y sociales vinculados a la inscripción registral y la transferencia de bienes inmuebles en la Comunidad Campesina de Asia son observados y analizados en su estado natural, tal como se presentan en la realidad, sin intervención alguna por parte del investigador.

Este diseño resulta pertinente en la medida en que el propósito del estudio no consiste en generar condiciones artificiales de análisis, sino en describir, interpretar y correlacionar las variables en su contexto real.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

Está constituida por las comunidades campesinas de la región Lima, reconocidas legalmente y con antecedentes de transferencia o disposición de terrenos comunales.

3.2.2. Muestra

Se trabajará con un caso intencional: la Comunidad de Asia (provincia de Cañete), seleccionada por su relevancia jurídica, los antecedentes de conflictos de propiedad y la existencia de procesos de transferencia comunal registrados en la Sunarp.

La muestra representa un segmento selecto de una población más amplia, elegida de manera que refleje las características esenciales del grupo completo. Su valor primordial radica en su capacidad de representar fielmente los atributos relevantes para el estudio.

La validez de este enfoque está directamente ligada a cuán bien la muestra seleccionada logre capturar la diversidad y las propiedades fundamentales de la población objetivo. La calidad de las conclusiones derivadas dependerá de la medida en que la muestra elegida sea verdaderamente representativa del universo en estudio.

Unidad de análisis de la ficha documental. La Partida N° 21000352, que contiene al predio de propiedad de la Comunidad de Asia que constituye documento base del análisis registral, permitiendo identificar el marco de dominio de la comunidad de Asia, las transferencias efectuadas y las eventuales afectaciones al territorio comunal.

Muestra de encuestas estructuradas. Se aplicaron 80 encuestas distribuidas del siguiente modo:

Notarios	:	5
Comuneros	:	30
Abogados especialistas	:	25
Funcionarios públicos	:	10
Registradores	:	5
Jueces	:	5
Total	:	80

La ficha de encuesta incluyó preguntas cerradas y de opción múltiple sobre temas como la seguridad jurídica, la transparencia en las transferencias comunales y la eficacia del sistema registral.

Muestra de la entrevista semiestructurada. Se aplicaron a una muestra intencional de actores clave, un notario, un registrador y docente especialista de derecho real y registral para profundizar en la interpretación jurídica de los sistemas de transferencia de propiedad y sistemas de publicidad registral.

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
	Proceso de revisión, adecuación y	Conjunto de acciones y normativas,	Marco normativo regulatorio.	• Existencia y adecuación de normas sobre

<u>Variable Independiente:</u>	reforma de los mecanismos legales, procedimentales y registrales que regulan la transmisión de la propiedad, en especial la comunal, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica, la transparencia y la eficacia del acto traslativo de dominio.	procedimientos administrativos orientados a reformar las reglas que regulan la transferencia de bienes comunales, con el fin de fortalecer la función registral y “garantizar la seguridad jurídica” en la disposición del territorio comunal.	transferencia comunal.	
Modificación del sistema de transferencia de la propiedad			Gestión registral	• Nivel de control registral y notarial en los actos comunales.
			Transparencia y seguridad jurídica.	• Grado de publicidad y percepción de seguridad jurídica.
<u>Variable Dependiente:</u>	Grado de seguridad jurídica, estabilidad y defensa del territorio comunal frente a actos de disposición irregular, tráfico de tierras o invasiones, que garantice la permanencia y legitimidad de la propiedad colectiva.	Resultado observable del fortalecimiento del sistema registral, expresado en la conservación del territorio comunal, la reducción de conflictos y la existencia de títulos comunales válidos y actualizados que acrediten la titularidad colectiva.	Seguridad jurídica del dominio comunal.	• Títulos de propiedad inscritos y actualizados.
Garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal			Prevención de actos irregulares y tráfico de tierras.	• Casos de tráfico de tierras comunales.
			Confianza institucional en el sistema registral.	• Percepción de eficacia del registro.

Nota. Elaboración Propia.

3.4. Instrumentos

Ficha de análisis documental y jurídica

Una ficha documental y jurídica es una herramienta de organización utilizada para registrar y mantener información completa y precisa sobre las fuentes consultadas durante una investigación. Estas fichas son esenciales para la correcta citación y referencia de las fuentes en trabajos académicos y de investigación:

- **Objetivo:** Permite cuantificar información documental objetiva sobre la formalización de la propiedad comunal.
- **Fuente:** Partidas registrales, planos, expedientes de inscripción.
- **Uso:** Medir la dimensión objetiva de la formalización en las respectivas comunidades.

Formato de Encuestas

López y Fachelli (2015) explican que la encuesta es una herramienta fundamental en la investigación, ya que permite recopilar información valiosa a través de cuestionarios. Estos cuestionarios se dirigen a individuos específicos con el objetivo de obtener datos sobre sus opiniones, comportamientos o percepciones.

La **escala de Likert** constituye un instrumento de medición psicométrica ampliamente utilizado en investigación social que permite cuantificar actitudes, opiniones o percepciones mediante un formato de respuesta graduado. Esta escala presenta al encuestado una serie de afirmaciones o proposiciones ante las cuales debe expresar su grado de acuerdo o desacuerdo seleccionando entre opciones ordinales que generalmente varían.

Esta metodología es especialmente útil para los investigadores, ya que facilita la obtención de datos cuantitativos y cualitativos relevantes para el estudio en cuestión. Además, al ser una estrategia flexible y adaptable, las encuestas pueden aplicarse en una amplia variedad de poblaciones y contexto, lo que las convierte en una opción versátil y eficaz para la investigación social y científica.

Guía de entrevista

Es un instrumento de recolección de “datos cualitativos” que contiene un conjunto organizado de preguntas abiertas y temas orientadores, diseñados para conducir una conversación profunda y flexible con los informantes.

Su finalidad es obtener información detallada sobre percepciones, experiencias, valoraciones y conocimientos relevantes para la investigación.

En esta tesis, la guía de entrevista semiestructurada permite explorar las opiniones de comuneros, notarios, abogados, registradores, jueces y funcionarios públicos respecto a los mecanismos legales, el sistema de transferencia de la propiedad y la protección efectiva de la propiedad comunal en la Comunidad de Asia.

3.5. Procedimientos

3.5.1. Fichas de análisis documental y jurídico

Ficha matriz de la partida registral 21000352 (Comunidad de Asia)

- Revisión técnica de la partida registral, identificando titularidad, extensión, cargas, actos inscritos y observaciones.
- Clasificación por tipo de acto (transferencias, independizaciones, ventas, cargas o gravámenes).

- Comparación de antecedentes y vigencia registral de los derechos inscritos.

Resultado: Detección de irregularidades o actos de disposición comunal no debidamente sustentados.

Ficha de evaluación de leyes y reglamentos

- Codificación jurídica de los contenidos según categorías: normas aplicables.
- Tipo de datos: Textuales (leyes, reglamentos, doctrina, resoluciones del Tribunal Registral, partidas registrales).
- Procedimiento: Lectura analítica y selección temática de normas, artículos y resoluciones relevantes.
- Elaboración de matrices comparativas entre el marco legal vigente y su aplicación práctica en la Comunidad de Asia.
- Interpretación jurídica para identificar coherencias e inconsistencias normativas.

Resultado: Identificación de los mecanismos legales y su eficacia en la protección de la propiedad comunal.

3.5.2. Encuestas

La ficha de encuesta estructurada aplicada a 80 (notarios, comuneros, abogados, funcionarios, registradores y jueces).

Tipo de datos: Cuantitativos descriptivos (respuestas con opciones cerradas).

Procedimiento:

- Tabulación de respuestas en base de datos (Excel o SPSS).
- Cálculo de frecuencias y porcentajes por ítem y categoría de informante.

- Representación gráfica de resultados (barras o pastel) para visualizar tendencias.

Resultado esperado: Identificar percepciones y niveles de conocimiento sobre la seguridad registral y la protección de la propiedad comunal.

3.5.3. Guía de entrevista

Cuestionario aplicado a experto de derecho registral, con experiencia en la rama y docente universitario.

Tipo de datos: Cualitativos (Conocimientos jurídicos, registrales y experiencia profesional).

Procedimiento:

- Transcripción literal de las entrevistas.
- Codificación temática de las respuestas (según categorías: mecanismos legales, inscripción registral, doctrina y confianza).

Resultado: Comprender la valoración que hace del régimen registral y su relación con la protección de la propiedad, así como la necesidad de reforma.

3.5.4. Triangulación de la información

Para garantizar la validez y confiabilidad de los resultados:

- **Triangulación de métodos** (análisis jurídico, encuestas y entrevistas).
- **Triangulación de teorías** (enfoque jurídico-registral y sociológico).

Resultado final: Integrar los hallazgos en un diagnóstico general sobre cómo la modificación del sistema de transferencia de la propiedad incide en la protección efectiva del territorio comunal.

3.6. Análisis de datos

Encuesta

El método de encuesta emplea un instrumento estructurado, el cuestionario, para recabar información. Se aplica a un subgrupo representativo de la población para recopilar datos sobre percepciones o eventos concretos. La estandarización en la presentación de las preguntas facilita la posterior cuantificación y análisis estadístico de las respuestas obtenidas, proporcionando una visión sistemática de las variables estudiadas. Los métodos para analizar datos de encuestas y cuestionario se clasifican en: descriptivos, inferenciales, de fiabilidad y validez del instrumento y avanzados o multivariados. En esta investigación se usaron los métodos de fiabilidad de Juicio de expertos y de Cronbach

Juicio de expertos

Hernández et al. (2014) define el juicio de expertos se define como la opinión informada de individuos con experiencia en un tema, reconocidos también como expertos cualificados. Estos expertos pueden proporcionar información, evidencia, juicios y valoraciones relevantes. En este caso, el experto brindará su apoyo para la validación del contenido de las encuestas

Prueba de Cronbach

El análisis de fiabilidad es un proceso utilizado para evaluar la consistencia y estabilidad de las mediciones o resultados obtenidos en una investigación o prueba. En otras palabras, se refiere a la capacidad de una herramienta de medición, como un cuestionario o una

prueba, para producir resultados consistentes y reproducibles a lo largo del tiempo y en diferentes condiciones.

Tabla 2

Escala de todas las variables

Resumen de procesamiento de casos			Coefficiente	Interpretación
Casos	N	%	0	Relación nula
Válido	80	100,0	0 – 0,2	Relación muy baja
Excluido	0	0,0	0,2 – 0,4	Relación baja
Total	80	100,0	0,4 – 0,6	Relación moderada
			0,6 – 0,8	Relación alta
			0,8 – 1	Relación muy alta
			1	Relación perfecta
Estadísticas de fiabilidad				
Alfa de Cronbach			Nº de elementos	
,978			24	
Estadísticas de escala				
Media		Varianza	Desviación	N de elementos
89,30		481,175	21,936	24

Nota. De acuerdo con los resultados del análisis de fiabilidad, que dio como resultado, .978, y según la tabla categórica, se determina que el instrumento de medición es de consistencia interna con tendencia muy alta.

IV. RESULTADOS

En este capítulo, se procederá a presentar los resultados que se obtuvieron en la investigación, organizados y desglosados en función de cada instrumentos y datos procesados y tabulados conforme a los objetivos propuestos.

Los resultados se exponen a través de recuadros y gráficos explicativos que permiten una comprensión clara y detallada de las muestras y encuestas realizadas a con el propósito de verificar el logro de los objetivos planteados.

Los resultados presentados abarcan los diferentes aspectos investigados y reflejan la distribución y características de la muestra seleccionada. A través de un análisis detallado y visualización de los datos, se busca proporcionar una visión integral y precisa del contexto estudiado, facilitando así la interpretación y comprensión de los factores relevantes en la consecución de los objetivos propuestos.

4.1. Resultado del Primer Objetivo Específico

4.1.1. Resultado del análisis documental

4.1.1.1. Partida registral 21000352 (Comunidad de Asia)

Respecto de analizar de qué manera la inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, el análisis de la partida registral de la Comunidad de Asia ha permitido diagnosticar con precisión las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral que inciden directamente en la protección efectiva del derecho de propiedad comunal e individual. De la evaluación detallada se evidenció que, pese a existir alrededor de 574 independizaciones de predios plenamente identificados y determinados, sustentados en escrituras públicas otorgadas por los representantes comunales,

la información registral aún presenta vacíos, desactualizaciones y falta de correspondencia integral entre los actos jurídicos y su reflejo registral.

Asimismo, la existencia de 52 gravámenes inscritos, entre servidumbres y usufructos, pone de manifiesto un uso intensivo del territorio comunal sujeto a cargas, pero al mismo tiempo revela la ausencia de un ordenamiento interno sistematizado que permita verificar la compatibilidad de estos actos con los acuerdos comunales, la planificación del uso de tierras y los mecanismos de control para prevenir conflictos futuros.

Tabla 3

Resumen de la partida registral del territorio de la comunidad de Asia

“Partida	Dominio	Independizaciones	Cargas y Gravámenes
Nº 21000352 del Registro de Predios de Cañete	Comunidad de Asia	574 actos de Independización a favor de personas naturales, personas jurídicas (condominios entre otros) Habilitaciones Urbanas	52 asientos: Servidumbre (de vista, legal usufructo)
Área Inicial: 26,375ha 4500m2		Cierre de duplicidad parcial por superposición parcial	

Nota. Elaboración propia.

4.1.1.2. Fichas de normas

Tabla 4

Normas relativas a la transferencia de dominio inmobiliario

Norma	Contenido	Categorías
Artículo 948 del CC	Transferencia de bienes muebles	Modo de adquirir/título y modo

Artículo 949 del CC	Transferencia de propiedad inmueble	de bien	Sistema consensual
Artículo 1135 del CC	Concurrencia de acreedores inmueble	de bien	Prioridad de créditos / Conflictos de titularidad/ Inscripción registral
Artículo 1529 del CC	Definición Compraventa	de	Contrato de compraventa / Régimen contractual
Artículo 1549 del CC	Obligación perfeccionar compraventa	de la	Perfeccionamiento contractual / Obligaciones en la transferencia
Artículos 2012-2022 del CC	Efectos de inscripciones	de las	Principios registrales / Publicidad, legitimación, fe pública, prioridad y oponibilidad
Ley 24656	Ley de Comunidades Campesinas		Régimen de propiedad comunal / Transferencia en comunidades campesinas
Ley 26505	Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas		Régimen económico de tierras comunales / Actos de disposición y transferencia conforme al Código Civil.
Ley 28294	Crean el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial		Catastro/Código Único Catastral/Saneamiento registral catastral
Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN	Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios	de	Actos Inscribibles/ Inmatriculación/ Transferencias/ Requisitos Técnicos.

Nota. Elaboración propia.

El análisis evidencia que las principales debilidades del régimen registral para la protección de la propiedad comunal son:

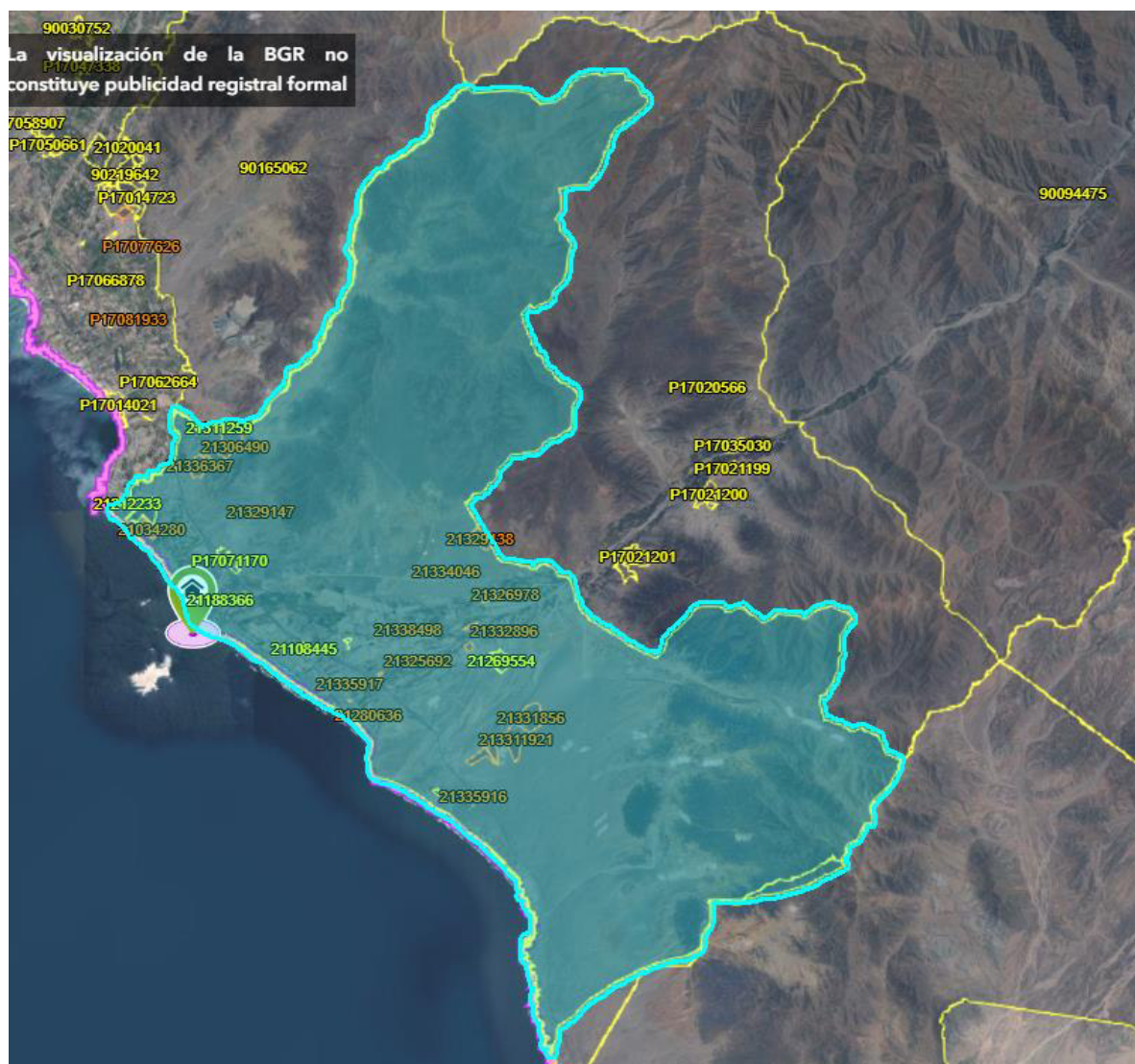
- **Desarticulación normativa**, entre las normas sustantivas y registrales y Código Civil en cuanto al régimen de transferencia de la propiedad inmueble. Asimismo, no existe articulación entre las normas sustantivas del CC y los requisitos técnicos exigidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (planos con coordenadas UTM).
- **Insuficiencia del sistema consensual** frente a escenarios de conflicto de prioridades o actos simultáneos sobre un mismo predio.
- **Debilidad en la correspondencia físico-legal y catastral** lo que facilita la superposición de independizaciones, servidumbres y usufructos. La Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios cae en desuso por no estar implementada.
- **Limitada verificación del cumplimiento de formalidades especiales**, exigidas para la disposición de tierras comunales.

En consecuencia, se cumplió plenamente el objetivo planteado, pues el análisis normativo permitió identificar, desde la base regulatoria misma, las causas estructurales que explican por qué el sistema de inscripción registral no garantiza de manera adecuada la protección de la propiedad y en especial la propiedad comunal. Este diagnóstico constituye un insumo técnico indispensable para formular propuestas de mejora orientadas a fortalecer la coordinación entre el régimen civil, registral y catastral, así como, optimizar la función calificadora registral y asegurar la correspondencia entre la realidad territorial y la información inscrita.

4.1.1.3. Representación Gráfica del Territorio de La Comunidad de Asia

Figura 1

Base Gráfica Registral (BGR) de la Comunidad de Asia



El análisis de la BGR del territorio de la Comunidad de Asia evidencia de manera clara y objetiva las **debilidades estructurales y operativas del sistema registral**, cuya incidencia directa compromete la protección efectiva de la propiedad comunal. La representación gráfica del territorio pone de manifiesto una serie de inconsistencias que permiten diagnosticar las principales limitaciones del sistema de inscripción, especialmente en contextos rurales y comunales.

Además, la visualización registral confirma que el sistema actual aún opera bajo un modelo de inscripción no coordinado con la realidad georreferenciada, dependiendo de títulos individualizados y no de una planificación territorial integral.

Por último, la advertencia explícita de que la BGR no constituye publicidad registral formal evidencia una limitación normativa y operativa: aunque la herramienta permite detectar inconsistencias, sus resultados no generan oposición ni protección inmediata, dejando a la comunidad en situación de vulnerabilidad hasta que se realicen los procedimientos formales de rectificación o levantamiento de alertas.

4.1.2. Resultado del análisis e interpretación de resultados de las encuestas

Tabla 5

Conclusión derivada de la pregunta 1

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	5.00%	4.00
En desacuerdo	9.00%	7.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11.00%	9.00
De acuerdo	25.00%	20.00
Completamente de acuerdo	50.00%	40.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que actualmente, en el contexto de transferencia de inmuebles en Comunidades Campesinas, la mayoría de los predios no se encuentran inscritos en los Registros Públicos?** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 75% consideran refirieron estar de acuerdo, el 11% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 14 % refirieron estar en desacuerdo.

Tabla 6

Conclusión derivada de la pregunta 2

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	25.00%	20.00

En desacuerdo	43.00%	35.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	19.00%	15.00
De acuerdo	5.00%	4.00
Completamente de acuerdo	8.00%	6.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que en la actualidad los propietarios de bienes en inmuebles en Comunidades campesinas tienen un fácil acceso a los Registros públicos en la transferencia de inmuebles?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 43% indicaron estar en desacuerdo, el 25% refirieron estar completamente en desacuerdo, el 19% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 8% refirieron estar completamente de acuerdo y el 5% manifestaron estar de acuerdo.

Tabla 7

Conclusión derivada de la pregunta 3

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	4.00%	3.00
En desacuerdo	5.00%	4.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	16.00%	13.00
De acuerdo	31.00%	25.00
Completamente de acuerdo	44.00%	35.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que este hecho se produce porque no se define la extensión territorial entre los predios, ocasionando conflictos entre los comuneros?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 44% indicaron estar completamente de acuerdo, el 31% refirieron estar de acuerdo, el 16% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% refirieron estar en desacuerdo y el 4% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 8

Conclusión derivada de la pregunta 4

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	4.00%	3.00
En desacuerdo	5.00%	4.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	13.00%	10.00
De acuerdo	35.00%	28.00
Completamente de acuerdo	43.00%	35.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que el garantizar la publicidad registral de las extensiones territoriales de un predio le garantizar una protección frente a la oponibilidad de terceros?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 43% indicaron estar completamente de acuerdo, el 35% refirieron estar de acuerdo, el 13% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% refirieron estar en desacuerdo y el 4% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 9:

Conclusión derivada de la pregunta 5

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	3.00%	3.00
En desacuerdo	4.00%	3.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9.00%	7.00
De acuerdo	34.00%	27.00
Completamente de acuerdo	50.00%	40.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que la falta de formalización en la inscripción de los predios y terrenos de las comunidades campesinas es un hecho que vulnera el principio de publicidad registral?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 43% indicaron estar completamente de acuerdo, el 35% refirieron estar de acuerdo, el 13% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% refirieron estar en desacuerdo y el 4% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 10

Conclusión derivada de la pregunta 6

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	5.00%	4.00
En desacuerdo	6.00%	5.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	20.00%	16.00
De acuerdo	31.00%	25.00
Completamente de acuerdo	38.00%	30.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que uno de los efectos de la publicidad registral es la de garantizar la comercialización de bienes inmuebles protegiendo al tercero registral?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 38% indicaron estar completamente de acuerdo, el 31% refirieron estar de acuerdo, el 20% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 6% refirieron estar en desacuerdo y el 5% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 11

Conclusión derivada de la pregunta 7

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	3.00%	3.00
En desacuerdo	5.00%	4.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11.00%	9.00
De acuerdo	33.00%	26.00
Completamente de acuerdo	48.00%	38.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que en las condiciones de la seguridad jurídica se implica la claridad normativa y la función preventiva en las relaciones jurídicas entre personas?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 48% indicaron estar completamente de acuerdo, el 33% refirieron estar de acuerdo, el 11% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% refirieron estar en desacuerdo y el 3% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Conclusión

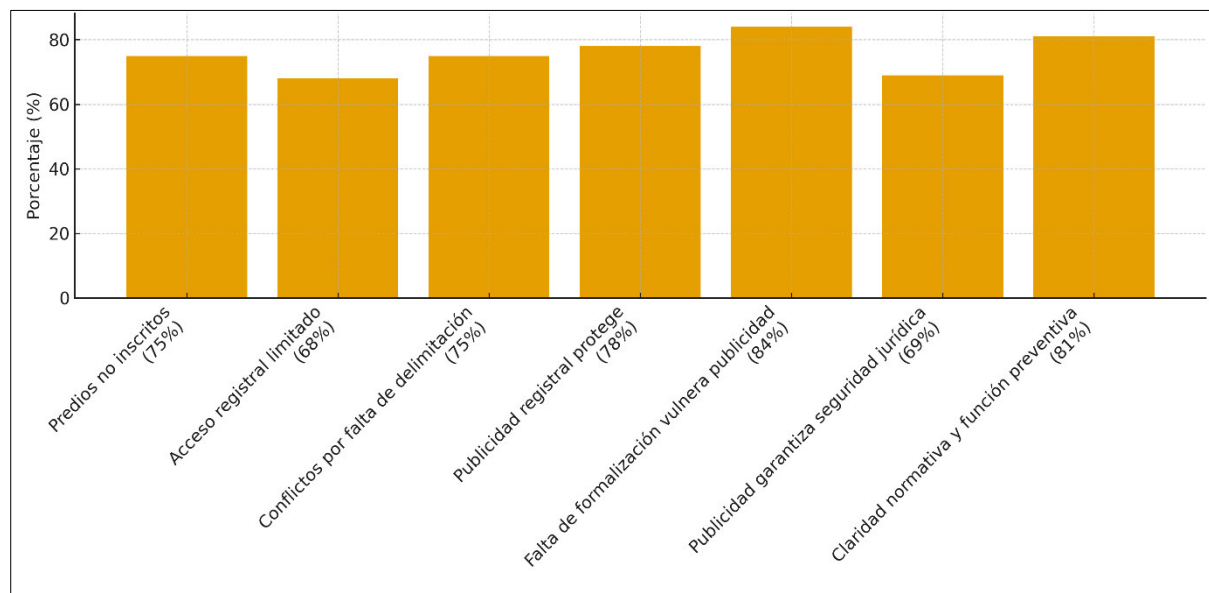
Los resultados de las encuestas aplicadas a los miembros y actores vinculados a la Comunidad de Asia permiten concluir que **sí se cumple el objetivo de diagnosticar las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral** que afectan la protección efectiva de la propiedad comunal. En efecto, la mayoría de los encuestados considera que:

- Los predios comunales no se encuentran inscritos adecuadamente en los Registros Públicos, alcanzando un 75% de aprobación a esta afirmación.
- No existe un acceso sencillo al sistema registral, ya que el 68% manifestó estar en desacuerdo con la afirmación de que los comuneros acceden fácilmente a la inscripción.
- Se reconoce que los conflictos territoriales se originan por falta de definición y delimitación de los predios (75% de acuerdo y completo acuerdo).
- La publicidad registral es percibida como un elemento clave para generar oponibilidad frente a terceros y mejorar la protección territorial (78% de acuerdo).
- La falta de formalización registral vulnera el principio de publicidad, percepción compartida por el 84% de los encuestados.
- La publicidad registral se reconoce, además, como condición para la seguridad jurídica y la protección del tercero registral (69% de acuerdo).
- Finalmente, un 81% coincide en que la seguridad jurídica exige claridad normativa y función preventiva, ambas ausentes o insuficientes en el contexto comunal.

En conjunto, estos resultados muestran que los propios comuneros y actores locales identifican un sistema registral poco accesible, insuficientemente articulado al territorio comunal y carente de eficacia preventiva, todo lo cual deriva en inseguridad jurídica, conflictos internos y vulnerabilidad frente a terceros.

Figura 2

Debilidades y limitaciones del régimen registral que afectan la protección efectiva de la propiedad en la Comunidad de Asia



4.2. Resultado del Segundo Objetivo Específico

4.2.1. Resultado del análisis documental

4.2.1.1. Ficha jurisprudencial

Con respecto al objetivo específico 2 sobre determinar de qué manera la inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, en conjunto, la jurisprudencia analizada demuestra que los principales factores que explican la falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas son:

- Deficiencias en el perfeccionamiento formal de los actos de transferencia.
- Problemas de representación y validez de los acuerdos comunales.
- Ausencia de delimitación precisa y correspondencia físico–legal del territorio.

- Falta de integración entre la realidad extrarregistral y el Registro.
- Vulnerabilidad frente a terceros debido a títulos incompletos o contradictorios.

Por todo ello, se concluye que el objetivo específico se ha cumplido plenamente, ya que el análisis jurisprudencial permitió identificar con claridad los factores jurídicos y estructurales que explican la falta de formalización y seguridad registral que afecta directamente a la Comunidad de Asia.

Tabla 12

Jurisprudencia respecto a la falta de formalización de la propiedad

Jurisprudencia		Contenido	Categorías
Casación Santa	4553-2013-del	Obligación de suscribir la escritura pública	Obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad de bien inmueble/Elementos esenciales de la compraventa
Casación Libertad	1236-2015-La	Finalidad del otorgamiento de escritura pública	Necesidad de la existencia de acuerdo
Casación Moquegua	Nº 4442-2015 (IX Pleno Casatorio)	El Juez puede declarar la nulidad la transferencia de oficio si esta es manifiesta	Compraventa /Nulidad de Oficio
Casación	3312-2013- Junín	El artículo Nº 1135 del C.C. no es aplicable para declarar el mejor derecho de propiedad	Fe pública Registral / Oponibilidad Concurrencia de acreedores/
Casación Libertad	2866-2013 La	La buena fe en el desconocimiento de la realidad extratabular	Fe pública registral/ Realidad Extratabular Oponibilidad/Posesión

4.2.2. Resultado del análisis e interpretación de resultados de las encuestas

Tabla 13

Conclusión derivada de la pregunta 8

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	5.00%	4.00
En desacuerdo	10.00%	8.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	23.00%	18.00
De acuerdo	25.00%	20.00
Completamente de acuerdo	37.00%	30.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que en las condiciones de la seguridad jurídica se implica la claridad normativa y la función preventiva en las relaciones jurídicas entre personas?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 37% indicaron estar completamente de acuerdo, el 25% refirieron estar de acuerdo, el 23% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 10% refirieron estar en desacuerdo y el 5% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 14

Conclusión derivada de la pregunta 9

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	6.00%	5.00
En desacuerdo	8.00%	6.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14.00%	11.00
De acuerdo	46.00%	37.00
Completamente de acuerdo	26.00%	21.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, en función del principio de seguridad jurídica, deberían establecerse lineamientos claros en la norma que exijan un sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles de las comunidades campesinas?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 46% indicaron estar de acuerdo, el 26% refirieron estar completamente de acuerdo, el 14% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 8% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 15

Conclusión derivada de la pregunta 10

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	3.00%	2.00
En desacuerdo	9.00%	7.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5.00%	4.00
De acuerdo	55.00%	44.00
Completamente de acuerdo	28.00%	23.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que las limitaciones en el acceso al sistema registral de los comuneros en la transferencia de predios es un hecho que vulnera el principio de fe pública?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 55% indicaron estar de acuerdo, el 28% refirieron estar completamente de acuerdo, el 9% dijeron estar en desacuerdo, el 5% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 3% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 16*Conclusión derivada de la pregunta 11*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	6.00%	5.00
En desacuerdo	13.00%	10.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	20.00%	16.00
De acuerdo	38.00%	31.00
Completamente de acuerdo	23.00%	18.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera que, en función del principio de fe pública y la formalización de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles se incrementarían las relaciones comerciales como la venta de lotes en las comunidades campesinas?** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 38% indicaron estar de acuerdo, el 23% refirieron estar completamente de acuerdo, el 20% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 13% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 17*Conclusión derivada de la pregunta 12*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	6.00%	5.00
En desacuerdo	8.00%	6.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10.00%	8.00
De acuerdo	53.00%	42.00
Completamente de acuerdo	23.00%	19.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que ante una mayor protección de la transferencia de predios en función de la inscripción registral como parte del principio de fe pública se ayuda a la eficacia del acto jurídico y la prevención de litigios?** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 53% indicaron estar de acuerdo, el 23% refirieron estar completamente de acuerdo, el 10% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 8% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 18

Conclusión derivada de la pregunta 13

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	4.00%	3.00
En desacuerdo	6.00%	5.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14.00%	11.00
De acuerdo	39.00%	31.00
Completamente de acuerdo	37.00%	30.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que el derecho de propiedad de los propietarios en comunidades campesinas se ve vulnerado ante la falta de claridad de la extensión territorial entre predios?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 39% indicaron estar de acuerdo, el 37% refirieron estar completamente de acuerdo, el 14% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 6% refirieron estar en desacuerdo y el 4% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 19*Conclusión derivada de la pregunta 14*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	3.00%	2.00
En desacuerdo	12.00%	10.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14.00%	11.00
De acuerdo	42.00%	34.00
Completamente de acuerdo	29.00%	23.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que la transferencia de inmuebles no formalizados por la ausencia de inscripción de linderos y/o planos de ubicación vulnera el derecho de propiedad de los comuneros?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 42% indicaron estar de acuerdo, el 19% refirieron estar completamente de acuerdo, el 14% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12% refirieron estar en desacuerdo y el 3% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 20*Conclusión derivada de la pregunta 15*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	5.00%	4.00
En desacuerdo	9.00%	7.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	13.00%	11.00
De acuerdo	38.00%	30.00
Completamente de acuerdo	35.00%	28.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que la implicación de una cultura de inscripción registral en las transferencias de propiedad comunidades campesina fortalecería el derecho de propiedad de los comuneros y protegería frente ante posibles conflictos?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 38% indicaron estar de acuerdo, el 35% refirieron estar completamente de acuerdo, el 13% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 5% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 21

Conclusión derivada de la pregunta 16

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	10.00%	8.00
En desacuerdo	17.00%	14.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	22.00%	18.00
De acuerdo	28.00%	22.00
Completamente de acuerdo	23.00%	18.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, en la actualidad, el contrato privado es el principal acto jurídico en la transferencia de bienes inmuebles en las comunidades campesinas?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 28% indicaron estar de acuerdo, el 23% refirieron estar completamente de acuerdo, el 22% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 17% refirieron estar en desacuerdo y el 10% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 22*Conclusión derivada de la pregunta 17*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	5.00%	4.00
En desacuerdo	9.00%	7.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	16.00%	13.00
De acuerdo	40.00%	32.00
Completamente de acuerdo	30.00%	24.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera que, ante la ausencia de instrumentos registrales y notariales el tercero registral en las transferencias de propiedad de las comunidades campesina se ven desprotegidos?;** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 40% indicaron estar de acuerdo, el 30% refirieron estar completamente de acuerdo, el 16% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 5% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 23*Conclusión derivada de la pregunta 18*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	21.00%	17.00
En desacuerdo	53.00%	43.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14.00%	11.00
De acuerdo	8.00%	7.00
Completamente de acuerdo	4.00%	2.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, el contrato privado es eficaz ante la poca descripción de los linderos y el metraje de los inmuebles en los registros públicos?;** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 53% indicaron estar en desacuerdo, el 21% refirieron estar completamente en desacuerdo, el 14% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 8% refirieron estar en de acuerdo y el 4% manifestaron estar completamente de acuerdo.

Tabla 24

Conclusión derivada de la pregunta 19

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	4.00%	3.00
En desacuerdo	25.00%	20.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8.00%	6.00
De acuerdo	36.00%	29.00
Completamente de acuerdo	27.00%	22.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, la validez del contrato privado en la transferencia de bienes inmuebles representa una vulneración al derecho a ser protegido por el Estado?;** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 36% indicaron estar de acuerdo, el 27% refirieron estar completamente de acuerdo, el 25% manifestaron estar en desacuerdo, el 8% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 4% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Síntesis

El análisis de los resultados de las encuestas permite concluir que sí se cumple plenamente el objetivo, pues se identifican de manera consistente los principales factores que explican la falta de formalización y seguridad registral en la Comunidad de Asia. Los datos evidencian que una proporción mayoritaria de los encuestados reconoce como problemas estructurales:

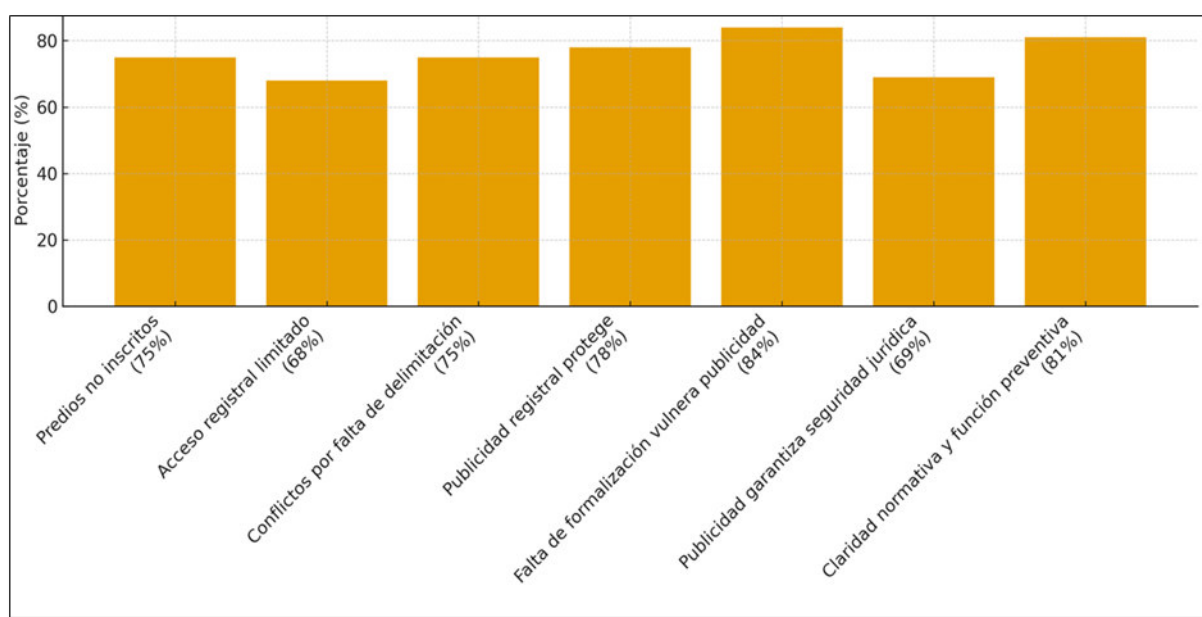
- **Falta de claridad normativa y ausencia de un sistema registral constitutivo.** Un 62% considera necesario establecer lineamientos más claros y exigentes para la inscripción de transferencias en comunidades campesinas, lo que revela que el régimen consensual actual no garantiza seguridad jurídica suficiente.
- **Limitaciones de acceso al sistema registral.** El 83% afirma que las restricciones y dificultades para acceder al registro vulneran la fe pública, indicando que los comuneros enfrentan barreras materiales, económicas y procedimentales que impiden formalizar sus predios.
- **Falta de delimitación y registro de linderos.** Cerca del 76% sostiene que la falta de claridad sobre la extensión territorial de los predios vulnera el derecho de propiedad, generando conflictos internos, incertidumbre y riesgo de superposición de derechos.
- **Prevalencia del contrato privado y ausencia de instrumentos formales.** La mayoría 51% confirma que el contrato privado es el mecanismo más utilizado, pero también reconoce que este sistema desprotege al tercero registral y no garantiza la oponibilidad, debido a la falta de planos, linderación y titulación inscrita.
- **Insuficiente cultura de inscripción registral.** El 73% considera que fortalecer la cultura de inscripción registral contribuiría directamente a prevenir conflictos y

proteger los derechos de propiedad, lo que evidencia un déficit en la formación, asistencia técnica y acompañamiento institucional.

- **Falta de instrumentos notariales y registrales adecuados.** El 70% señala que la ausencia de estos instrumentos incrementa la vulnerabilidad de compradores y vendedores, afectando la seguridad jurídica y propiciando litigios.

Figura 3

Formalización y seguridad jurídica



4.3. Resultado del Tercer objetivo específico

4.3.1. Resultado del análisis documental

Con respecto al objetivo específico 3, esto es, determinar de qué manera la inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, se procedió a realizar el análisis documental a nivel de experiencia comparada.

Tabla 25*Sistemas registrales y de derecho comparado en América del Sur*

País	Sistema
Chile	Título y modo /Modo Registro
Brasil	Constitutivo
Argentina	Título y modo /Modo Escritura Pública
Colombia	Constitutivo
Bolivia	Título y modo/ Modo Registro
Ecuador	Título y modo/Modo Inscripción
Perú	Muebles: Título y Modo/Modo entrega Inmueble: Consensualismo

Nota. Elaboración Propia

El cuadro comparativo evidencia que los países con mayores niveles de seguridad jurídica inmobiliaria comparten dos rasgos esenciales:

- La inscripción como elemento constitutivo o como modo obligatorio para la transferencia.
- Un sistema donde la formalidad registral o la escritura pública es requisito esencial para la eficacia del acto.

En consecuencia, la experiencia comparada respalda la necesidad de **modificar el sistema peruano de transferencia de la propiedad**, incorporando mecanismos que fortalezcan la obligatoriedad de la inscripción para perfeccionar la transferencia, especialmente en territorios colectivos. Esta reforma permitiría reducir significativamente la informalidad, evitar la fragmentación de la propiedad comunal y mejorar la capacidad de defensa frente a terceros.

Por tanto, se concluye que **sí se cumple el objetivo propuesto**, pues el análisis del cuadro muestra que la adopción de un modelo más formalista—similar a los sistemas constitutivos o de título y modo con inscripción obligatoria—es fundamental para garantizar la **protección efectiva de la propiedad** en comunidades campesinas como la de Asia, contribuyendo a fortalecer la seguridad jurídica, prevenir conflictos y consolidar la gobernanza territorial registral.

Tabla 26

Predios formalizados por Cofopri en el año 2023

Región	Títulos inscritos	Región	Títulos inscritos
Lima	841515	Cusco	63232
Arequipa	232326	Cajamarca	57084
Piura	192214	Tacna	52305
La Libertad	192043	Huancavelica	45136
Lambayeque	153917	Apurímac	42189
Áncash	152681	Huánuco	40435
Ica	141944	Ucayali	40060
Ayacucho	117322	Amazonas	39390
Junín	97560	Moquegua	39044
Puno	78572	Tumbes	30539
Loreto	74136	Pasco	27369
San Martín	68675	Madre de Dios	10995
TOTAL			2342905

Fuente. Cofopri

El cuadro de títulos inscritos mediante los programas estatales de formalización masiva evidencia que el Estado peruano reconoce explícitamente al Registro de Predios como el principal instrumento de protección y garantía del derecho de propiedad. La inscripción masiva de más de 2.3 millones de títulos a nivel nacional confirma que, incluso en un sistema jurídicamente consensual como el peruano, la formalización registral constituye la vía más eficaz para otorgar seguridad jurídica, prevenir conflictos y asegurar la oponibilidad frente a terceros.

La marcada inversión pública en programas de titulación, así como la priorización de regiones donde la informalidad ha sido históricamente más alta, demuestran que sin la incorporación de la inscripción registral como elemento central del sistema de transferencia, la propiedad queda expuesta a superposiciones, disputas, pérdida de trazabilidad y vulnerabilidad territorial, especialmente en zonas rurales y comunales.

4.3.2. Resultado del análisis e interpretación de resultados de las encuestas

Tabla 27

Conclusión derivada de la pregunta 20

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	5.00%	4.00
En desacuerdo	9.00%	7.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	22.00%	18.00
De acuerdo	33.00%	26.00
Completamente de acuerdo	31.00%	25.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por la duplicidad en la transferencia de inmuebles?;** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 33% indicaron estar de acuerdo, el 31% refirieron estar completamente de acuerdo, el 22% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 5% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 28

Conclusión derivada de la pregunta 21

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	6.00%	5.00
En desacuerdo	9.00%	7.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	20.00%	16.00
De acuerdo	36.00%	29.00
Completamente de acuerdo	29.00%	23.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por fraudes registrales?;** podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 36% indicaron estar de acuerdo, el 29% refirieron estar completamente de acuerdo, el 20% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 29*Conclusión derivada de la pregunta 22*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	9.00%	7.00
En desacuerdo	13.00%	10.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	15.00%	12.00
De acuerdo	32.00%	26.00
Completamente de acuerdo	31.00%	25.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, la problemática de la tercería de propiedad persiste en nuestra coyuntura?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 32% indicaron estar de acuerdo, el 31% refirieron estar completamente de acuerdo, el 15% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 13% refirieron estar en desacuerdo y el 9% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 30*Conclusión derivada de la pregunta 23*

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	4.00%	3.00
En desacuerdo	5.00%	4.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	16.00%	13.00
De acuerdo	28.00%	22.00
Completamente de acuerdo	47.00%	38.00
TOTAL	100%	80

Interpretación:

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, la norma respecto de la sola enajenación para la validez de la transferencia de la propiedad atenta contra el funcionamiento de la economía de mercado?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 47% indicaron estar completamente de acuerdo, el 28% refirieron estar de acuerdo, el 16% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% refirieron estar en desacuerdo y el 4% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Tabla 31

Conclusión derivada de la pregunta 24

	PORCENTAJE	FRECUENCIA
Completamente en desacuerdo	8.00%	6.00
En desacuerdo	11.00%	9.00
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	13.00%	10.00
De acuerdo	41.00%	33.00
Completamente de acuerdo	27.00%	22.00
TOTAL	100%	80

Interpretación

Ante la pregunta: **¿Considera usted que, en la presentación de demanda de tercería, se generan efectos económicos negativos en la relación contractual por los costos de transacción?**; podemos ver que hemos obtenido los siguientes resultados; el 41% indicaron estar de acuerdo, el 27% refirieron estar completamente de acuerdo, el 13% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 11% refirieron estar en desacuerdo y el 8% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

Síntesis

Los resultados de las encuestas aplicadas a los comuneros de la Comunidad de Asia evidencian un patrón consistente: **el sistema consensualista de transferencia de propiedad vulnera la seguridad jurídica y expone a los titulares a riesgos permanentes derivados de la informalidad y la falta de inscripción registral.**

En primer lugar, una amplia mayoría coincide en que el régimen de transferencia basado exclusivamente en el acuerdo de voluntades **favorece la duplicidad de transferencias** (64% entre “de acuerdo” y “completamente de acuerdo”) lo cual confirma que la ausencia de un modo registral obligatorio genera múltiples títulos derivados de un mismo bien sin control alguno.

Asimismo, el **65% de los encuestados** considera que este sistema facilita la comisión de **fraudes registrales**, lo que refleja la percepción de desprotección frente a terceros y la falta de correspondencia entre la realidad jurídica y la realidad posesoria en el territorio comunal.

En tercer lugar, el **63% afirma que la tercería de propiedad persiste como conflicto** en el contexto actual. lo cual evidencia que, sin inscripción formal y sin un sistema de control preventivo, diferentes adquirentes pueden alegar derechos simultáneos sobre un mismo predio, afectando la paz social y la gobernanza comunal.

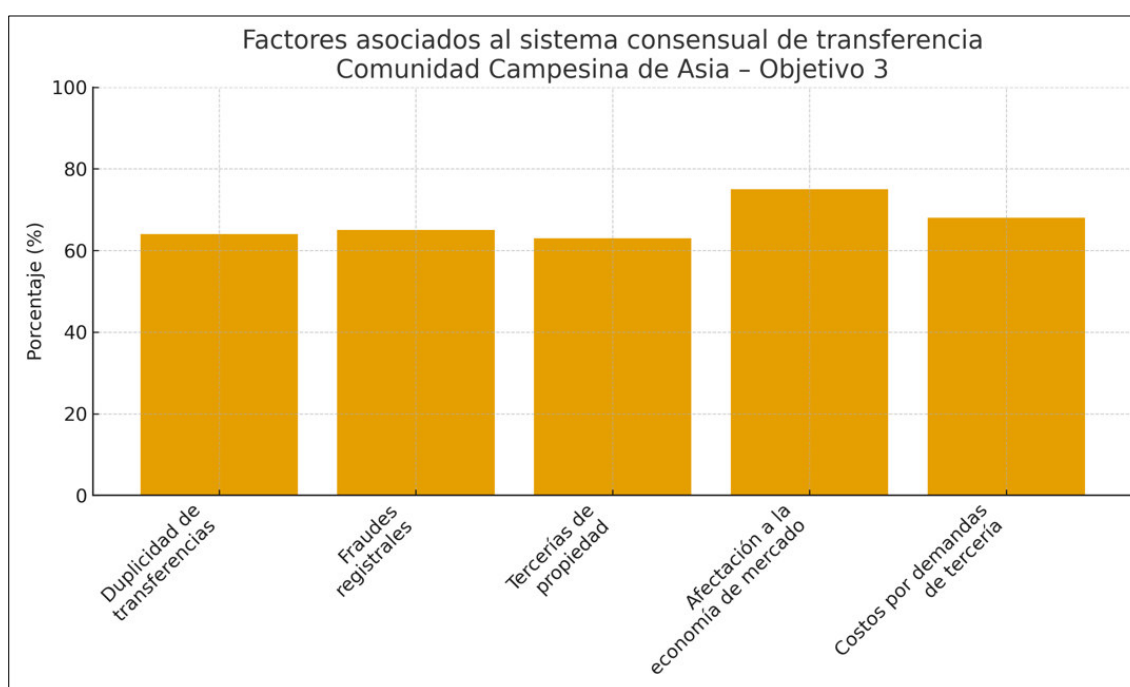
Adicionalmente, el **75% de los participantes considera que la norma que reconoce la transferencia por la sola enajenación afecta el funcionamiento de la economía de mercado**, debido a los altos niveles de incertidumbre jurídica, la dificultad para acreditar titularidad y la limitación para acceder a crédito, inversión o programas estatales.

Finalmente, el 68% señala que la interposición de demandas de tercera genera **costos de transacción elevados y efectos económicos negativos** para las partes, lo cual reafirma la falta de eficiencia institucional que deriva del régimen consensualista vigente.

En conjunto, esta evidencia empírica demuestra que el modelo de transferencia de propiedad basado en el consensualismo es **insuficiente, riesgoso y funcionalmente incompatible con la realidad comunal**, caracterizada por una dinámica constante de cesiones, parcelaciones internas y traslados de posesión que requieren trazabilidad y formalización para evitar conflictos.

Figura 4

Factores asociados al régimen consensual de transferencia



4.3.3. Resultado de la entrevista

La entrevista fue concedida por la Dra. Rosario del Carmen Guerra Macedo, quien se desempeña como Vocal del Tribunal Registral y ejerce la docencia a nivel de posgrado en la

especialidad de Derecho Registral. El análisis de su testimonio se realizó siguiendo un enfoque cualitativo codificado bajo el modelo tipo Atlas.Ti, aplicando el método de codificación en tres fases progresivas: abierta, axial y selectiva.

Tabla 32

Análisis de la entrevista a experta

Cita textual (resumen)	Código abierto
La principal debilidad es la falta de inscripción que permite oponer el derecho.	Falta de inscripción
Genera inseguridad jurídica y fomenta informalidad.	Inseguridad jurídica
El sistema no ofrece suficientes garantías a comunidades.	Insuficiencia del sistema registral
Hay deficiente articulación entre entidades.	Falta de articulación institucional
El consensualismo fomenta informalidad.	Consensualismo ineficiente
Ausencia de catastro integrado es crítica.	Falta de catastro unificado
La tecnología es esencial para proteger territorio comunal.	Modernización tecnológica imprescindible
Es necesario reformar el sistema de transferencia.	Necesidad de reforma
Viable transitar a título y modo.	Viabilidad del sistema título–modo
Reforma del 949 sería decisiva para seguridad comunal.	Reforma del art. 949 CC
Entidades emiten actos contradictorios.	Contradicciones normativas
La informalidad facilita fraude y captura interna.	Riesgo de fraude

4.4. Contrastación de hipótesis

La modificación del sistema de transferencia de la propiedad hacia uno que fortalezca la función de la inscripción registral contribuye significativamente a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

A. Contrastación de hipótesis general

Hipótesis general:

La modificación del sistema de transferencia de la propiedad hacia uno que fortalezca la función de la inscripción registral contribuye significativamente a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

Hipótesis nula:

“La modificación del sistema de transferencia de la propiedad hacia uno que fortalezca la función de la inscripción registral *no contribuye significativamente* a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.”

Hipótesis alternativa:

Un sistema de transferencia de propiedad que privilegie la inscripción registral generaría mayores niveles de seguridad jurídica en la Comunidad de Asia frente a sistemas basados únicamente en la autonomía de la voluntad de los comuneros

Tabla 33

Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis general

	Pruebas de chi-cuadrado		
	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	304,842 ^a	16	,000
Razón de verosimilitud	185,945	16	,000
Asociación lineal por lineal	76,553	1	,000
N de casos válidos	80		

a. 19 casillas (76.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,11.

H_1 La modificación del sistema de transferencia de la propiedad hacia uno que fortalezca la función de la inscripción registral contribuye significativamente a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

H_0 La modificación del sistema de transferencia de la propiedad hacia uno que fortalezca la función de la inscripción registral *no contribuye significativamente* a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

$$X^2 = 304.842 \text{ es mayor que } X^2_c = 9.488$$

El resultado de fue: 304.842 es mayor que $X^2_c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, La inscripción registral incide positivamente en la transmisión de bienes inmuebles de las Comunidades Campesinas de Asia, año 2024.

B. Contrastación de hipótesis específica 1

Hipótesis específica 1

Las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral inciden negativamente en la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, 2024

Hipótesis nula:

Las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral *no* inciden negativamente en la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, 2024.

Hipótesis alternativa:

Las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral inciden de manera significativa en la vulnerabilidad y riesgo de afectación de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, 2024

Tabla 34

Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis específica 1

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	286,864 ^a	16	,000
Razón de verosimilitud	181,966	16	,000
Asociación lineal por lineal	75,782	1	,000
N de casos válidos	80		

a. 20 casillas (80.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,11.

H_1 Las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral inciden negativamente en la protección efectiva de la propiedad comunal.

H_0 Las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral no inciden negativamente en la protección efectiva de la propiedad comunal.

$$X^2 = 286.864 \text{ es mayor que } X^2_c = 9.488$$

El resultado de fue: 286.864 es mayor que $X^2_c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, Las debilidades y limitaciones del sistema de inscripción registral inciden de manera significativa en la vulnerabilidad y riesgo de afectación de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, 2024.

C. Contrastación de hipótesis específica 2

Hipótesis específica 2:

La falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas se explica por la existencia de un sistema de transferencia ineficiente y una limitada articulación entre las entidades competentes, como se evidencia en la experiencia de la Comunidad de Asia.

Hipótesis nula:

La falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas no se explica por la existencia de un sistema de transferencia ineficiente ni por la limitada articulación entre las entidades competentes, según lo observado en la Comunidad de Asia, 2024.

Hipótesis alternativa:

La falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas se relaciona significativamente con la existencia de un sistema de transferencia ineficiente y con la limitada articulación entre las entidades competentes, como se evidencia en la experiencia de la Comunidad de Asia, 2024.

Tabla 35

Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis específica 2

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	280,735 ^a	16	,000
Razón de verosimilitud	166,877	16	,000
Asociación lineal por lineal	73,914	1	,000
N de casos válidos	80		

a. 20 casillas (80.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,11.

H_1 La falta de formalización y seguridad registral se explica por un sistema de transferencia ineficiente y por la limitada articulación entre entidades competentes.

H_0 La falta de formalización y seguridad registral no es generada por un sistema de transferencia ineficiente y por la limitada articulación entre entidades competentes

$$X^2=280.735 \text{ es mayor que } X^2_c = 9.488$$

El resultado de fue: 280.735 es mayor que $X^2_c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, La falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas se relaciona significativamente con la existencia de un sistema de transferencia ineficiente y con la limitada articulación entre las entidades competentes, como se evidencia en la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

D. Contrastación de hipótesis específica 3

Hipótesis específica 3:

La implementación de modificaciones en el sistema de transferencia de la propiedad contribuirá a fortalecer la función de la inscripción registral y a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

Hipótesis nula:

La implementación de modificaciones en el sistema de transferencia de la propiedad no contribuye a fortalecer la función de la inscripción registral ni a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

Hipótesis alternativa:

La implementación de modificaciones en el sistema de transferencia de la propiedad incide de manera significativa en el fortalecimiento de la función de la inscripción registral y en la garantía de una protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

Tabla 36

Resultado prueba chi-cuadrado de Pearson de hipótesis específica 3

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	272,854	16	,000
Razón de verosimilitud	187,587	16	,000
Asociación lineal por lineal	74,196	1	,000
N de casos válidos	80		

a. 18 casillas (72.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,20.

H_1 La implementación de modificaciones al sistema de transferencia contribuirá a fortalecer la inscripción registral y garantizar la protección de la propiedad comunal.

H_0 La implementación de modificaciones al sistema de transferencia no contribuirá a fortalecer la inscripción registral y garantizar la protección de la propiedad comunal

$$X^2 = 272.854 \text{ es mayor que } X^2_c = 9.488$$

El resultado de fue: 272.854 es mayor que $X^2_c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, La implementación de modificaciones en el sistema de transferencia de la propiedad incide de manera significativa en el

fortalecimiento de la función de la inscripción registral y en la garantía de una protección efectiva de la propiedad comunal, según la experiencia de la Comunidad de Asia, año 2024.

4.5. Triangulación de Métodos

4.5.1. Triangulación por hipótesis 1

Hipótesis 1: Las debilidades del sistema de inscripción registral inciden negativamente en la protección de la propiedad comunal.

Tabla 37

Triangulación hipótesis 1

Hallazgos por método	Coincidencias	Conclusión triangulada
Análisis Documental: identifica fallas en partida matriz, actos contradictorios, vacíos normativos.	Todos coinciden en que las fallas del sistema registral inciden negativamente en la protección de la propiedad.	Existe debilidad estructural del sistema registral, lo cual afecta directamente la protección comunal.
Encuestas: Alta proporción percibe inseguridad jurídica y desconfianza en el registro.		
Entrevista: La experta señala que la falta de inscripción genera inseguridad, informalidad y fraude.		

Nota. Elaboración propia.

4.5.2. Triangulación por hipótesis 2

Hipótesis 2: La falta de formalización se explica por un sistema de transferencia ineficiente y por la limitada articulación entre entidades competentes.

Tabla 38*Triangulación hipótesis 2*

Hallazgos por método	Coincidencias	Conclusión triangulada
Análisis documental: evidencia contradicciones entre Cofopri, municipios y Sunarp; superposición de planos; ausencia de catastro. Encuestas: mayoría percibe descoordinación institucional y burocracia como barreras. Entrevista: la experta enfatiza la falta de interoperabilidad, controles y filtros formales.	Todos coinciden en la ineficiencia del sistema consensual y en la falta de articulación interinstitucional.	La informalidad y falta de formalización comunal se originan en causas estructurales institucionales y normativas.

Nota. Elaboración propia.

4.5.3. Triangulación por hipótesis 3**Tabla 39***Triangulación hipótesis 3*

Hallazgos por método	Coincidencias	Conclusión triangulada
Análisis documental: identifica debilidad del modelo consensual para trazabilidad y seguridad. Encuestas: tendencia amplia a favor de reformas para fortalecer la inscripción obligatoria. Entrevista: la Vocal sostiene que las reformas son indispensables y el consensualismo es insuficiente.	Todos los métodos coinciden en que las reformas al sistema de transferencia (título + modo, reforma del 949 CC, mayor control) mejoran la seguridad.	La modernización (legal y tecnológica) del sistema de transferencia sí fortalece el registro y la protección comunal.

Nota. Elaboración propia.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La discusión de los resultados obtenidos en la presente investigación permite evaluar de manera integral la relación entre el sistema de transferencia de la propiedad, la función de la inscripción registral y la protección de la propiedad, tomando como referencia la experiencia de la Comunidad de Asia. Con base en los objetivos establecidos, el análisis documental, el estudio jurisprudencial, las encuestas realizadas a especialistas y actores relevantes, así como la entrevista a la Vocal del Tribunal Registral, Rosario Guerra Macedo, se evidencia de manera clara que el modelo de transferencia consensual vigente en el ordenamiento civil peruano constituye un factor determinante en la persistencia de la informalidad y la inseguridad territorial en las comunidades campesinas, incluso en aquellas, como Asia, que han logrado un grado mayor de formalización registral.

En primer lugar, respecto al objetivo general, los resultados confirman que el sistema de inscripción registral, bajo su naturaleza declarativa, no es suficiente para garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal. A pesar de que la Comunidad de Asia cuenta con partida matriz inscrita y ha logrado formalizar un número importante de transferencias, la evidencia recogida muestra que la inscripción no impide la generación de actos paralelos informales, la duplicidad de títulos ni la superposición territorial. Esto se explica por la vigencia del artículo 949 del Código Civil, que permite que la transferencia de propiedad se perfeccione por el mero consentimiento, independientemente del acceso al registro, lo que deja un amplio margen para negociaciones privadas, acuerdos internos no documentados y operaciones realizadas sin intervención notarial o registral. Esta situación evidencia que la inscripción, al no ser constitutiva, carece de eficacia real plena y limita la seguridad jurídica que debería ofrecer.

Los resultados obtenidos permiten afirmar que existe concordancia entre la problemática observada en Asia y lo planteado en el marco teórico por autores como Balbín, Gómez y Sánchez, quienes sostienen que el sistema consensual favorece la informalidad y abre espacios para el tráfico de tierras, especialmente en zonas rurales o periurbanas donde la presión inmobiliaria es alta. La experiencia documentada en Asia muestra, por ejemplo, que los conflictos internos, la falta de actualización gráfica y la ausencia de catastro integrado generan riesgos permanentes de superposición y pérdida de dominio, aun cuando la comunidad posea títulos inscritos.

En relación con el primer objetivo específico, los hallazgos permiten identificar con claridad las debilidades y limitaciones del sistema registral que afectan la protección efectiva de la propiedad. Entre ellas destacan la naturaleza declarativa de la inscripción, la exigencia de documentación técnica compleja difícil de cumplir en ámbitos rurales, la falta de actualización cartográfica y la imposibilidad de articular la información registral con la información catastral proveniente de Cofopri y de las municipalidades. La Vocal Guerra Macedo, en la entrevista analizada, coincide en señalar que la mayor debilidad es la falta de obligatoriedad de inscripción para la eficacia real del derecho, lo que genera un espacio de vulnerabilidad aprovechado por terceros para realizar actos informales o fraudulentos. Asimismo, se advierte que la ausencia de un sistema de catastro único y la falta de interoperabilidad institucional agravan los riesgos territoriales, pues se producen duplicidades, solapamientos y contradicciones entre mapas, planos y certificaciones.

En cuanto al segundo objetivo específico, los resultados permiten sostener que la falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas se explica por la combinación de tres factores principales: la ineficiencia del sistema consensual, la débil articulación entre entidades responsables y la ausencia de un catastro integrado. Las encuestas

revelan que la mayoría de los actores percibe al sistema de transferencia como inseguro y generador de conflictos, mientras que el análisis documental confirma casos concretos donde la falta de coordinación entre municipalidades, Cofopri y Sunarp ha permitido que coexistieran documentos contradictorios y actos no armonizados. La doctrina revisada y la experiencia comunal coinciden en que este escenario genera incertidumbre jurídica, desalienta la formalización y propicia la realización de actos extraregistrales, dejando al registro sin capacidad de control y a las comunidades en situación de vulnerabilidad.

Finalmente, respecto al tercer objetivo específico, la evidencia obtenida demuestra que existe una necesidad real y urgente de modificar el sistema de transferencia de la propiedad a fin de fortalecer la inscripción registral como mecanismo de protección de la propiedad. Los resultados indican que la adopción de un sistema de título y modo, o de un sistema registral con efectos constitutivos, permitiría fortalecer la función publicitaria del registro y reducir de manera significativa las operaciones informales, las ventas múltiples y la superposición territorial. Esta conclusión se ve reforzada tanto por la doctrina comparada, que muestra la eficacia de los sistemas que condicionan la transmisión al acto registral, como por la opinión experta de la Vocal del Tribunal Registral, quien sostiene que el consensualismo vigente no responde a la realidad social, económica ni institucional del país, especialmente en el ámbito comunal. Asimismo, el análisis de la gestión territorial evidenciado en Asia confirma que la articulación entre catastro, municipalidad y registro es indispensable para garantizar una protección efectiva del territorio comunal.

En síntesis, la discusión de resultados permite confirmar la hipótesis general de la investigación. La modificación del sistema de transferencia de la propiedad hacia un modelo que fortalezca la función de la inscripción registral, particularmente mediante la exigencia del modo registral como elemento necesario para la transmisión del dominio contribuye de manera

directa a garantizar la protección efectiva de la propiedad comunal. Del mismo modo, las hipótesis específicas quedan plenamente corroboradas: las debilidades del sistema registral afectan la protección territorial, la falta de formalización se origina en deficiencias estructurales del sistema consensual y en la falta de articulación institucional, y las reformas al sistema de transferencia, junto con la modernización tecnológica y catastral, fortalecen la seguridad jurídica comunal.

La evidencia recogida demuestra que, aun cuando la Comunidad de Asia ha logrado avances importantes en su formalización registral, la eficacia plena del derecho de propiedad comunal solo podrá garantizarse mediante una reforma integral del sistema de transferencia y una modernización profunda del sistema registral, de modo que la inscripción adquiriera un verdadero rol garantista, preventivo y protector del territorio comunal frente a la informalidad y la presión inmobiliaria.

VI. CONCLUSIONES

El análisis integral desarrollado en la investigación permite formular conclusiones sólidas y específicas sobre la relación entre el régimen de transferencia de la propiedad, la función de la inscripción registral y la protección jurídica del territorio comunal, tomando como caso de estudio la Comunidad de Asia. Cada conclusión deriva directamente de los resultados empíricos, del análisis documental y de la contrastación de las hipótesis.

- a) El estudio permite confirmar que el sistema consensual de transferencia de la propiedad, sustentado en el artículo 949 del Código Civil y en un modelo de inscripción meramente declarativa, resulta insuficiente para garantizar la protección efectiva del territorio comunal. En el caso de la Comunidad Campesina de Asia, la coexistencia de actos extraregistrales, duplicidad de títulos y superposición de derechos evidencia que la inscripción, tal como se encuentra regulada, publicita el derecho, pero no actúa como un instrumento garantista ni preventivo frente a la informalidad y la presión inmobiliaria. Ello valida la hipótesis general, en tanto demuestra que la modificación del sistema de transferencia hacia un modelo registralmente reforzado es necesaria para asegurar la seguridad jurídica comunal.
- b) El diagnóstico efectuado confirma que las debilidades y limitaciones del sistema registral —especialmente la falta de efecto constitutivo, la insuficiencia de mecanismos de control y la calificación limitada de actos provenientes de comunidades campesinas— afectan directamente la oponibilidad y estabilidad del derecho de propiedad comunal. Aunque la Comunidad de Asia presenta un nivel de formalización superior al de otras comunidades, persisten riesgos estructurales derivados de la regulación vigente, lo que corrobora la primera hipótesis específica:

las deficiencias del sistema de inscripción registral inciden negativamente en la protección efectiva del dominio comunal.

- c) Los resultados demuestran que la falta de formalización y seguridad registral en las comunidades campesinas se origina en causas estructurales: la debilidad del sistema consensual, la ausencia de un catastro unificado, la limitada articulación entre Sunarp, municipalidades y Cofopri, y la inexistencia de criterios técnicos homogéneos para la delimitación territorial. En la Comunidad de Asia, estos factores generan información dispersa, títulos contradictorios y dificultades para consolidar la propiedad. Por ello, se confirma la segunda hipótesis específica: la inseguridad registral comunal se explica por la ineficiencia del sistema de transferencia y la débil articulación institucional.
- d) El análisis comparado, la opinión experta y los resultados del trabajo empírico permiten afirmar que la transición hacia un sistema que incorpore el modo registral —o un modelo equivalente de eficacia real condicionada a la inscripción—, junto con la modernización tecnológica del Registro de Predios y la adecuación normativa de los artículos 2014, 2015, 2016 y 2019 del Código Civil, constituye una condición indispensable para garantizar la seguridad jurídica del territorio comunal. De esta manera, se verifica la tercera hipótesis específica: las reformas normativas, institucionales y tecnológicas al sistema registral fortalecen directamente la protección efectiva de la propiedad comunal

VII. RECOMENDACIONES

Los resultados obtenidos permiten formular recomendaciones específicas orientadas a superar las limitaciones estructurales del sistema de transferencia de la propiedad y de la inscripción registral identificadas en la Comunidad de Asia. Las recomendaciones se plantean en concordancia con los hallazgos empíricos, el análisis documental y el marco teórico, y se dirigen tanto al plano legislativo como institucional y técnico.

- a) Se recomienda reformar el artículo 949 CC, reemplazando el actual sistema consensual por un modelo que condicione la transferencia de la propiedad inmueble a la inscripción registral, otorgándole carácter constitutivo o, en su defecto, un efecto real obligatorio previo a la oponibilidad del derecho. Esta modificación debe articularse con la revisión integral de los artículos 2014, 2015, 2016 y 2019 del mismo código, con el fin de fortalecer la fe pública registral, la prioridad preferente y la limitación de actos contradictorios. Con ello, se busca evitar que actos extraregistrales o voluntades privadas sin publicidad afecten la estabilidad del territorio comunal.
- b) Se sugiere modificar el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) para optimizar la calificación registral aplicable a predios comunales, incorporando: (a) verificación gráfica obligatoria; (b) interoperabilidad automatizada con el catastro; (c) protocolos estrictos para impedir la inscripción de actos incompatibles; (d) exigencia de documentación técnica mínima estandarizada; y (e) procedimientos simplificados para comunidades campesinas. Estas reformas reducirán la posibilidad de duplicidad de títulos, superposición de derechos y actos extraregistrales, garantizando un registro más seguro y eficiente.

- c) Se recomienda reformar y actualizar la normativa catastral y territorial, incluida la Ley 24656 (Ley General de Comunidades Campesinas), los lineamientos del catastro nacional y las disposiciones de Cofopri, a fin de implementar un Catastro Multipropósito interoperable con Sunarp y las municipalidades. Asimismo, debe establecerse por ley la obligatoriedad de la georreferenciación estandarizada y la verificación previa de información catastral antes de inscribir actos relacionados con territorio comunal. Esto permitirá consolidar información territorial confiable, prevenir superposiciones y garantizar una gestión articulada del territorio comunal.
- d) Se propone la creación de una Comisión Nacional de Reforma del Sistema de Transferencia y Publicidad Registral, integrada por especialistas en derecho civil, registral, notarial, catastro y propiedad comunal, encargada de evaluar la adopción progresiva del sistema de título y modo, modernizar la infraestructura tecnológica del Registro de Predios e implementar mecanismos avanzados de interoperabilidad, georreferenciación y verificación gráfica automatizada. La comisión deberá además diseñar un régimen especial de seguridad jurídica para la propiedad comunal, acorde con su naturaleza colectiva y los riesgos de informalidad y presión inmobiliaria que enfrenta.

VIII. REFERENCIAS

- Arrázola, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*, (32), 1–27.
- Aliaga, L. (2019). *El sistema registral peruano y los principios que lo rigen*. Revista de Derecho Notarial y Registral, 2(1), 45-62.
- Alterini, J. H. (2019). *Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*. La Ley.
- Álvarez, J. (2006). *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP
- Avendaño, F., & Del Risco, L. F. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Revista Ius et Veritas*, 48, 188-200.
- Ávila, M. (2022). Implementación de tecnologías geoespaciales en el registro de predios rurales en Perú. *Revista de Ingeniería Geográfica*, 15(2), 78-95.
- Ávila, M. (2023). Innovaciones tecnológicas en los sistemas registrales latinoamericanos. *Revista de Derecho Inmobiliario*, 18(2), 123-145.
- Balbín, J. (2022). *El sistema de transferencia de propiedad y su protección constitucional en el Perú*. (Tesis de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio institucional UNMSM. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/18664>
- Bullard, A. (2009). *Derecho y economía: El análisis económico de las instituciones legales* (2.^a ed.). Palestra Editores.
- Burneo, Z. (2021). *Comunidades campesinas y nativas en el contexto neoliberal peruano*. Instituto de Estudios Peruanos.
- Chávez, R. (2021). *Derecho de propiedad y función social*. Ediciones Jurídicas.
- Colegio de Notarios de Lima. (2021). *Informe sobre los impactos socioeconómicos de los sistemas registrales en el Perú*. Colegio de Notarios de Lima.
- Colín, G. (1999). *Procedimiento Registral de la propiedad*. Editorial Porrúa.

- Defensoría del Pueblo. (2023). *Informe sobre la situación de las comunidades campesinas en el Perú*. Defensoría del Pueblo.
- Del Castillo, L. (2020). *Propiedad rural, titulación de tierras y propiedad comunal*. CEPES. https://cepes.org.pe/wp-content/uploads/2019/03/d2604_articulo.pdf
- Diez, A. (2020). *Cambios en la ruralidad y en las estrategias de vida en el mundo rural: Una relectura de antiguas y nuevas definiciones*. https://www.descosur.org.pe/wp-content/uploads/2015/08/A_Diez.pdf
- Díez-Picazo, L. (2012). *Fundamentos del derecho civil patrimonial. Vol. VI: Derechos reales* (6.^a ed.). Thomson Reuters.
- Domínguez, J. (1995). Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral). Comares.
- Erba, D. A., & Piumetto, M. A. (2016). *Para leer el suelo urbano: Catastros multifinalitarios para la planificación y el desarrollo de las ciudades de América Latina* (Enfoque en Políticas de Suelo). Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/para-leer-el-suelo-urbano-catastros-full.pdf>
- Escobar, F. (1998). Los negocios fiduciarios. *Revista Economía y Derecho*. Diario Oficial El Peruano.
- Ezequiel, I. (2017). *La tradición de inmuebles y la paz social*. [Tesis doctoral, Universidad Austral]. Repositorio institucional Austral. <https://rii.austral.edu.ar/handle/123456789/657>
- Farfán, L., & Gómez, C. (2021). *El derecho fundamental de acceso a la propiedad de la tierra por parte de la población campesina*. [Tesis de maestría, Universidad Santo Tomás Colombia]. <http://hdl.handle.net/11634/34688>
- Fernández, G. (2014). *Sobre el concepto de obligación*. Fondo Editorial PUCP
- García-Pablos, A. (2015). *Derecho real de propiedad*. Ediciones Legales.

- Gómez Baltazar, P. A. (2020). *La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio Institucional UNMSM. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/18201>
- Gonzales, J. L. (2002). *Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales G. H. (2005). *Derechos reales*. Jurista Editores.
- Gonzales, G. H. (2012). *Derecho registral y notarial* (Vol. I, 3.^a ed.). Jurista Editores.
- Gonzales, G. H. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (3.^a ed.). Jurista Editores.
- Guevara, R. (1996). *Derecho Registral*. Fecat.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. D. (2014). *Metodología de la Investigación*. Interamericana Editores S.A. de C.V.
- Huamán Tejo, A., Palacios Llaque, D., & Diez, A. (2019). *Las comunidades indígenas campesinas vistas desde el Estado* [Documento de trabajo]. Taller Etnológico de Cultura Política, Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.20609.58727>
- Kalogianni, E., Janečka, K., Kalantari, M., Dimopoulou, E., Bydłosz, J., Radulović, A., Vučić, N., Sladić, D., Govedarica, M., Lemmen, C., & van Oosterom, P. J. M. (2021). *Methodology for the development of LADM country profiles*. *Land Use Policy*, 105, 105380. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105380>
- Kiper, C. M. (2020). *Tratado de Derechos Reales*. Rubinzal-Culzoni Editores.
- Landa, E. (2017). *Regulaciones sobre propiedad comunal en Perú*. Fondo Editorial Andino.
- Linares, J. (2010). *Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Perú, 2000-2009*. UNAS.
- López, P. & Fachelli, S. (2015). *Metodología de la Investigación Social Cuantitativa*. Bellaterra: Dipòsit Digital de Documents, Universitat Autònoma de Barcelona. 1^a edición. <http://ddd.uab.cat/record/131469>.

- Loureiro, F. E. (2018). *Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência*. Manole.
- Macedo E, G. (1998). *La publicidad registral*. Primeras Jornadas Preparatorias del Imer Congreso Nacional de Derecho Registral oficina registral regional Inka Vol. I. Gaceta jurídica.
- Mallqui, M. (2002) *Duplicidad de partidas en el Sistema Registral Peruano en Folio Real*. Palestra Editores.
- Manzano, A, (2008). *Instituciones De Derecho Registral Inmobiliario*. Centro de Estudios Colegio de Registradores de España.
- Mejorada, M. (2020). Los sistemas registrales en el ordenamiento jurídico peruano. *Revista de Derecho PUCP*. 84, 87-112.
- Mejorada, M. (2021). Nuevas tecnologías en el derecho registral latinoamericano. *Revista de Derecho PUCP*. 86, 167-189.
- Míguez, R. (2018). *La evolución del derecho de propiedad y su función social en América Latina*. Fondo Editorial.
- Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego [MIDAGRI]. (2021, 9 de marzo). *Georeferenciación permitirá delimitación exacta de más de 6,000 comunidades campesinas*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano.
- Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego [MIDAGRI]. (2022a, 2 de agosto). *Aprueban reglamento de Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de predios rurales*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano.
- Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego [MIDAGRI]. (2022b, 11 de agosto). *MIDAGRI aprobó el funcionamiento del Sistema Catastral Rural (SCR)*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano.
- Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. (2022). *Resolución Ministerial N.º 0332-2022-MIDAGRI, que autoriza el funcionamiento del Sistema Catastral Rural – SCR y aprueba su Manual de Uso*. La resolución es del 8 de agosto de 2022.
- Moisset, L. (2015). *Publicidad Registral*. Sunarp.

- Moreno, J. (2020). *Limitaciones al derecho de propiedad de Comunidades Campesinas y Nativas en los procesos de formalización de la propiedad en el Perú*. [Trabajo Académico de Segunda Especialidad en Derecho Registral., PUCP]. Repositorio institucional PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/18979>
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Editorial Rodhas SAC
- Palacios, I. (1994). *Manual de Derecho Registral*. Investigaciones Jurídicas S.A.
- Parvina Vilcachagua, J. E. (2023). *Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional de la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/33801>
- Peña, A. (2019). *Justicia comunal en los Andes del Perú: El caso de las Comunidades Campesinas*. Fondo Editorial PUCP.
- Peña, A. (2022). *Pluralismo jurídico y autenticidad documental en comunidades campesinas*. Fondo Editorial PUCP.
- Peña, M (2001) *Derechos Reales Derecho Hipotecario*. Centro de Estudios Registrales Colegio de Registradores de España.
- Pérez, A. (2018). El registro de la propiedad inmueble en Colombia: Desafíos y oportunidades. *Revista de Derecho Privado*, Universidad Externado de Colombia, 35, 153-185.
- Ramírez, E. M. (2007). *Tratado de Derechos Reales* (Vol. Tomo I). Editorial Rodhas SAC.
- Ravina, R. (2021). *Entre lo común y lo privado: Derecho de propiedad de las comunidades campesinas, problemática y propuestas*. [Tesis de Magíster en Investigación Jurídica, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/18430>
- Rico Puerta, L. A. (2021). *El derecho de propiedad de las comunidades indígenas en el orden jurídico colombiano y su relación con Iberoamérica* (Tesis doctoral, Universidad Carlos III de Madrid). e-Archivo, Universidad Carlos III de Madrid. <https://e-archivo.uc3m.es/handle/10016/33828>

- Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (2009). *Derecho hipotecario* (9.^a ed., Vol. I). Bosch.
- Rubio, D. (2008). *Derecho Registral Teoría y práctica*. Editorial Creatividad SAC.
- Salazar, A. (2023). *Duplicidad de partidas registrales prediales en los Registros Públicos: ¿Qué se puede hacer frente a ellas y cuáles son los mecanismos de solución?* THEMIS Revista de Derecho, (83), 215–228. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.012>
- Sánchez, S. (2023). Derecho de propiedad en comunidades campesinas, su regulación y propuesta de modificación para garantizar la inscripción de la propiedad comunal. [Tesis de Maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio institucional USS. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/11966>
- Sepúlveda, M. A. (2021). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Editorial Jurídica de Chile.
- Soria Alarcón, M. F. (2012). *Registros Públicos: los contratos con publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil*. Jurista Editores.
- Soria, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Palestra editores.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). (2022). *Informe sobre la situación del Registro de Predios en el Perú*.
- Tambini, M. (2020). *Manual de Derecho Notarial*. Instituto Pacífico.
- Torres, A. (1998). *Código Civil Comentado*. Librería y Ediciones Jurídicas.
- Vidal, R (2014) *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil peruano*. Congreso de la República. <https://enfoquederecho.com/la-transferencia-inmobiliaria-en-el-codigo-civil-de-1984-una-reforma-pendiente/>
- Velarde, J. (2003). *Compendio Práctico de Contratos Civiles, Comerciales e Informáticos*. Editorial San Marcos.
- Villacis, N. (2020). *La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria*. [Trabajo de Examen Complexivo para Magíster en

Derecho Notarial y Registral, Universidad Católica Santiago de Guayaquil]. UCSG.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14133>

Villavicencio, M. (2018). *Actos de disposición sobre bienes inmuebles*. Jurídica Editorial.

Vivar, E. (1994). *Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*. Lima: Pontífica Universidad Católica del Perú.

Yépez, N. (2014). *Comentarios a los Nuevos Reglamentos de Inscripciones de los Registros Públicos*. Librería y ediciones jurídicas.

Zúñiga, A. (2022). “*Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*”. [Tesis, Universidad de Azuay].
Repositorio institucional UAZUAY.
<https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11653/1/17182.pdf>.

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de consistencia

Formulación de problemas	Formulación de objetivos	Formulación de hipótesis	Variables e indicadores	Metodología
<u>Problema General</u> ¿De qué manera la inscripción registral incide positivamente en la transmisión de bienes inmuebles de las Comunidades Campesinas de Asia, año 2024?	<u>Objetivos General</u> Demostrar de qué manera la inscripción registral incide positivamente en la transmisión de bienes inmuebles de las Comunidades Campesinas de Asia, año 2024.	<u>Hipótesis General</u> La inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024.	<u>Variable Independiente</u> Inscripción registral <u>Dimensiones</u> - Publicidad registral - Seguridad jurídica - Fe pública <u>Variable Dependiente</u> Transferencia de propiedad inmueble <u>Dimensiones</u> - Derecho de Propiedad - Contrato privado	<u>Tipo de Investigación</u> La investigación es aplicada, descriptiva. <u>Nivel de la Investigación</u> Explicativa y propositiva. <u>Diseño de la Investigación</u> El diseño No Experimental. <u>Enfoque</u> Cuantitativo y cualitativo (mixto). <u>Población y Muestra</u> Al ser mixto, se tiene como unidad de análisis a: • Partida registral de la comunidad de Asia. • La muestra de 80 participantes encuestados.
<u>Problemas Específicos</u> - ¿De qué manera la inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024?	<u>Objetivos Específicos</u> - Analizar de qué manera la inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesinas de Asia, año 2024.	<u>Hipótesis Específicas</u> - La inscripción registral incide positivamente en el derecho de propiedad de las Comunidades Campesina de Asia, 2024.		

- ¿De qué manera la inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024? - ¿De qué manera la inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024?	Campesina de Asia, 2024. - Determinar de qué manera la inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024. - Determinar de qué manera la inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024.	- La inscripción registral constitutiva incide positivamente en el principio de seguridad jurídica en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024. - La inscripción registral incide en el principio de fe pública en las Comunidades Campesinas de Asia, 2024.	- Sistema consensual	• La Vocal del Tribunal Registral y ejerce la docencia a nivel de posgrado en la especialidad de Derecho Registral para la entrevista. <u>Técnicas a instrumentos</u> • Encuesta • Entrevista • Ficha de observación
---	---	---	-----------------------------	--

Anexo B: Instrumentos de investigación**Ficha de encuesta**

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL

FACULTAD DE DERECHO

Investigador: Juan José Llacza Cancho**Finalidad:** Obtención del grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Es grato dirigirme a usted y saludarlo con el objetivo de que forme parte del desarrollo de nuestra investigación titulada: “*LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE ASIA, AÑO 2024*”.

Agradecemos su participación de y valoramos sus conocimientos y experiencias en el tema a tratar en el presente estudio. Los datos recopilados se manejarán de manera confidencial y se utilizarán exclusivamente con fines de investigación. Asimismo, se asegura la protección de sus datos personales, siendo primordial su consentimiento para su elaboración, por lo que se solicita:

Nombre completo del participante: _____

Cargo: _____

Preguntas

La línea de la encuesta ha seguido el modelo de escala Likert, se pide marcar las respuestas con una X:

VARIABLE 1: Inscripción registral					
Pregunta	de Completamente acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	en Completamente desacuerdo
1. ¿Considera usted que actualmente, en el contexto de transferencia de inmuebles en Comunidades Campesinas, la mayoría de predios no se encuentran inscritos en los Registros Públicos?					
2. ¿Considera usted que en la actualidad los propietarios de bienes en inmuebles en Comunidades campesinas tienen un fácil acceso a los Registros públicos en la transferencia de inmuebles?					
3. ¿Considera usted que este hecho se produce porque no se define la extensión territorial entre los predios, ocasionando conflictos entre los comuneros?					
4. ¿Considera usted que el garantizar la publicidad registral de las extensiones territoriales de un predio le garantizar una protección frente a la oponibilidad de terceros?					

5. ¿Considera usted que la falta de formalización en la inscripción de los predios y terrenos de las comunidades campesinas es un hecho que vulnera el principio de publicidad registral?					
6. ¿Considera usted que uno de los efectos de la publicidad registral es la de garantizar la comercialización de bienes inmuebles protegiendo al tercero registral?					
7. ¿Considera usted que en las condiciones de la seguridad jurídica se implica la claridad normativa y la función preventiva en las relaciones jurídicas entre personas?					
8. ¿Considera usted que las limitaciones en el acceso al sistema registral de los comuneros en la transferencia de predios es un hecho que vulnera el principio de seguridad jurídica?					
9. ¿Considera usted que, en función del principio de seguridad jurídica, deberían establecerse lineamientos claros en la norma que exijan un sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles de las comunidades campesinas?					

10. ¿Considera usted que las limitaciones en el acceso al sistema registral de los comuneros en la transferencia de predios es un hecho que vulnera el principio de fe pública?					
11. ¿Considera que, en función del principio de fe pública y la formalización de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles se incrementarían las relaciones comerciales como la venta de lotes en las comunidades campesinas?					
12. ¿Considera usted que ante una mayor protección de la transferencia de predios en función de la inscripción registral como parte del principio de fe pública se ayuda a la eficacia del acto jurídico y la prevención de litigios?					

VARIABLE 2: Transferencia de propiedad inmueble					
Pregunta	Completamente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Completamente en desacuerdo
13. ¿Considera usted que el derecho de propiedad de los propietarios en comunidades campesinas se ve vulnerado ante la falta					

de claridad de la extensión territorial entre predios?					
14. ¿Considera usted que la transferencia de inmuebles no formalizados por la ausencia de inscripción de linderos y/o planos de ubicación vulnera el derecho de propiedad de los comuneros?					
15. ¿Considera usted que la implicación de una cultura de inscripción registral en las transferencias de propiedad comunidades campesina fortalecería el derecho de propiedad de los comuneros y protegería frente ante posibles conflictos?					
16. ¿Considera usted que, en la actualidad, el contrato privado es el principal acto jurídico en la transferencia de bienes inmuebles en las comunidades campesinas?					
17. ¿Considera que, ante la ausencia de instrumentos registrales y notariales el tercero registral en las transferencias de propiedad de las comunidades campesina se ven desprotegidos?					
18. ¿Considera usted que, en este contexto, el contrato privado es eficaz ante la poca descripción de los linderos y el metraje de los inmuebles en los registros públicos?					

19. ¿Considera usted que, la validez del contrato privado en la transferencia de bienes inmuebles representa una vulneración al derecho a ser protegido por el Estado?					
20. ¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por la duplicidad en la transferencia de inmuebles?					
21. ¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por fraudes registrales?					
22. ¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, la problemática de la tercería de propiedad persiste en nuestra coyuntura?					
23. ¿Considera usted que, la norma respecto de la sola enajenación para la validez de la transferencia de la propiedad atenta contra el funcionamiento de la economía de mercado?					
24. ¿Considera usted que, en la presentación de demanda de tercería, se generan efectos económicos negativos en la relación contractual por los costos de transacción?					

Anexo C: Validación de instrumento de recopilación de datos



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR CRITERIO DE EXPERTO

I.DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del experto: Alarcon Canchari, Alan Carlos
 1.2 Cargo e institución donde laboral: Estudio Llacza & Asociados S. Civil R.L.
 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Cuestionario
 1.4 Autor del instrumento: Llacza Cancho, Juan José

II.ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y Comprensible.					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
5. SUFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
7. CONSISTENCIA	Pretende conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al proposito de la investigación					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					X
CONTEO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)						
		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E = \frac{50}{50}$$

III. Calificación global (Ubique el coeficiencia de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORIA	INTERVALO
Desaprobado 	[0,00-0,60]
Observado 	<0,60-0,70]
Aprobado 	<0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aprobado

Lugar: Lima 20 de marzo del 2024

Firma del experto informante



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR CRITERIO DE EXPERTOS

I.DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del experto: Sánchez Camargo, Mario Rodolfo
- 1.2 Cargo e institución donde laboral: Universidad Nacional Federico Villarreal
- 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento: Llacza Cancho, Juan José

II.ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y Comprensible.					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
5. SUFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
7. CONSISTENCIA	Pretende conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					X
CONTEO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		↓	↓	↓	↓	↓
		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E = \frac{E}{50}$$

III. Calificación global (Ubique el coeficiencia de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORIA	INTERVALO
Desaprobado 	[0,00-0,60]
Observado 	<0,60-0,70]
Aprobado 	<0,70-1.00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aprobado

Lugar: Lima 20 de marzo del 2024



Firma del experto informante



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN POR CRITERIO DE EXPERTOS

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del experto: Sánchez Sotomayor, Segundo
- 1.2 Cargo e institución donde labora: Universidad Nacional Federico Villarreal
- 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento: Llacza Cancho, Juan José

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y Comprensible.					
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					
5. SUFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					
7. CONSISTENCIA	Pretende conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los items					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					
CONTEO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		↓	↓	↓	↓	↓
		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E =$$

50

III. Calificación global (Ubique el coeficiencia de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0,00-0,60]
Observado	<0,60-0,70]
Aprobado	<0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aprobado

Lugar: Lima, 20 de marzo del 2024

Firma del experto informante