



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA APLICACIÓN DE UN SISTEMA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA METROPOLITANA 2024

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

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

Autora

Paucar Bazan, Maria Del Pilar

Asesor

Mejía Velásquez, Gustavo Moisés

ORCID: 0000-0003-0588-5058

Jurado

Vigil Farias, Jose

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2026

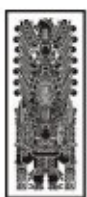
LA APLICACIÓN DE UN SISTEMA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA METROPOLITANA 2024

INFORME DE ORIGINALIDAD

25%	19%	4%	12%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	8%
	Trabajo del estudiante	
2	repositorio.autonoma.edu.pe	4%
	Fuente de Internet	
3	repositorio.unp.edu.pe	3%
	Fuente de Internet	
4	www.coursehero.com	1%
	Fuente de Internet	
5	hdl.handle.net	1%
	Fuente de Internet	
6	Submitted to Universidad Cesar Vallejo	<1%
	Trabajo del estudiante	
7	repositorio.unfv.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	
8	issuu.com	<1%
	Fuente de Internet	
9	1library.co	<1%
	Fuente de Internet	
10	es.scribd.com	<1%
	Fuente de Internet	
11	www.slideshare.net	<1%
	Fuente de Internet	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA APLICACIÓN DE UN SISTEMA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y LA
TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO
JUDICIAL DE LIMA METROPOLITANA 2024

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de:

Maestra en Derecho Civil y Comercial

Autor

Paucar Bazan, Maria Del Pilar

Asesor

Mejía Velásquez, Gustavo Moisés

ORCID: 0000-0003-0588-5058

Jurado

Vigil Farias, Jose

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima – Perú

2026

ÍNDICE

RESUMEN.....	i
ABSTRACT.....	ii
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Planteamiento del problema	3
1.2. Descripción del problema	4
1.3. Formulación del problema	5
1.3.1. <i>Problema general</i>	5
1.3.2. <i>Problemas específicos</i>	5
1.4. Antecedentes	5
1.4.1. <i>Antecedentes nacionales</i>	6
1.4.2. <i>Antecedentes internacionales</i>	7
1.5. Justificación de la investigación	9
1.6. Limitaciones de la investigación.....	10
1.7. Objetivos de la investigación	10
1.7.1. <i>Objetivo general</i>	10
1.7.2. <i>Objetivos específicos</i>	10
1.8. Hipótesis.....	10
1.8.1. <i>Hipótesis general</i>	10
1.8.2. <i>Hipótesis específicas</i>	10
II. MARCO TEÓRICO.....	12
2.1. Marco conceptual	12
2.1.1. <i>Sistema de seguridad</i>	12
2.1.2. <i>Transferencia</i>	12
2.1.3. <i>Propiedad inmueble</i>	12

2.1.4. <i>Adquisición</i>	12
2.1.5. <i>Legitimidad</i>	13
2.1.6. <i>Registros públicos</i>	13
2.2. Bases teóricas	13
III. MÉTODO	61
3.1. Tipo de investigación	61
3.2. Población y muestra	62
3.3. Operacionalización de variables	63
3.4. Instrumentos	63
3.5. Procedimientos	64
3.6. Análisis de datos	64
3.7. Consideraciones éticas	68
IV. RESULTADOS	69
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	79
VI. CONCLUSIONES	81
VII. RECOMENDACIONES	83
VIII. REFERENCIAS.....	85
IX. ANEXOS	92
Anexo A: Matriz de consistencia	93
Anexo B: Alfa de Cronbach.....	95
Anexo C: Instrumento de recolección de datos	96
Anexo D. Ficha de validación por juicio de expertos	97

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de las variables.....	63
Tabla 2 Escala de Likert	67
Tabla 3 ¿Considera usted que actualmente el proceso de transferencia de propiedad inmueble en Lima Metropolitana cuenta con suficientes mecanismos de seguridad jurídica? ...	69
Tabla 4 ¿Considera usted que el marco normativo actual es claro y suficiente para garantizar una transferencia segura de propiedad inmueble en Lima Metropolitana?	70
Tabla 5 ¿Considera usted que la verificación previa de la titularidad del inmueble contribuye significativamente a la seguridad jurídica en la transferencia?	71
Tabla 6 ¿Considera usted que la transparencia de los procedimientos facilita una transferencia segura?	72
Tabla 7 ¿Considera usted que la intervención obligatoria del notario en el proceso mejora la seguridad jurídica?	73
Tabla 8 ¿Considera usted que se debería implementar un sistema de alerta registral para prevenir duplicidad de inscripciones?.....	74
Tabla 9 ¿Cree que el sistema consensual, tal como está regulado, puede generar seguridad jurídica?.....	75
Tabla 10 ¿Considera usted que deberían existir más requisitos además del consentimiento para proteger la seguridad jurídica?	76
Tabla 11 ¿Considera usted que el sistema consensual debería ser mejorado por formalismos que ayuden a preservar la seguridad jurídica de los actos de transferencia?	77
Tabla 12 ¿Considera que los jueces y notarios aplican de manera uniforme el sistema consensual?	78

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Variables.....	61
Figura 2 Alfa de Cronbach.....	67
Figura 3 ¿Considera usted que actualmente el proceso de transferencia de propiedad inmueble en Lima Metropolitana cuenta con suficientes mecanismos de seguridad jurídica? ...	69
Figura 4 ¿Considera usted que el marco normativo actual es claro y suficiente para garantizar una transferencia segura de propiedad inmueble en Lima Metropolitana?	70
Figura 5 ¿Considera usted que la verificación previa de la titularidad del inmueble contribuye significativamente a la seguridad jurídica en la transferencia?	71
Figura 6 ¿Considera usted que la transparencia de los procedimientos facilita una transferencia segura?.....	72
Figura 7 ¿Considera usted que la intervención obligatoria del notario en el proceso mejora la seguridad jurídica?	73
Figura 8 ¿Considera usted que se debería implementar un sistema de alerta registral para prevenir duplicidad de inscripciones?.....	74
Figura 9 ¿Cree que el sistema consensual, tal como está regulado, puede generar seguridad jurídica?.....	75
Figura 10 ¿Considera usted que deberían existir más requisitos además del consentimiento para proteger la seguridad jurídica?	76
Figura 11 ¿Considera usted que el sistema consensual debería ser mejorado por formalismos que ayuden a preservar la seguridad jurídica de los actos de transferencia?	77
Figura 12 ¿Considera que los jueces y notarios aplican de manera uniforme el sistema consensual?	78

RESUMEN

Objetivo: Analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el distrito judicial de Lima Metropolitana 2024. Método: El diseño adoptado es no experimental descriptivo. El método de investigación emplea un formato cuantitativo fundamentado en la recolección de procesos que llevan a cabo la adquisición de respuestas. Resultados: Este estudio ha demostrado que la efectividad de establecer sistemas de cuidado legal en la transmisión de bienes raíces mediante la transferencia de un bien inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2024 depende de factores normativos, administrativos y prácticos. Conclusiones: La ausencia de procedimientos estandarizados revela una descoordinación normativa y una debilidad estructural en el sistema jurídico peruano.

Palabras clave: seguridad jurídica, transferencia de propiedad inmueble, sistema registral, normativa inmobiliaria, derecho de propiedad.

ABSTRACT

Objective: Analyze the legal security and the real estate transfer system in the judicial district of Metropolitan Lima 2024. Method: The design adopted is non-experimental descriptive. The research method uses a quantitative format based on the collection of processes that carry out the acquisition of responses. Results: This study has shown that the effectiveness of establishing legal care systems in the transfer of real estate through the transfer of real estate in Metropolitan Lima during 2024 depends on regulatory, administrative and practical factors. Conclusions: The absence of standardized procedures reveals a lack of regulatory coordination and a structural weakness in the Peruvian legal system.

Keywords: legal security, transfer of real estate, registry system, real estate regulations, property law.

I. INTRODUCCIÓN

En el contexto de una sociedad en constante transformación, donde el crecimiento urbano, el desarrollo económico y el acceso a la propiedad privada forman parte de los principales ejes de progreso individual y colectivo, el estudio de la seguridad jurídica vinculada a la transferencia de la propiedad inmueble se convierte en una necesidad no solo teórica, sino también práctica. En el Perú, y particularmente en el ámbito del DJ de Lima Metropolitana, las operaciones sobre bienes inmuebles representan uno de los movimientos más frecuentes y de mayor valor dentro del tráfico jurídico. La compraventa, la donación, el intercambio, así como otras formas contractuales de transferencia patrimonial, constituyen actos cotidianos que requieren ser garantizados por un sistema que ofrezca previsibilidad, certeza y confianza tanto a los ciudadanos como a las instituciones públicas y privadas involucradas. En este escenario, la seguridad jurídica no puede ser entendida como un concepto abstracto, sino como un conjunto articulado de mecanismos normativos, administrativos y registrales que permitan que los derechos sobre la propiedad puedan ejercerse y transmitirse sin temor a sorpresas legales, conflictos posteriores o nulidades que perjudiquen el patrimonio de los actores implicados.

El Distrito Judicial de Lima Metropolitana, por su densidad demográfica, su dinamismo económico y su importancia institucional, concentra un alto porcentaje de las operaciones inmobiliarias del país. Este hecho convierte a esta circunscripción en un territorio de observación privilegiado para analizar cómo se aplica, en la práctica, un sistema de seguridad jurídica destinado a garantizar la validez y eficacia de los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles. La realidad demuestra que, si bien existen normas claras, registros accesibles y procedimientos formalizados, también persisten desafíos estructurales que pueden poner en riesgo la integridad del derecho de propiedad, tales como la informalidad en las transacciones, la falta de conocimiento de los procedimientos registrales, la lentitud en la inscripción de actos, e incluso situaciones de duplicidad o superposición de títulos. En este contexto, se vuelve

imprescindible reflexionar sobre el grado de efectividad del sistema actual y sobre las herramientas necesarias para consolidar un entorno jurídico que promueva la confianza de los ciudadanos en la legalidad de sus operaciones patrimoniales.

Este trabajo de investigación se plantea como un esfuerzo por comprender de manera integral la relación entre el sistema de seguridad jurídica vigente en el Perú y su impacto directo en la transferencia de la propiedad inmueble dentro del Distrito Judicial de Lima Metropolitana durante el año 2024. No se trata únicamente de identificar las normas aplicables o describir los procedimientos existentes, sino de indagar hasta qué punto dicho sistema cumple su función de proteger al adquirente, consolidar el derecho del propietario y prevenir conflictos que puedan derivar en litigios prolongados. La propiedad inmueble, al ser uno de los pilares del desarrollo familiar y empresarial, requiere un entorno jurídico que no solo permita el acceso formal a este bien, sino que también garantice su estabilidad a lo largo del tiempo. Así, la investigación se orienta hacia la verificación de si los principios de legalidad, publicidad, prioridad y legitimación están siendo efectivamente aplicados, tanto en la calificación registral como en la actuación de los operadores jurídicos, y si ello se traduce en un fortalecimiento del derecho de propiedad.

A partir de un enfoque jurídico-práctico, la presente tesis abordará la aplicación concreta del sistema de seguridad jurídica desde una perspectiva normativa, doctrinaria y empírica, con especial énfasis en los actores que intervienen en la cadena de la transferencia inmobiliaria: notarios, registradores públicos, jueces, abogados, así como los propios ciudadanos. Esta mirada permitirá no solo identificar los elementos que funcionan correctamente, sino también aquellas debilidades que requieren ajustes legislativos o mejoras institucionales. El análisis incluirá también la revisión de casos reales, estadísticas, regulaciones pertinentes y estudios previos que hayan abordado el fenómeno desde diferentes ópticas. Todo ello con el objetivo de proponer soluciones que puedan contribuir a la mejora del

sistema y a la consolidación de un modelo registral y judicial confiable, ágil y transparente.

Finalmente, el estudio que aquí se desarrolla busca demostrar que la seguridad jurídica no es simplemente una garantía formal, sino un factor decisivo para el desarrollo económico, el fortalecimiento de la institucionalidad y la paz social. En un país donde la propiedad informal aún ocupa una porción significativa del territorio y donde muchos ciudadanos desconfían de las instituciones encargadas de proteger sus derechos, resulta fundamental avanzar hacia un modelo en el que la inscripción de un título, la validez de un contrato y la intangibilidad de un derecho no sean elementos sujetos al azar, a la interpretación ambigua o a la corrupción, sino resultados previsibles, confiables y reconocidos por todos. Por ello, esta investigación no solo plantea un análisis jurídico, sino también una propuesta de fortalecimiento de la cultura de legalidad en el ámbito patrimonial, con la aspiración de que el sistema de seguridad jurídica sea un instrumento real de progreso, inclusión y justicia para todos los ciudadanos de Lima Metropolitana y del Perú en su conjunto.

1.1. Planteamiento del problema

La propiedad inmueble es un elemento fundamental en el desarrollo económico y social de cualquier sociedad, por ello en Lima Metropolitana el crecimiento urbano y el aumento de la población han llevado a una mayor demanda de bienes raíces, lo que hace que la regulación y la transferencia de la propiedad sean temas cruciales. Sin embargo, la inseguridad jurídica en este ámbito plantea serios desafíos que afectan tanto a los propietarios como a los potenciales compradores.

A pesar de la existencia de un marco legal que regula la propiedad inmueble, la realidad muestra que las transacciones inmobiliarias están expuestas a una serie de riesgos, incluyendo fraudes, superposiciones, disputas legales y problemas de titularidad, esto se agrava en un contexto donde la informalidad y la falta de registros actualizados son comunes, lo que genera

desconfianza en la economía de mercado.

Por tal motivo muchos propietarios enfrentan la incertidumbre sobre la validez de sus títulos de propiedad, lo que puede derivar en conflictos legales y en la dificultad para realizar transacciones, asimismo, la ausencia de registros claros sobre la propiedad complica la transferencia, causando problemas de doble titularidad como la falta de mecanismos efectivos de verificación y control que faciliten el surgimiento de estafas, y fraudes, afectando tanto a compradores como a vendedores.

1.2. Descripción del problema

La aplicación de un sistema de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble es un tema de gran relevancia en el contexto actual, ya que incide directamente en la estabilidad económica y en la confianza de los ciudadanos, por lo mismo vemos que la inseguridad jurídica en este ámbito puede manifestarse a través de múltiples problemas, tales como la falta de claridad en la normativa, la corrupción en los procesos de registro, y la escasa protección de los derechos de los propietarios.

Uno de los principales desafíos es la existencia de un marco legal disperso lo cual en ocasiones resulta contradictorio, por lo que dificulta el proceso de transferencia de bienes inmuebles y este trasciende en la falta de uniformidad generando incertidumbre en la inversión tanto nacional como extranjera. Además, el proceso de registro de propiedades puede estar plagado de irregularidades, donde la corrupción y la ineficiencia administrativa son obstáculos recurrentes.

Asimismo, la falta de acceso a información clara y confiable sobre la situación legal de una propiedad puede llevar a disputas prolongadas y costosas entre partes involucradas, afectando la seguridad patrimonial de los ciudadanos, esto es especialmente crítico en países donde la propiedad informal es prevalente, lo que a su vez limita el desarrollo urbano.

En este contexto, la falta de un sistema robusto de seguridad jurídica no solo afecta la transferencia de propiedades, sino que también tiene repercusiones en el desarrollo económico y social. La inversión en infraestructura, la creación de empleos y la mejora en la calidad de vida de las comunidades dependen en gran medida de la confianza que los ciudadanos y empresarios tengan en la seguridad de sus derechos de propiedad.

Por lo tanto, es crucial abordar esta problemática mediante la implementación de reformas y normas claras que aporten al fortalecimiento del sistema jurídico, optimicen los procesos de registro y promuevan la transparencia y la accesibilidad de la información relacionada con la propiedad inmueble. Esto no solo mejoraría la eficiencia en la transferencia de bienes, sino que también fomentaría un entorno propicio para el crecimiento económico y la cohesión social.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la aplicación de un sistema de seguridad jurídica favorecería a la transferencia de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Lima metropolitana 2024?

1.3.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera se identificaría el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica?
- ¿De qué manera los lineamientos pueden contribuir a un tratamiento jurídico más efectivo mejorando la seguridad jurídica y el acceso al ámbito de la propiedad inmueble?

1.4. Antecedentes

Es importante destacar que se llevó a cabo una búsqueda en varios programas

universitarios tanto a nivel de nuestro país, como a nivel mundial, donde se hicieron referencias a una serie de proyectos vinculados con el tema esencial del estudio. Así pues, satisface los requisitos objetivos y metodológicos para ser visto como ejecutable.

1.4.1. Antecedentes nacionales

Fernández (2019) desarrolló un proyecto denominado “Ventajas de un registro constitutivo en la transmisión de bien inmobiliario para alcanzar el cuidado legal” esto, en la universidad Nacional de Piura, con la finalidad de conseguir su título universitario como abogado. El propósito como tal de dicho estudio es determinar si es beneficioso para el cuidado legal de los inmuebles cambiar el uso para el registro a la que se determinará dicho legado. Se llevó a cabo un tipo de medio cruzado basándose en que permitirá la recolección de informes en un segundo comprador, esto motiva la consistencia de representación en los elementos y descomponer su aparición e interconexión en un segundo específico.

Peralta (2019) hizo la propuesta sobre “Obtención de la propiedad inmobiliaria a través de la usucapión y la protección legal en la transmisión del bien en el sistema de consenso”, en la Universidad Nacional de Huaraz, con la finalidad de ser titulado como Mg en DC y Comercial. Este estudio busca evidenciar que la estructura jurídica de la usucapión proporciona una mayor protección en el caso de las transferencias de bienes, dentro del marco del consenso, tal como sucede en nuestro país donde el que va a solicitar la fundación prefiere establecer su derecho de propiedad.

Morales (2018) realizó un proyecto denominado "La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de propiedades y la infracción total del derecho real de propiedad y la seguridad legal del comprador." para conseguir su titulación de Abogados. En la actualidad para formalizar la transferencia de bienes en el acuerdo de oferta no considera el carácter absoluto del derecho real cuando se busca adquirir una propiedad. Ante ello se tiene de

conocimiento que el concepto de esta postulación, hemos considerado la modalidad de exploración fundamental/no adulterada, dado que el propósito de este estudio es formular nuevas hipótesis o posiblemente enriquecer las ya se vienen dando.

Portuguez (2018) desarrolló un proyecto llamado, "La transferencia de propiedad inmobiliaria y la salvaguarda legal del sistema registral en Perú." para conseguir la titulación como experto en el derecho. De acuerdo a lo dispuesto en nuestro país, descubrimos que el contexto de nuestra biblioteca es crucial, en el que se determina que el único compromiso de descartar una propiedad específica convierte al prestamista en su dueño. Ante esto, la entidad que carece de seguridad y convicción al llevar a cabo actos o negocios jurídicos relacionados con el bien, donde surge el asunto extraordinario, dado que no se expone a la inscripción de un bien. Sobre este análisis y la interpretación de nuestra declaración y las reuniones con expertos, se identificaron las especulaciones propuestas, obteniendo los resultados que se presentan: el acuerdo sobre el procedimiento para registrar un bien proporciona un seguro jurídico a las transferencias de aquellos bienes de propiedades mediante métodos para la exposición a la que hacemos referencia en la registración, proporcionando una justificación adecuada para el desarrollo del proyecto.

1.4.2. Antecedentes internacionales

Vallejo (2020) señaló en su proyecto de "Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del cantón Ibarra", en la casa de estudio de la Universidad ecuatoriana, con la finalidad de conseguir la titulación como abogado. Lo que se quiere dar a conocer es que se aplica el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de BI del Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura, Ecuador. Lo que se debe realizar es la implementación de este modelo contemporáneo promueve una articulación sólida, que se sustenta en la edificación del estudio. Sobre la inscripción de aquellos bienes raíces debe estar en consonancia con la información registral que permitirá la implementación de esta norma.

De acuerdo a los métodos de estudio, en este se emplean procedimientos: Histórico Lógico, Sistematización Jurídica doctrinal y Análisis de Síntesis; además, se lleva a cabo el informe documental, junto con la normativa comparada, y la entrevista relacionada a ello. Cabe señalar que al concluir indican que la implementación del sistema de folio real; y, la utilización de la matrícula inmobiliaria concede fe pública registral y asegura el principio de protección legal, no concediendo garantía del folio propio, ya que se aplica a todo tipo de bien.

Rossell (2015) informó en su proyecto sobre, "El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca", en la Universidad Rafael Landívar, específicamente en la asignatura de CJ y Sociales, con la finalidad de conseguir la titulación de abogado. Sobre esto lo que realizo es determinar si nos encontramos frente al desarrollo y la existencia de otra sección de la ley, que administra todo lo relacionado con los bienes. De acuerdo a las conclusiones a las que hace predisposición el tesista, se destaca que la promoción de la motivación en el RGP tiene como finalidad proporcionar protección y exposición bibliotecaria a todas las expresiones y convenios que se registran sobre aquel. Ante esto se toma como final que es crucial progresar en el análisis de esta nueva sección del derecho inmobiliario para que su aplicación en situaciones concretas sea persuasiva, con la finalidad de garantizar el derecho de los bienes íntimos e ineludibles. Asimismo, proporcionar que se consideren los análisis efectuados en su trabajo de investigación, por lo que es apropiado tener en cuenta el autogobierno concebible del DI en comparación con las distintas secciones del DP.

Molina (2012) desarrolló el tema, "Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles", basada en el Programa de Derecho de la División de Ciencias Jurídicas en la Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia, abordó la discusión de los compradores que, a pesar de obtener sus derechos de señorío de varias formas jurídicas, no son reconocidos por la ley como dueños del bien objeto del acuerdo, debido a la ausencia de tal prueba legal en la biblioteca de diferencias. En Sobre ello, se argumentó que el fundamento para registrar esas

pruebas que implican la transferencia de superficie de cada bien en el marco general de las normativas colombianas, en la cual se basan de la impecabilidad de la costumbre. Ante esto, su adecuada ejecución es esencial, ya que todas las pruebas en las que se modifiquen o se combinen espacios de bienes sean correctamente anotadas en la oficina específica del RIP donde esté verdaderamente los bienes adquiridos.

1.5. Justificación de la investigación

El trabajo se distingue por diferentes razones:

1.5.1. Justificación teórica

El cuidado legal en el tema transferencia de la propiedad inmueble en el distrito judicial de Lima Metropolitana es fundamental para garantizar el respeto de los derechos de propiedad y fomentar un entorno económico estable. Desde una perspectiva teórica, la seguridad jurídica se basa en principios del derecho que promueven la certeza y la previsibilidad en las relaciones patrimoniales.

1.5.2. Justificación metodológica

Sobre estos casos se emplearán técnicas científicas que permitan describir y examinar la problemática expuesta, asimismo, se va analizar la información y datos recolectados; todo esto con la finalidad de obtener las respuestas de la problemática asignada.

1.5.3. Justificación práctica

La justificación práctica de esta investigación radica en su potencial para abordar problemas concretos y mejorar la realidad cotidiana de los ciudadanos en Lima Metropolitana. La aplicación de un sistema de seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble no solo facilitará transacciones más seguras y eficientes, sino que también promoverá un entorno más justo y equitativo, beneficiando a toda la comunidad.

1.6. Limitaciones de la investigación

El estudio se limitó al periodo y contexto específicos analizados, por lo que los resultados no pudieron generalizarse a otras poblaciones. El tamaño de la muestra restringió la profundidad del análisis, dejando fuera variables que otro diseño metodológico podría haber capturado.

1.7. Objetivos de la investigación

1.7.1. Objetivo general

Analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el distrito judicial de Lima Metropolitana 2024.

1.7.2. Objetivos específicos

- Determinar las características de un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica.
- Identificar el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica.

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

La formalización de procedimientos estandarizados sobre un sistema de seguridad jurídica para la transferencia de propiedades inmuebles en el Distrito Judicial de Lima metropolitana 2024.

1.8.2. Hipótesis específicas

- El sistema consensual peruano, en relación con la seguridad jurídica destacando su enfoque en la protección de los derechos de propiedad y la regulación de las transacciones inmobiliarias.

- La integración de un sistema de transferencia de propiedad inmueble favorece la seguridad jurídica promoviendo un entorno más confiable para las transacciones y fomentando la inversión y el desarrollo económico.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco conceptual

2.1.1. Sistema de seguridad

El sistema de seguridad se define como el conjunto de prácticas, tecnologías y políticas implementadas para proteger a las organizaciones y sociedades de amenazas, asegurando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información y recursos (Schneier, 2000).

2.1.2. Transferencia

La transferencia se refiere al proceso de mover conocimientos, habilidades, tecnologías o información de un contexto a otro, lo que puede incluir desde la transferencia de conocimiento en un entorno educativo hasta la transferencia de tecnología entre organizaciones. Este proceso es crucial para fomentar el aprendizaje y la adaptación en diferentes ámbitos (Northouse, 2021).

2.1.3. Propiedad inmueble

La propiedad inmueble se refiere a los bienes raíces, que incluyen el terreno y las edificaciones fijas, así como los derechos asociados a ellos. Esto puede abarcar tanto la propiedad residencial como comercial, y se caracteriza por su permanencia y la imposibilidad de ser trasladada (Yablon, 1985).

2.1.4. Adquisición

La adquisición se define como el acto de obtener algo, ya sea un bien, servicio o derecho, mediante una transacción. En el contexto empresarial, la adquisición a menudo se refiere a la compra de una empresa por otra, lo que implica la integración de activos y recursos (Bodie et al., 2021).

2.1.5. Legitimidad

La legitimidad se define como el reconocimiento y aceptación de un sistema de gobierno, normas o instituciones como justos y válidos por parte de los ciudadanos. Es un concepto clave en la teoría política y social, ya que influye en la estabilidad y el funcionamiento de cualquier sistema político (Araujo, 2016).

2.1.6. Registros públicos

Los registros públicos se definen como documentos oficiales mantenidos por instituciones gubernamentales que registran actos, hechos y transacciones relevantes para la sociedad, como propiedades, matrimonios, y sentencias judiciales. Su propósito es asegurar la transparencia, la responsabilidad y el acceso a la información (Bodie et al., 2021).

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Sistema de transferencia de inmueble

Este tema es muy discutido en la jurisprudencia general de nuestro país, es el procedimiento para transferir el bien inmobiliario, de acuerdo al CC en competencia. Esta relación se da sobre el asunto está fuertemente vinculado con la efectividad del contrato de compraventa; es decir, si el contrato solo se encarga de transferir la propiedad inmobiliaria o solo produce efectos relacionados con la responsabilidad de dar.

Ante este hecho, Pacheco (2020) dispone, que, al referirse a la transferencia de bienes, nos referimos a un conjunto de principios y normas que guían el progreso de una institución, siendo esta, en este contexto, el cambio de la titularidad del derecho de propiedad de un individuo hacia un tercero.

Seguidamente, para Bullard (2011), abarca un método de transferencia de bien equitativo, el cual debe proporcionar al adquirente la seguridad de poder excluir a cualquier otro adquirente potencial, o sea, una opción de exclusión más amplia.

Los requisitos para Bullard (2011, p. 37) son las siguientes:

Lo principal es que, la propiedad debe ser objetivamente reconocida en el derecho positivo, de tal forma que su diseño le permita internalizar los costos y beneficios externos (externalidades derivadas del uso y disfrute del bien) de la forma más eficaz y al menor precio posible", seguido que; "La transmisión de los bienes debe efectuarse de forma eficaz, de un propietario hacia otro tercero, y tener la posibilidad de excluir a los demás". Pero esto se dará hasta que el adquirente obtenga la total facultad de exclusión, la propiedad puede desempeñar su papel económico y social", continuando que; "La transferencia de la propiedad debe determinarse en un signo de cognoscibilidad que relaciona a los terceros establecer de manera clara quién tiene la titularidad".

Sobre este signo de cognoscibilidad tiende hacerse público, la identificación sencilla e incuestionable (de manera que no pueda publicitar al mismo tiempo dos derechos que no son compatibles entre sí), y que se realice a un costo reducido en comparación con el valor del bien que direcciona. Asimismo, para excluir debe provenir directamente de la consolidación del signo de cognoscibilidad (por ejemplo, de la anotación en el registro necesario) (Bullard, 2019).

El sistema de transferencia de inmueble es el conjunto de procedimientos, normativas y entidades involucradas en la transmisión de derechos sobre propiedades inmobiliarias de una persona a otra. Este sistema es crucial para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y asegurar que los derechos de los propietarios estén protegidos.

Se empieza por lo crucial señalar que, en el Derecho romano, para transferir la propiedad de los bienes raíces no bastaba con la única voluntad de las partes (vendedor y adquirente); sino que se requería la especificación de un acto por fuera, ya sea un acto formal

o material. Ante esto, dentro del formalismo que definió un extenso periodo del Derecho romano, se pueden hallar instituciones como la "*mancipatio*" y la "*in iure cesio*"; en la primera, el arrendatario y el adquirente se reunían ante cinco testigos, empleando un *libripens* o báscula para pesar. Asimismo, se simbolizaba el bien objeto del contrato y otro que simbolizaba el pago; en la segunda institución, el cedente y el adquirente se presentaron ante el tribunal del pretor (magistrado), donde el adquirente sostenía la propiedad del bien y el enajenante se oponía ante el resultado.

Asimismo, para Gonzáles (2021, p. 58),

“Al reducir las adquisiciones a non domino, vemos que respecto de este objetivo debemos indicar que este alude a la protección de los intereses de los legítimos propietarios ante adquisiciones efectuadas por terceros (no propietarios) de buena fe. Pues por lo general se reviste de mayor importancia la protección de los intereses de los adquirentes por sobre la legitimidad de los enajenantes. Es así que, de actuar el sujeto enajenante (no propietario) conforme a la fe pública registral no se reconocerá un vicio de nulidad del acto, tal como acontece con los adquirentes de bienes muebles que actúan creyendo en la legitimidad de los enajenantes, los cuales mantendrán su adquisición”.

El sistema consensualista, si bien tiene como objetivo el buscar la manera más práctica de la circulación de los bienes inmuebles, descartando la utilización de instrumentos publicitarios, pero si promoviendo un escenario más confiable para la persona que es adquirente de un bien respecto a su exclusividad, dado que el sólo acuerdo entre las partes no establece la confiabilidad que se requiere a la forma de obtener un derecho de bien inmueble que se busca y que sea oponible ante terceros. Como consecuencia no se puede dilucidar, al no poder establecer con certeza quién realmente es el propietario del inmueble, ni qué gravámenes lo afectan al tener en cuenta la regulación a la cual aludimos sobre el tema al que tiene la presente investigación, siendo así no es la adecuada (Morales, 2018).

De acuerdo a lo dispuesto por el art 947 del CC señala lo siguiente: "La transmisión de propiedad de un bien mueble específico se lleva a cabo mediante la tradición a su merecedor, a menos que exista una disposición jurídica distinta." Por ello el art mencionado establece dos requisitos para que se realice la transferencia de propiedad de un bien. Señalando que primero, requiere la presencia de un merecedor, por lo que se requiere un contrato antes de, después tras la firma del documento, el bien debe ser entregado al merecedor.

Asimismo, sucede que, si el derecho instruye a los posibles adquirentes a confiar en que el dueño de un bien es su dueño, y basándose en esta regla, el adquirente es llevado a equivocarse por el propio legado, se vería perjudicado, ya que este inconveniente está solucionado por nuestra normativa, que en su art 948 indica "Quién, de buena fe y como dueño, adquiere la propiedad de un bien, y aunque queda excluido de la posesión, no posee la facultad para disponerlo".

Es así que, señalando lo dicho por el art 912 y 948, podemos asegurar que el interesado en obtener un bien estará inicialmente protegido en su adquisición, siempre que obtenga el bien del dueño. Esto se basa a que se proporciona a las transferencias del cuidado solicitado y se simplifican utilizando los instrumentos jurídicos más idóneos para estos temas de poseerlo.

Tenemos en cuenta que el progreso de las ventas de la propiedad con el cuidado legal de los involucrados en el documento de compra no es la estrategia más clara para administrar la transferencia de bienes. Tal es así que, mediante la optimización de este estudio, buscaremos señalar que, desde este momento, el sistema acordado al que nos estamos vinculados, posee la habilidad de ser un marco tolerante, flexible y no asegurador, generando un mayor número de pruebas sobre las atribuciones necesarias.

Se incluye cualquier segmento del patrimonio, es decir, los elementos significativos o reales, es por ello que el CC actual conserva la secuencia de los recursos del código anterior

(únicamente físicos), o sea: propiedad móvil e inalterable, esto se debe a que se expandirán las implicaciones de la propiedad sin antes evidenciar que los productos móviles son aquellos bienes que pueden ser trasladados de un sitio a otro sin experimentar ninguna fallas o desconformidad (Gonzáles, 2020).

Por ende, aquellos bienes que no pueden ser movidos de un sitio a otro sin su aniquilación o deterioro, conforme a lo dictado y regulado en nuestro sistema legal, la transferencia de estos bienes raíces se establece considerando la única voluntad de las partes al momento de negociar dicho bien. De acuerdo a este método de transacción reconocido desde el marco francés solo existe lugar para el consensualismo, lo que significa que solo se requiere buscar obtener una propiedad, desde un punto de vista, para que la intención de tener acceso al registro de una propiedad y, por otro lado, el compromiso de tratar el monto del bien llega a darse de manera equitativa y racional (Cabanellas, 2006).

Tal es así que, según el CC de nuestro país, señala que se abandonó el modelo Romano que exigía la realización de una forma, la tradición, para validar el traspaso de la propiedad sobre bienes raíces, aceptando el modelo francés, de manera estable. Por ende, el autor indica que el sistema espiritualista o consensual, al ceder la propiedad inmobiliaria, la única obligación genera el efecto de transferencia de dicho bien, es por ello que el lado espiritual ocurre a través de la consecuencia directa del acto jurídico que establece la obligación de vender un bien inmueble específico, que no necesita de la tradición material ni del registro de la era germánica como tal (Vásquez, 2000).

2.2.1.1. Normas registrales – Ley N°26366. La Ley N.º 26366 fue promulgada el 14 de octubre de 1994, en un escenario de reestructuración institucional del aparato estatal peruano. Esta norma legal dio nacimiento al Sistema Nacional de los Registros Públicos (SNRP) y a su órgano rector, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) (Congreso de la República, 1994).

La creación de esta ley respondió a la necesidad urgente de consolidar en un solo sistema lo que hasta entonces era un conjunto fragmentado de registros jurídicos que funcionaban de manera dispersa, bajo diferentes autoridades y criterios. Previo a ella, los registros públicos en el Perú estaban sujetos a una notable desorganización. Cada región, e incluso cada provincia, podía tener sus propias prácticas registrales, lo que generaba incertidumbre jurídica, demoras en los procesos de inscripción y una escasa confianza ciudadana en los efectos de la publicidad registral. La Ley N.º 26366 se inserta entonces dentro del proceso más amplio de modernización del Estado, impulsado durante el gobierno de Alberto Fujimori, bajo la influencia de políticas de eficiencia administrativa y apertura económica.

El fundamento jurídico de esta norma se encuentra alineado con lo dispuesto por el artículo 2 numeral 5 de la Constitución Política del Perú, que reconoce el derecho de toda persona a acceder a la información que obre en poder del Estado. Asimismo, se conecta con los principios de publicidad, seguridad jurídica y legalidad que rigen todo el sistema registral (LP Pasión por el Derecho, 2025).

Esta norma fue creada con el objetivo de unificar los distintos registros públicos en una estructura coherente y técnicamente organizada. En virtud de ello, la SUNARP se constituye como una entidad autónoma, con personería jurídica de derecho público interno, encargada de administrar los registros vinculados a la propiedad inmueble, personas jurídicas, mandatos, testamentos, vehículos, embarcaciones, garantías mobiliarias, entre otros (La República, 2021).

En la práctica, esta ley busca que los actos jurídicos relevantes, tales como compraventas, hipotecas, constituciones de sociedades o sucesiones, se inscriban en registros oficiales, produciendo efectos frente a terceros. Este proceso de inscripción ocasiona, consecuentemente, una presunción de veracidad y publicidad, lo que fortalece la seguridad

jurídica y facilita las transacciones económicas. Además, este mecanismo también contribuye a la reducción de los conflictos derivados de la doble titularidad o de la información oculta en actos civiles y comerciales.

Además, con la ley, el legislador peruano busca alcanzar la interoperabilidad entre el sistema registral y otros sistemas estatales, como RENIEC y SUNAT, esto a fin de facilitar los procesos como la formalización de propiedades o la verificación de datos societarios.

Por otro lado, es preciso mencionar que a pesar de los avances que introdujo esta legislación, existen dificultades estructurales y operativas que limitan la eficacia plena del sistema. Uno de los principales problemas es la desigualdad geográfica en el acceso al registro. En las zonas rurales y en las regiones amazónicas, aún persisten importantes barreras físicas y tecnológicas que impiden que la población pueda hacer uso efectivo de los registros. Esto contradice el principio de universalidad en el acceso a los derechos.

En segundo lugar, persiste una excesiva formalización y lentitud en los procedimientos. Si bien la SUNARP ha implementado plataformas digitales y servicios en línea, muchos trámites requieren presencia física, múltiples documentos y verificación notarial, lo cual genera un sistema costoso, lento y, en ocasiones, poco transparente (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2021).

Otra dificultad relevante es la fragmentación normativa. Aunque la Ley N.º 26366 establece las bases para la organización del sistema registral, en la práctica coexiste con un conjunto diverso de leyes especiales, directivas internas y reglamentos técnicos que no siempre guardan coherencia. Esto genera inseguridad jurídica, especialmente en actos registrales más complejos como la inscripción de servidumbres o la transferencia de acciones en sociedades cerradas.

Adicionalmente, se debe considerar el reto de la capacitación del recurso humano

registral. En algunas oficinas registrales, los registradores carecen de formación continua o criterios uniformes para calificar actos jurídicos. Esto puede derivar en decisiones arbitrarias o contradictorias, afectando derechos adquiridos o generando innecesarias observaciones.

Finalmente, un punto que requiere atención urgente es la digitalización del acervo registral histórico. Son muchos los títulos que aún se conservan en soporte físico, sin haber sido migrados a plataformas electrónicas, lo cual pone en riesgo la integridad de la información y dificulta su consulta y trazabilidad.

Es en base a ello que, desde un enfoque constitucional y de derechos humanos, se puede determinar que resulta indispensable que el servicio registral no se limite a los sectores formales de la economía o a los espacios urbanos, sino que se transforme en un mecanismo real de inclusión, acceso a la propiedad y protección del patrimonio para todos los ciudadanos, sin distinción geográfica ni socioeconómica.

2.2.1.2. Rol de la SUNARP en las transferencias. En el contexto jurídico peruano, la transferencia de bienes —especialmente inmuebles— constituye uno de los actos jurídicos de mayor trascendencia dentro del tráfico patrimonial. No solo se trata de una manifestación de la autonomía privada, sino de una operación que demanda seguridad jurídica para que sus efectos sean válidos, eficaces y oponibles frente a terceros. En este escenario, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) cumple un papel esencial al asumir la función de canalizar, validar y publicitar estos actos a través de su sistema registral, erigiéndose como garante de legalidad y seguridad en la circulación de la propiedad.

SUNARP, como ente técnico especializado, actúa dentro de un modelo jurídico que reconoce la inscripción registral no como un simple trámite administrativo, sino como un componente estructural del sistema de protección de derechos. La transferencia, aunque se

perfecciona por el acuerdo entre las partes —habitualmente formalizado mediante escritura pública— solo adquiere oponibilidad frente a terceros mediante su correspondiente inscripción en los Registros Públicos. Así, el registro deja de ser un espacio pasivo de almacenamiento documental y se convierte en un escenario activo de control y verificación legal.

Este rol se materializa en una función calificadora ejercida por los registradores, quienes evalúan no solo la legalidad formal del acto, sino también su coherencia con los principios del sistema registral. La calificación implica el análisis del título presentado, la verificación de los requisitos legales y la comprobación de la concordancia entre lo solicitado y la situación jurídica preexistente en el registro. A través de este filtro, la SUNARP asegura que no se inscriban actos inválidos, simulados o que contravengan normas imperativas, protegiendo con ello no solo a los intervinientes, sino al interés público en general.

El marco normativo que respalda esta labor se encuentra en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en la Ley N.º 26366, que establece la creación y funciones de la SUNARP. Además, esta labor se ve enriquecida por los principios registrales, que operan como pilares de interpretación y actuación. El principio de legalidad impone la obligación de verificar que los actos jurídicos cumplan con las disposiciones legales pertinentes; el principio de publicidad convierte al registro en una fuente de información jurídica accesible a todos; el principio de prioridad establece un orden temporal de preferencia entre títulos; y el principio de legitimación atribuye presunción de veracidad a lo inscrito.

Resulta especialmente relevante el principio de tracto sucesivo, que obliga a que toda inscripción se realice en armonía con los asientos preexistentes. Esto impide que se inscriban transferencias sin que el transferente figure como titular inscrito, lo cual refuerza la seguridad y continuidad del registro. La combinación de estos principios convierte al sistema registral

peruano en un espacio jurídicamente confiable para la transmisión de bienes.

En el caso de las transferencias de propiedad, la SUNARP no solo se limita a la función registral per se, sino que desempeña un rol pedagógico, tecnológico y preventivo. Desde el punto de vista preventivo, la institución actúa como una primera línea de defensa contra posibles fraudes, falsificaciones documentales y suplantaciones. La posibilidad de detectar irregularidades en los documentos presentados o incongruencias entre los registros y los actos jurídicos permite frenar procesos que, de otra manera, podrían desencadenar conflictos judiciales. Adicionalmente, con la implementación de mecanismos como la “alerta registral”, los propietarios pueden recibir notificaciones sobre intentos de inscripción sobre sus bienes, reforzando así su protección.

En el plano tecnológico, la SUNARP ha comenzado a integrar herramientas digitales que permiten una interacción más dinámica y segura con el sistema de inscribirlos, es por ello que los ciudadanos pueden consultar el estado de los bienes y acceder a copias informativas desde cualquier punto del país. Ello ha descentralizado el acceso al registro y ha reducido significativamente los tiempos de atención, facilitando las transferencias y fortaleciendo la transparencia.

Sin embargo, es importante advertir que la SUNARP no garantiza la validez intrínseca de los actos jurídicos, ya que su labor se limita a una revisión formal y legal básica. Por ejemplo, no puede verificar la existencia de vicios de la voluntad o la validez material del contrato que originó la transferencia. Esta limitación debe ser comprendida para no atribuir al registro funciones que le son ajenas, y que corresponden al ámbito judicial. En este sentido, la SUNARP no sustituye al juez ni al notario, pero actúa como un muro de contención contra la inseguridad jurídica derivada del desorden documental y la falta de publicidad de los actos jurídicos.

El desafío actual de la SUNARP consiste en consolidarse como un ente no solo registral, sino también digital e interconectado con otras instituciones del Estado, como la SUNAT, RENIEC, los gobiernos locales y el Poder Judicial. La implementación de sistemas de interoperabilidad permitiría realizar transferencias de manera más rápida, segura y trazable, minimizando el riesgo de errores y actos dolosos. En ese sentido, una posible línea de innovación sería la incorporación de tecnología *blockchain* en el sistema registral, lo cual permitiría registrar transferencias de forma inalterable, cronológicamente precisa y con total trazabilidad. Esta tecnología, aún en etapa de evaluación, podría revolucionar la forma en que entendemos el registro de la propiedad.

Asimismo, desde un enfoque jurídico-crítico, se puede sostener que la SUNARP tiene el potencial de evolucionar hacia un rol más proactivo en la promoción de la formalización de la propiedad. En muchas regiones del país, sobre todo en zonas rurales y periféricas, aún subsisten altos niveles de informalidad en la tenencia de tierras. Una SUNARP más accesible, con presencia itinerante o virtual, podría contribuir a cerrar la brecha entre la legalidad formal y la realidad social, facilitando la inscripción de propiedades y promoviendo la inclusión jurídica.

En énfasis, el rol de la SUNARP en las transferencias no puede ser entendido como una mera instancia administrativa, sino como un pilar fundamental del sistema jurídico patrimonial peruano. Su accionar asegura la coherencia del registro, garantiza la publicidad y protege la propiedad frente a terceros. A medida que el país avanza hacia una mayor digitalización y hacia un enfoque más integral del Estado de Derecho, el fortalecimiento de esta institución será clave para consolidar una cultura jurídica donde la propiedad no solo sea reconocida, sino también segura, accesible y formalizada.

2.2.2. Seguridad jurídica

Se da en una circunstancia determinada, el cual genera protección y valor; lo que determina que no hay contingencia o peligro. Por ende, la SJ cuando el sistema legal nos garantiza a través del Estado que se respeten las leyes y normas, y alerta sobre la posibilidad de que circunstancias fortuitas o esporádicas puedan dañar o ser un peligro.

Es así que, Arcos sostiene que la SJ es un soporte a pesar de la vulnerabilidad, la fuga, el juego sucio, la insuficiencia y, en general, todo lo que genere daño o ponga en peligro la confianza asegurada en su calidad y en su organización sin prejuicios de forma empática (Arcos, 2000).

Se requiere que las regulaciones sean idóneas, justamente para que los pobladores puedan identificar a qué atenerse; cuando se promueve la confusión, lo que deliberadamente se atiende al sistema legal o se incorporan en la parte final de la norma las estipulaciones más características del título preliminar o de la antesala, esto le da forma a que se esté perjudicando el criterio de SJ (Arana, 2018).

La SJ no es legitimar el Derecho, lo que se busca es proporcionar la veracidad al sistema legal, lo que permitiría no verlo como un valor moral, sino instrumental. Por ende, la función de la SJ es donde en este siglo XXI se encuentra la alta complejidad de los vínculos formales, tanto monetariamente como entre relación de familias o sucesorias de mayor importancia con la presencia del Notario (Nicolas, 2022).

Por lo que Hernández dice que podemos adecuar la coherencia como un escenario donde se permite a los entes jurídicos entender los principios del juego y, con cierta certeza, verificar cómo interpretar que estos no se alterarán durante la dinámica o en el momento de su interacción (Hernández, 2000).

Las directrices pueden ser otorgadas por la norma y esa consistencia es garantizada por la seguridad legal. Esto se debe a que cuando hacemos referencia a los RP y a la SJ, hacemos

referencia al fuerte reconocimiento de los dueños de la propiedad y de los cargos que podrían afectar la manera en que buscan obtener un bien como tal.

Por ello previamente, el registro de la propiedad nos brinda la posibilidad de garantizar nuestros derechos y proteger los posibles intereses de los compradores futuros. Sin embargo, resulta crucial estudiar si la inscripción del documento de adquisición de propiedades proporciona un cuidado legal parecida a la del merecedor, como el método para conseguir la inscripción de su derecho de adquiriente.

El tema de registrar las propiedades nos brinda la certeza de quién es el actual dueño de una propiedad determinada, ya que su comportamiento es similar al de un especialista al que puedes informar sobre una transmisión de bien. Por ende, esta actividad de venta también nos facilita llegar a la situación actual en la que se halla una propiedad al momento de su atribución.

De acuerdo a lo avanzando hasta la actualidad, es una ocasión perfecta para determinar qué tipo de protección legal proporciona la no inscripción del documento de compraventa en los registros formales. Es así que no es más que un requisito previo constitutivo para la transferencia de la propiedad, los efectos de la inscripción actúan como un incentivo para esas personas que siguen en el medio, ya que estos efectos de la inscripción actúan como un premio para esas personas que no dejan de requerir dicho bien.

Señala, Gonzáles (2005, p. 94) que,

Los derechos reales son derechos abstractos que infieren una fuerza o un cúmulo de fuerzas que se unen de manera constante a la propiedad. De esta manera, cerramos que el método de presentación es un derecho in rem, quiere decir que es la parte del derecho que controla la conexión legal entre un individuo como verdadero propietario del derecho, y la cosa sobre la que practicará todas las fuerzas percibidas por la ley. En ese

orden de ideas, el derecho real de propiedad se transmite de dos formas:

- a. Una consensual; y la otra
- b. Formal.

Así también, el principio consensual de transferencia de la propiedad inmueble, dentro de la legislación peruana, quedó expresa y claramente constituido desde antes, que se refiere a una ejecutoria suprema, aludida a un convenio de compraventa, en la que se acuerda y pacta lo que sigue: El contrato de compraventa queda perfeccionado con el simple consentimiento de las partes respecto a la cosa y al precio, aun antes de la entrega del inmueble y del pago del precio. La minuta suscrita y reconocida por el otorgante constituye la prueba del reconocimiento (Ramirez, 2007).

La seguridad jurídica requiere de gastos, la seguridad no es gratuita, sino que genera costos. No obstante, también resulta más costosa la inseguridad, y continúa, que el intercambio de bienes genera un efecto de riqueza, exigiendo actualmente no solo la celeridad, sino también y fundamentalmente la seguridad (Freyre, 2020).

Si los derechos no son percibidos como claramente definidos, entonces es más costoso contratar sobre ellos. La incertidumbre es económicamente un costo que se mide en función del riesgo de perder el derecho. Cuando contrato sobre un bien inscrito y con un derecho bien definido, el riesgo disminuye. Al haber menos costo, por simple aplicación de la ley de oferta y demanda, la cantidad demandada aumenta. Si el “precio de la incertidumbre” es menor, entonces los costos de transacción son menores. En consecuencia, hay más contratos, mayor circulación de la riqueza y con ello mayor bienestar (González, 2022).

2.2.2.1. Principios de la seguridad jurídica.

A. Legalidad. Según Orbegoso (2020) el principio de legalidad constituye un fundamento esencial del Estado de Derecho, al establecer que la Administración Pública solo

puede actuar cuando existe una habilitación legal expresa que sustente su accionar. Esta regla impide que los órganos administrativos actúen de forma arbitraria o discrecional, garantizando que toda decisión esté subordinada a la ley. Así, se configura tanto como un límite que protege los derechos de los ciudadanos, como un mandato que obliga a cumplir la ley de manera estricta. Este principio refleja la subordinación del poder ejecutivo a la voluntad general expresada por el legislador y asegura la legitimidad y legalidad del acto administrativo.

Es así que, en el marco del Estado de Derecho, el principio de legalidad no solo constituye una regla fundamental para el accionar de los poderes públicos, sino que se articula de manera inseparable con la garantía de seguridad jurídica. En este sentido, la legalidad se erige como un componente esencial que permite a los individuos conocer, anticipar y confiar en las consecuencias jurídicas de los actos estatales. La sujeción del poder público a normas claras, generales y previamente establecidas no solo impide la arbitrariedad, sino que crea un entorno normativo estable, previsible y coherente, donde los ciudadanos pueden ejercer sus derechos con plena confianza en que estos serán respetados y protegidos.

Se entiende que las personas sobre la vigencia, aplicación y permanencia razonable de las normas que rigen sus relaciones con el Estado, encuentra en la legalidad su fundamento operativo. La obligación de que toda autoridad actúe con base en la ley permite estructurar un orden jurídico donde no hay espacio para decisiones improvisadas o discrecionales que puedan vulnerar derechos fundamentales. La legalidad, en tanto principio rector, impone límites al poder, pero también orienta su ejercicio dentro de parámetros establecidos, proporcionando así un marco de certeza en la actuación administrativa, legislativa y judicial.

Silva et al. (2024) atribuye que, la legalidad, en el contexto del debido proceso administrativo, constituye una garantía fundamental que asegura a los ciudadanos un procedimiento justo, basado en normas previamente establecidas. Este principio exige que

toda actuación de la Administración Pública se sustente en una base legal clara, evitando con ello decisiones arbitrarias o el uso abusivo del poder estatal. Al funcionar como límite obligatorio, la legalidad protege los derechos de los administrados frente a posibles excesos de la autoridad. En los sistemas jurídicos que reconocen este principio, se busca fortalecer la seguridad jurídica mediante la sujeción estricta de las decisiones administrativas a lo que dispone el ordenamiento legal. Así, la legalidad no solo orienta el actuar de la Administración, sino que también garantiza el respeto al derecho al debido proceso.

Este vínculo directo entre legalidad y seguridad jurídica se manifiesta, por ejemplo, en el derecho que tiene toda persona a no ser sancionada sin una norma previa que establezca con claridad la infracción y la consecuencia jurídica. Del mismo modo, la legalidad garantiza que los procedimientos administrativos y judiciales se desarrollen bajo reglas fijas, previamente conocidas por los ciudadanos, lo cual refuerza la confianza en el sistema jurídico y permite planificar la conducta sin temor a cambios arbitrarios o inesperados por parte del Estado.

Por tanto, puede afirmarse que la legalidad no solo actúa como una exigencia formal de validez de los actos del poder público, sino como un mecanismo esencial para concretar la seguridad jurídica en la vida práctica de los ciudadanos. En tanto principio instrumental, la legalidad fortalece el orden normativo y habilita la existencia de un entorno jurídico confiable, donde los derechos no dependen de la voluntad de los funcionarios, sino de la sujeción estricta a la ley.

Desde esta perspectiva, la legalidad debe entenderse no como una mera exigencia de obediencia formal a las normas, sino como una garantía material que permite que el Derecho funcione como instrumento de libertad, previsibilidad y estabilidad. En consecuencia, el fortalecimiento del principio de legalidad, en todos los niveles de la actuación estatal, es también una condición indispensable para consolidar un verdadero Estado de Derecho, en el cual los ciudadanos puedan confiar en que las normas no serán utilizadas de forma arbitraria,

y que su cumplimiento será exigido con base en criterios claros, objetivos y previamente establecidos.

B. Publicidad. Según el artículo 2012 del Código Civil peruano, el principio de publicidad, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Este principio implica que los actos inscritos en los registros públicos son accesibles y pueden ser consultados por cualquier persona. Por lo tanto, una vez que un acto ha sido formalmente inscrito, la ley considera que todas las personas lo conocen, aunque en realidad no lo hayan consultado. Esta presunción es absoluta, lo que significa que no se permite prueba en contrario; es decir, nadie puede alegar que no sabía lo que estaba inscrito en el registro para eludir sus efectos jurídicos (Coca, 2020).

En análisis de la norma en mención, esta atribuye un mecanismo que tiene una función práctica muy importante: brinda seguridad jurídica al tráfico de bienes y derechos. Si se permitiera que las personas aleguen desconocimiento de lo inscrito, se pondría en riesgo la estabilidad de las relaciones jurídicas, ya que los terceros podrían impugnar actos válidamente registrados simplemente afirmando que no los conocían. Al evitar esto, la norma protege la confianza legítima de quienes actúan con base en la información registral.

En consecuencia, la presunción de conocimiento del contenido de las inscripciones tiene un doble efecto: por un lado, obliga a los ciudadanos a informarse a través del registro antes de actuar jurídicamente sobre un bien o derecho inscrito; y por otro lado, otorga a las inscripciones un valor jurídico sólido, generando efectos frente a terceros y asegurando la integridad del sistema. Este principio se vuelve especialmente relevante en procesos de compraventa de inmuebles, constitución de gravámenes, sucesiones y otros actos que requieren certeza respecto al estado legal del bien (Ortiz, 2021).

Es así que se determina que, en efecto, la publicidad registral constituye un claro

ejemplo de esta dimensión jurídica. Gracias a ella, los actos inscritos en los registros públicos —como la transferencia de propiedad, la constitución de hipotecas, embargos, entre otros— no solo tienen efectos entre las partes, sino también frente a terceros. Esta característica se fundamenta en el principio de que nadie puede alegar ignorancia de lo que está debidamente inscrito, fortaleciendo con ello la seguridad jurídica de quienes confían en el contenido del registro. Así, la publicidad no es un simple procedimiento formal, sino una garantía de protección jurídica, tanto para titulares de derechos como para terceros adquirentes de buena fe.

Además, la publicidad también tiene relevancia en otros ámbitos del Derecho, como en la promulgación de leyes, la publicación de actos administrativos y las notificaciones procesales. En todos estos casos, la finalidad es la misma: evitar decisiones sorpresivas, asegurar el derecho de defensa, y consolidar un entorno normativo donde las personas puedan prever las consecuencias jurídicas de sus actos y de los actos del Estado.

Por tanto, la publicidad, al hacer visibles las normas y actos jurídicos, actúa como instrumento de previsibilidad, transparencia y control, lo que redundaría directamente en la consolidación de la seguridad jurídica. Sin publicidad, los ciudadanos quedarían expuestos a decisiones ocultas, cambios normativos no difundidos o actos administrativos sin notificación, vulnerando gravemente sus derechos y generando un entorno de incertidumbre.

C. Buena fe. La buena fe, tradicionalmente concebida como un principio ético-jurídico que exige actuar con honestidad, lealtad y coherencia en las relaciones jurídicas, adquiere una dimensión mucho más profunda cuando se analiza en conexión con el principio de seguridad jurídica. Esta relación no es solo complementaria, sino estructural: la buena fe actúa como fundamento y garantía de previsibilidad, estabilidad y confianza dentro del orden jurídico, pilares fundamentales de la seguridad jurídica.

En el contexto peruano, el Código Civil reconoce la buena fe tanto como deber de conducta (objetiva) como estado de conciencia (subjetiva), exigiendo su aplicación en todas las etapas del contrato. No obstante, su impacto va más allá del derecho privado, proyectándose hacia el conjunto del sistema jurídico como un elemento que asegura que las relaciones entre particulares, y entre estos y el Estado, se desarrollen bajo reglas confiables y justas.

A partir de lo descrito por Muñoz (2024) la buena fe contractual, aunque reconocida en el Código Civil peruano, representa un principio mucho más amplio que trasciende su formulación normativa. Su naturaleza flexible permite que se adapte a distintos contextos, siempre buscando preservar la lealtad y confianza en las relaciones jurídicas. No obstante, su aplicación en el Perú sigue siendo limitada debido al arraigo de una visión formalista que prioriza el cumplimiento literal de los pactos sobre la equidad sustantiva. La buena fe, por tanto, constituye no solo un punto de partida en la formación del vínculo contractual, sino también una guía interpretativa que orienta sus efectos hacia la protección de los valores éticos, la equidad y el respeto mutuo. Su fortalecimiento en el sistema jurídico contribuiría a una contratación más justa y a una administración de justicia que combine seguridad jurídica con sentido de justicia material.

A partir de ello, se puede determinar que la seguridad jurídica se ve fortalecida cuando los actos jurídicos y administrativos se ejecutan bajo el principio de buena fe, pues este genera confianza legítima en las normas y en las personas que actúan dentro del marco legal. Si los sujetos pueden prever razonablemente los efectos de sus actos, porque esperan que los demás también actúen con rectitud, se crea un entorno de certidumbre. De esta forma, la buena fe se convierte en un mecanismo de estabilización de expectativas legítimas, especialmente en contextos donde el Derecho no logra cubrir todas las situaciones posibles.

Para Laborde (2016) la conducta moral general de una persona, sino en su

comportamiento dentro de una relación jurídica específica. Se espera que las partes actúen con lealtad, coherencia y respeto mutuo, de acuerdo con lo que haría una persona razonable en la misma situación. En el ámbito jurídico-administrativo, este principio obliga tanto a la Administración como a los ciudadanos a actuar de forma honesta y previsible, fortaleciendo la confianza y la legitimidad en sus interacciones.

Es así que se establece que, además, la buena fe limitaría el uso abusivo de los derechos o de las formalidades jurídicas. Cuando el ejercicio de un derecho se aparta de su finalidad legítima y causa perjuicio, la buena fe actúa como frontera ética y jurídica, preservando la seguridad del sistema legal frente a comportamientos desleales o contradictorios. En ese sentido, también se configura como un correctivo a posibles vacíos normativos, aportando criterios interpretativos que armonizan el Derecho positivo con los valores de justicia y equilibrio.

En resumen, la buena fe también proyecta su influencia en el campo del Derecho Administrativo y del Derecho Registral, donde constituye una garantía esencial para proteger a los administrados y terceros de buena fe frente a posibles arbitrariedades o inconsistencias del Estado. En estos casos, la buena fe contribuye a que la seguridad jurídica no sea entendida solo como respeto estricto de la legalidad, sino también como cumplimiento de expectativas legítimas basadas en la conducta previa y la coherencia institucional.

D. *Certeza del derecho.* En Perú, donde el ordenamiento jurídico puede verse afectado por constantes reformas normativas, solapamientos entre disposiciones o falta de jurisprudencia uniforme, la certeza jurídica adquiere especial relevancia. Este componente implica que el derecho debe ser claro, estable y previsible, de modo que las personas puedan orientar su conducta sin temor a decisiones arbitrarias o contradictorias por parte de las autoridades.

La certeza jurídica no solo se refiere a la claridad del texto normativo, sino también a la coherencia en la aplicación del derecho. Ello supone que las resoluciones administrativas, las sentencias judiciales y los actos normativos se mantengan en línea con principios interpretativos consistentes, evitando que una misma situación jurídica sea tratada de manera dispar. Cuando la interpretación o aplicación de la ley se vuelve errática, la seguridad jurídica se debilita, y con ella, la confianza ciudadana en las instituciones.

Además, la certeza jurídica tiene una dimensión práctica que se refleja en la posibilidad de prever los efectos de los actos propios y de los actos ajenos con relevancia jurídica. Esta previsibilidad no solo resguarda los derechos adquiridos, sino que también permite que los ciudadanos tomen decisiones informadas, sabiendo que el marco normativo será respetado y no modificado de forma intempestiva o retroactiva. Así, un sistema jurídico que no ofrece certeza promueve la inseguridad, desalienta la inversión, y erosiona el respeto por las normas. Por ello, la certeza jurídica está estrechamente ligada a la estabilidad normativa, la calidad legislativa y la responsabilidad del Estado en su función normativa, jurisdiccional y administrativa (Pinochet, 2024).

Asimismo, debe resaltarse que la certeza no implica rigidez absoluta, ya que el derecho está llamado a evolucionar con la sociedad. Sin embargo, esa evolución debe darse de forma razonable, garantizando que los cambios normativos se introduzcan con criterios de progresividad, transparencia y adecuada difusión, para que no se violen expectativas legítimas construidas sobre normas vigentes.

Finalmente, es preciso concientizar que la certeza jurídica no puede analizarse aisladamente, esto debido a que se conecta con otros principios, como la legalidad, la buena fe, la confianza legítima y la previsibilidad. Todos estos principios, en conjunto, constituyen la base que permite que el ciudadano se sienta protegido frente al uso arbitrario del poder y pueda confiar en la actuación coherente del ordenamiento jurídico. En este sentido, la certeza

jurídica no es solo un principio abstracto, sino un instrumento que materializa la justicia en la vida cotidiana de las personas.

E. *Protección de derechos adquiridos.* Morales (2004) opina acerca la teoría de los derechos adquiridos que una vez que una persona ha adquirido un derecho bajo una norma vigente, ese derecho se incorpora a su esfera personal y no puede ser alterado por nuevas leyes, incluso si son más favorables.

Es así que, un derecho adquirido es aquel que ha sido plenamente incorporado al patrimonio jurídico de una persona conforme a la legislación vigente en el momento en que se materializó. No se trata de meras expectativas o aspiraciones, sino de posiciones jurídicas firmes que, una vez perfeccionadas, no deben ser desconocidas por reformas legales o constitucionales futuras. Esta protección no solo preserva la confianza de los ciudadanos en la ley, sino que también limita el poder legislativo frente a los derechos previamente reconocidos.

En el ámbito peruano, si bien no existe una disposición expresa que defina los derechos adquiridos, la Constitución de 1993 atribuye una referencia con los derechos pensionarios legalmente adquiridos, donde se evidencia una voluntad del constituyente de proteger ciertas situaciones jurídicas consolidadas. Esta norma puede entenderse como una excepción al principio de aplicación inmediata de las normas, y como una manifestación de la protección que el orden constitucional ofrece frente a cambios disruptivos que puedan generar retrocesos o vulneraciones.

Desde una perspectiva teórica, se puede observar un conflicto entre la teoría de los derechos adquiridos y la teoría de los hechos cumplidos. Mientras la primera defiende la intangibilidad de los derechos ya incorporados al patrimonio jurídico de los individuos, la segunda establece que toda nueva norma se aplica solo hacia el futuro, respetando los efectos ya consumados bajo la norma anterior. No obstante, el Derecho peruano, en su evolución

jurisprudencial y doctrinaria, ha tendido a favorecer una posición intermedia, que busca proteger los derechos consolidados sin obstaculizar el desarrollo legislativo, siempre que este no vulnere principios fundamentales como la legalidad, la igualdad o la irretroactividad de la ley en perjuicio de derechos individuales.

En este contexto, la protección de los derechos adquiridos cumple una doble función dentro del principio de seguridad jurídica: de un lado, actúa como barrera frente a la arbitrariedad normativa, evitando que reformas legislativas eliminen o restrinjan derechos previamente consolidados; de otro lado, contribuye al fortalecimiento de la confianza ciudadana en el sistema jurídico, reforzando la percepción de que las reglas del juego no serán modificadas de manera imprevista o retroactiva.

Por tanto, si el Derecho tiene como finalidad última brindar certeza, justicia y orden en la convivencia social, es indispensable que la protección de los derechos adquiridos sea respetada y garantizada, no solo como regla técnica, sino como una expresión del compromiso institucional con la justicia y la coherencia jurídica. En especial, en contextos donde las reformas legales son frecuentes y, en ocasiones, motivadas por intereses coyunturales, este principio se vuelve aún más necesario como salvaguarda de la estabilidad normativa y de los derechos de las personas.

2.2.2.2. Importancia de la seguridad jurídica en un Estado de Derecho. La seguridad jurídica en un Estado de Derecho no es solo una cuestión de certeza en las normas, sino también un principio que asegura la confianza en las instituciones y en la correcta administración de justicia. Su importancia radica en que permite a los ciudadanos y a las empresas operar en un entorno donde las reglas del juego son claras, estables y aplicables de forma constante, lo que es esencial para el desarrollo económico y la cohesión social (Vargas, 2023).

Una de las funciones más destacadas de la seguridad jurídica es la protección contra la arbitrariedad. En un sistema donde la ley no es respetada, las decisiones de las autoridades pueden volverse impredecibles o estar sujetas a cambios de política dependiendo de quién esté en el poder. Este tipo de inestabilidad crea un ambiente de desconfianza que puede minar las bases de cualquier sociedad democrática. En cambio, un sistema que garantice la seguridad jurídica asegura que las decisiones se tomen en base a normas preexistentes y que estas se apliquen sin distinción de personas o circunstancias, lo cual es un principio fundamental en cualquier Estado de Derecho.

Por otro lado, la protección de derechos también se ve reforzada por la seguridad jurídica. En un contexto de seguridad jurídica, los derechos de los ciudadanos, incluidos los derechos humanos, no solo están reconocidos en las leyes, sino que también están respaldados por un sistema judicial que se compromete a hacerlos cumplir. En un Estado que no proporciona seguridad jurídica, los derechos pueden ser vulnerados sin la posibilidad de ser reivindicados, lo que destruye la confianza de la ciudadanía en el sistema legal.

Además, la seguridad jurídica fomenta la estabilidad política, esto debido a que en un Estado de Derecho donde las instituciones funcionan correctamente, la ciudadanía tiene mayor confianza en el sistema político y en las decisiones del gobierno. Esto se traduce en un mayor apoyo social a las políticas públicas y a las decisiones del gobierno, incluso si estas son difíciles o impopulares, siempre y cuando sean tomadas dentro del marco legal y respeten los principios de justicia.

Otro aspecto clave es la previsibilidad que proporciona la seguridad jurídica. Los actores sociales, como las empresas o los ciudadanos, pueden tomar decisiones informadas y planificar el futuro con mayor certeza cuando saben que las leyes que regulan su actividad son claras, estables y se aplicarán consistentemente. Esto no solo es fundamental para el bienestar de los individuos, sino que también es un factor crucial para la inversión extranjera,

pues los inversionistas prefieren entornos estables y previsibles donde las reglas del juego no cambien de manera repentina.

En términos de justicia económica, la seguridad jurídica es la base sobre la cual se construye un sistema económico sano. La confianza en que los contratos serán respetados, las propiedades serán protegidas y las decisiones legales serán ejecutadas sin demora, es fundamental para que los ciudadanos y las empresas se sientan seguros de operar dentro del sistema. Sin esa certeza, el comercio y las inversiones pueden verse gravemente afectados, lo que lleva a la estancación económica.

Es así que se puede contrastar que, la seguridad jurídica es esencial para la estabilidad de cualquier nación. No solo implica que las leyes sean claras y estables, sino que también implica que estas sean aplicadas de manera coherente y justa, protegiendo los derechos de los ciudadanos y garantizando que el poder del Estado se ejerza dentro de los límites establecidos por la ley.

2.2.3. Desafíos de la Seguridad Jurídica en la Propiedad Inmueble

La propiedad ha sido un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, esto se basa primero a que se le otorga al titular todas las facultades disponibles, es decir, las de utilizar, disfrutar y tener dominio sobre el bien objeto dado. Por consiguiente, determina que, justamente por su naturaleza absoluta o completa, el derecho de propiedad no deja espacio o lugar para otro adquirente. Es así que el derecho del dueño excluye cualquier otro derecho que no sea compatible con él mismo.

Lo dicho por Izquierdo, la propiedad como derecho fundamental es una definición constitucional que se encuentra en la declaración de derechos humanos (art 17) y en el catálogo de derechos esenciales de la sección dogmática de la constitución (art 2 inc. 16) (Izquierdo, 2020).

Por ende, la propiedad como un derecho esencial requiere su interpretación en un contexto más extenso que el DC. Lo que surge de dos motivos; el primero es que, al ser un derecho fundamental, por principio constitucional, debe ser lo más amplia y protectora que se pueda dar, lo que determina que no se puede afirmar, un ejemplo, que, al estar solo la propiedad protegida por la constitución como derecho esencial, el estado podría expropiar derechos de usufructo sobre bienes muebles sin cumplir con los requisitos establecidos en el art 70 de la Constitución, es decir, sin que la causa sea de seguridad nacional o necesidad pública declarada por la norma, o sin el monto previo de una atribución jurídica determinada.

Siguiendo es que no se puede hablar de una salvaguarda del derecho de propiedad, incluso en su interpretación más limitada, sino que también se vincula con la salvaguarda de otros derechos. Es necesario tener en cuenta que la propiedad se define como un derecho absoluto justamente porque incluye todas las facultades que se pueden ejercer sobre un bien y, en este contexto, cualquier otro derecho diferente al de propiedad que pueda existir sobre ella representa una desintegración de este. Asimismo, si la propiedad alberga genéricamente las capacidades de utilizar y disfrutar en beneficio del usufructuario, se le denomina nudo propietario al propietario, ya que se considera que solo conserva la propiedad desnuda porque es la única facultad que ha cuidado para sí mismo.

Por ende, el ataque a uno de estos derechos, que es la desintegración del derecho de propiedad, representa un ataque indirecto a este, ya que se le está impactando en cierta dirección.

Lo señalado en las líneas previas, se pueden inferir dos conclusiones; la primera es que la referencia a la propiedad como derecho esencial contemplado en el art 2 inciso 16 de la constitución, no se limita al derecho real regulado por el CC; la segunda es que este concepto constitucional de propiedad incluye, al menos, todos los demás derechos reales en su calidad de derivados de dicho DC.

Los desafíos resaltan la necesidad de fortalecer el sistema de seguridad jurídica en la propiedad inmueble. Esto incluye mejorar la transparencia y accesibilidad de los registros de propiedad, simplificar los procedimientos burocráticos, promover la educación legal y garantizar el acceso a la justicia para todos los ciudadanos. Solo así se podrá fomentar un entorno de confianza que favorezca el desarrollo económico y social.

Es así como Hernando de Soto señala que, "la falta de propiedad formal limita la capacidad de los pobres para participar en la economía, creando un ciclo de exclusión." (De Soto, 2000, p. 104)

También da mención a "la informalidad de la propiedad en América Latina es un obstáculo para el desarrollo y la inclusión económica, ya que excluye a millones de personas de los beneficios del sistema legal" (De Soto, 2000, p. 106).

"La inseguridad jurídica en la propiedad es un freno para la inversión y el desarrollo sostenible, generando desconfianza en los mercados" (Franco, 2011, p. 31).

"La falta de claridad en la normativa sobre la propiedad y la tierra genera inseguridad jurídica, afectando a los pequeños agricultores y a las comunidades rurales" (Salas, 2015, p. 110).

Mencionando a Tello (2018) señala que, "La falta de un sistema eficiente de registro de propiedades crea un ambiente de incertidumbre que afecta a los propietarios y potenciales inversores". (p. 82)

Por lo que, "la ineficiencia del sistema judicial y los registros de propiedad contribuyen a la inseguridad jurídica, lo que desincentiva la inversión en el sector inmobiliario" (Cabrera, 2016, p. 64).

Asimismo, Roca (2017) indica que, "La claridad en la normativa sobre propiedad es esencial para fortalecer la confianza de los ciudadanos en sus derechos de propiedad". (p. 1)

2.2.4. Impacto de la formalización en el mercado inmobiliario

La formalización en el contexto del mercado inmobiliario se refiere al proceso mediante el cual propiedades que anteriormente eran informales (no registradas o con títulos no reconocidos legalmente) son regularizadas y obtienen un estatus legal claro. Este proceso tiene varios impactos significativos en el mercado inmobiliario, que se pueden resumir en los siguientes puntos:

2.2.4.1. Seguridad Jurídica. La formalización otorga títulos de propiedad claros y reconocidos, lo que brinda seguridad a los propietarios y reduce el riesgo de disputas legales.

2.2.4.2. Acceso a Financiamiento. Las propiedades formalizadas pueden servir como garantía para obtener créditos hipotecarios y otros tipos de financiamiento, facilitando la inversión y la mejora de las propiedades.

2.2.4.3. Inversión y Desarrollo. Al ofrecer seguridad jurídica, la formalización incentiva la inversión en bienes raíces, promoviendo el desarrollo urbano y la mejora de infraestructuras.

2.2.4.4. Valoración de Propiedades. Las propiedades formalizadas suelen tener un valor de mercado más alto, ya que su estatus legal las hace más atractivas para compradores e inversores.

2.2.4.5. Mejora de Servicios Públicos. La formalización permite que las propiedades accedan a servicios públicos, como agua, electricidad y alcantarillado, mejorando la calidad de vida de los residentes.

2.2.4.6. Reducción de la Informalidad. Al incentivar la formalización, se combate la informalidad en el mercado inmobiliario, lo que contribuye a un desarrollo urbano más ordenado y sostenible.

2.2.4.7. Beneficios Fiscales. La formalización facilita la recaudación de impuestos, ya que los propietarios registrados son más propensos a cumplir con sus obligaciones fiscales.

Es por ello que el impacto de la formalización en el mercado inmobiliario es profundo y multifacético. Promueve la seguridad jurídica, facilita el acceso a financiamiento, impulsa la inversión y el desarrollo, y mejora la calidad de vida de las personas. Por lo tanto, es un elemento clave para el crecimiento y la sostenibilidad del sector inmobiliario en cualquier país. Para Salas (2015) "La formalización no solo mejora la seguridad jurídica, sino que también incrementa el valor de las propiedades al proporcionar un estatus legal claro". (p. 99)

Por ello López (2018) indica que, "la regularización de propiedades en asentamientos informales genera un efecto multiplicador en el mercado inmobiliario, promoviendo inversiones y el desarrollo urbano". (p. 81)

2.2.5. *Aumento de las inversiones en el mercado inmobiliario*

El desarrollo económico de un país se encuentra estrechamente vinculado al dinamismo de su mercado inmobiliario, en tanto este sector constituye uno de los principales catalizadores de inversión privada. En el caso peruano, el crecimiento sostenido de la economía en las últimas décadas ha favorecido un entorno propicio para la expansión de las inversiones inmobiliarias, impulsadas por una demanda habitacional creciente, la mejora en el acceso al crédito hipotecario y una mayor estabilidad jurídica (Salazar, 2025).

Desde una perspectiva legal, el ordenamiento jurídico nacional ha buscado generar condiciones atractivas para los inversionistas, especialmente a través de la regulación del derecho de propiedad y los mecanismos de seguridad jurídica. El reconocimiento constitucional de la propiedad privada, así como la normatividad específica sobre registro de predios y saneamiento físico-legal de los mismos, han sido elementos determinantes para el

fortalecimiento del mercado inmobiliario. A ello se suma el rol fundamental de la SUNARP, cuya función de brindar publicidad y certeza registral ha contribuido a reducir los niveles de informalidad y aumentar la confianza de los agentes económicos.

Además, el desarrollo de normativas específicas como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y los diversos programas de vivienda promovidos por el Estado, han favorecido el ingreso de capitales privados a proyectos habitacionales y comerciales (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2021). Estas políticas, además de responder a una lógica de planificación urbana, tienen como objetivo garantizar el acceso a la vivienda y dinamizar sectores económicos conexos como la construcción, los servicios financieros y el comercio.

En ese sentido, la evolución del marco normativo también se ha visto influenciada por la necesidad de adecuar las regulaciones a un contexto económico globalizado. La inversión extranjera directa en el sector inmobiliario, por ejemplo, ha motivado una revisión constante de las condiciones contractuales y tributarias que regulan este tipo de operaciones. A través de tratados internacionales, mecanismos de arbitraje y reformas tributarias, el Perú ha buscado posicionarse como un destino seguro y competitivo para el capital extranjero.

No obstante, el incremento de las inversiones en el mercado inmobiliario también plantea retos importantes en términos de justicia social, sostenibilidad ambiental y acceso equitativo a los recursos. La expansión urbana desordenada, los conflictos por el uso del suelo y la especulación inmobiliaria son fenómenos que han generado tensiones entre el interés económico y el interés público. Por ello, resulta imprescindible que el derecho no solo facilite la inversión, sino que también establezca límites y principios orientadores que aseguren una distribución equitativa de los beneficios del crecimiento urbano.

En tal forma, se puede determinar que el aumento de las inversiones en el mercado

inmobiliario en el Perú no puede entenderse únicamente desde una lógica económica, sino que exige una lectura jurídica integral. El derecho, como herramienta de regulación social, debe garantizar tanto la seguridad jurídica del inversionista como la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos, especialmente en lo que respecta al acceso a una vivienda digna y a un entorno urbano sostenible. De este modo, el marco legal debe continuar evolucionando en función de un equilibrio entre eficiencia económica y justicia social, asegurando que el desarrollo del mercado inmobiliario se traduzca en beneficios tangibles para la población en su conjunto.

2.2.5.1. Reducción de litigios por propiedad. Uno de los desafíos más persistentes dentro del sistema legal peruano ha sido la elevada frecuencia de conflictos vinculados a la propiedad, fenómeno que ha generado una sobrecarga en el aparato judicial y ha afectado negativamente la seguridad jurídica. Los litigios por propiedad no solo reflejan disputas entre particulares, sino que también evidencian fallas estructurales relacionadas con la debilidad de los registros públicos, la informalidad en la adquisición de bienes inmuebles y la falta de precisión en la normativa aplicable. En este contexto, abordar la reducción de litigios por propiedad implica no solo observar los procedimientos judiciales, sino también examinar el conjunto de mecanismos preventivos que el derecho puede ofrecer para evitar la judicialización innecesaria de estos conflictos.

En primer lugar, es importante señalar que una de las causas principales de los litigios por propiedad en el Perú está relacionada con la informalidad en la transmisión de bienes inmuebles. Muchas operaciones de compra-venta, donación o sucesión no se formalizan debidamente, lo que da lugar a múltiples titulares aparentes sobre un mismo bien. Frente a esta realidad, el fortalecimiento del sistema registral ha sido un paso decisivo en la prevención de controversias (Reggiardo y Liendo, 2012). La labor que realiza la SUNARP, mediante la publicidad registral, ha contribuido a brindar certeza sobre la titularidad de los bienes,

permitiendo a los ciudadanos y operadores jurídicos verificar el estado legal de una propiedad antes de efectuar cualquier transacción.

Asimismo, la implementación de mecanismos alternativos de resolución de conflictos, como la conciliación extrajudicial y la mediación, ha tenido un rol creciente en la disminución de la litigiosidad. Estos procedimientos permiten a las partes alcanzar acuerdos antes de acudir a instancias judiciales, favoreciendo soluciones más rápidas, económicas y menos confrontativas. La normativa peruana ha reconocido la validez legal de estos métodos, incluso permitiendo que determinados actos conciliatorios tengan efectos equivalentes a una sentencia judicial. Esto representa un cambio significativo en la concepción de la justicia, entendida ya no solo como una función del Estado, sino también como una responsabilidad compartida que puede ejercerse desde espacios alternativos.

De manera paralela, también resulta relevante el impacto que tienen los programas estatales de saneamiento físico-legal de la propiedad, sobre todo en las zonas urbanas marginales y rurales. La titulación masiva de predios, impulsada por entidades como COFOPRI, ha contribuido a que miles de familias accedan al reconocimiento legal de su derecho de propiedad. Este proceso no solo ha otorgado títulos formales, sino que ha reducido de manera significativa las disputas entre posesionarios, herederos o compradores informales. Al brindar seguridad jurídica a los titulares, se disminuye la posibilidad de que surjan conflictos futuros respecto al dominio o posesión del bien (Vásquez, 2017).

Por otro lado, no se puede dejar de lado el rol que juega la educación jurídica y la cultura legal en la prevención de litigios. Una ciudadanía que comprende sus derechos y deberes, así como las consecuencias de actuar al margen de la legalidad, está mejor equipada para evitar situaciones conflictivas. En este sentido, tanto el Estado como las instituciones educativas y profesionales del derecho tienen una responsabilidad clave en la promoción de una cultura de legalidad, donde la formalización de actos jurídicos sea la regla y no la excepción.

Adicionalmente, el avance de la tecnología también ha abierto nuevas posibilidades para la reducción de litigios por propiedad. La digitalización de los registros, la implementación de firmas electrónicas y el acceso virtual a la información registral han facilitado la verificación de documentos y la prevención de fraudes. Estos avances permiten que tanto compradores como abogados puedan tomar decisiones más informadas, minimizando el riesgo de adquirir propiedades con cargas ocultas, superposiciones o vicios de nulidad.

Finalmente, es importante considerar que la reducción de litigios no significa limitar el acceso a la justicia, sino todo lo contrario: implica que las controversias se resuelvan de forma eficiente, o incluso se eviten por completo, gracias a un sistema legal sólido, transparente y accesible. Esto requiere un trabajo articulado entre las instituciones públicas, los operadores jurídicos y la ciudadanía, en el marco de un ordenamiento jurídico que promueva no solo la resolución, sino también la prevención de conflictos.

Es así que, esta disminución de litigios por propiedad en el Perú dependería de un conjunto de factores interrelacionados, donde el derecho cumple una función central no solo como herramienta de resolución, sino también de prevención. Desde la mejora del sistema registral hasta la promoción de mecanismos alternativos de solución de controversias, pasando por la educación legal y la transformación tecnológica, el objetivo común es garantizar que la propiedad sea un derecho claro, reconocido y respetado, sin necesidad de recurrir constantemente al litigio judicial. Solo así se podrá avanzar hacia una justicia más eficiente y una sociedad más segura y ordenada.

2.2.5.2. Mayor confianza ciudadana. El proceso de formalización en el sector inmobiliario tiene múltiples dimensiones que trascienden lo meramente jurídico. Su impacto puede observarse tanto en la economía nacional como en las dinámicas sociales y urbanas, lo que hace de este fenómeno un punto de intersección entre distintas áreas del conocimiento. En ese sentido, al analizar cómo la formalización incide en la confianza de los ciudadanos,

resulta útil incorporar elementos de la economía del desarrollo, la sociología urbana y la teoría del Estado.

Desde una óptica económico-legal, la formalización de la propiedad genera condiciones favorables para que los bienes inmuebles se integren de manera efectiva al circuito económico. Cuando un inmueble está formalmente registrado y cuenta con los documentos que acreditan su legalidad, este puede ser usado como garantía para acceder a créditos o como base para emprendimientos comerciales. Esta posibilidad transforma radicalmente la percepción del ciudadano sobre su propiedad, ya que deja de ser solo un lugar de residencia para convertirse en una herramienta de progreso. De este modo, la formalización empodera a las personas al abrirles nuevas vías de desarrollo, lo que refuerza su confianza en el sistema legal y financiero. Aunado a ello, no debe dejarse de lado el rol de la formalización como herramienta de inclusión. En contextos donde amplios sectores de la población han estado históricamente excluidos del acceso a derechos patrimoniales, como ocurre en muchas zonas periféricas del Perú, la intervención estatal mediante procesos de titulación tiene un fuerte componente simbólico. No se trata únicamente de entregar un título, sino de reconocer la existencia de ciudadanos que, pese a vivir durante décadas en situación informal, construyeron sus hogares y comunidades. El reconocimiento legal de la propiedad devuelve dignidad y genera un sentimiento de pertenencia al Estado, lo cual fortalece la legitimidad institucional y la confianza ciudadana.

Otro aspecto relevante es el acceso a financiamiento formal, esto debido a que son muchas las familias en situación de informalidad que recurren a mecanismos informales de ahorro o crédito, con altas tasas de interés y sin ninguna garantía legal. La formalización permite que estas familias ingresen al sistema financiero formal, accediendo a préstamos con mejores condiciones y pudiendo proyectar mejoras en su vivienda o inversión en pequeños negocios. La banca y las instituciones financieras, por su parte, también se benefician al contar

con un universo mayor de clientes con respaldo legal. Este círculo virtuoso genera un entorno económico más dinámico, seguro y predecible, donde los actores tienen mayor confianza para asumir riesgos y realizar inversiones.

Por otra parte, el impacto de la formalización también se refleja en la mejora de la gobernanza del territorio. Cuando las autoridades tienen información precisa sobre quién posee qué predios y dónde están ubicados, pueden planificar de manera más eficiente la expansión urbana, la provisión de servicios públicos y la gestión de riesgos. Esta capacidad de gestión fortalece la autoridad del Estado, y al mismo tiempo genera mayor confianza por parte de los ciudadanos, que perciben que sus impuestos y contribuciones están siendo utilizados de forma eficaz. Así, se consolida una relación bidireccional de responsabilidad y confianza entre el Estado y la población.

Asimismo, es importante considerar que la formalización, cuando es acompañada de campañas de educación legal, puede transformar la cultura jurídica de la población. Muchas veces, los ciudadanos no formalizan sus propiedades por desconocimiento o desconfianza en el sistema. Sin embargo, cuando el Estado se presenta como un aliado accesible y transparente, dispuesto a explicar y facilitar los procesos, se rompe la barrera de la desinformación. Una ciudadanía informada y empoderada es más proclive a cumplir con sus deberes legales y a exigir sus derechos por las vías institucionales.

En definitiva, el impacto de la formalización en el mercado inmobiliario va más allá de la inscripción de un predio en registros públicos. Su verdadero valor radica en la transformación estructural que genera en las relaciones entre ciudadanos, mercado y Estado. La confianza ciudadana no surge únicamente del acto formal de titular un bien, sino del cúmulo de beneficios y certezas que ese acto desencadena. Al brindar seguridad, inclusión, acceso a financiamiento y mejor gobernanza, la formalización se posiciona como una política integral que fortalece no solo el mercado, sino también la democracia y el Estado de derecho.

2.2.5.3. Dinamismo económico en el sector construcción e inmobiliario.

El sector construcción e inmobiliario representa uno de los pilares fundamentales en la estructura económica de cualquier país, ya que incide de manera directa en el empleo, en la inversión pública y privada, y en la transformación del espacio urbano y rural (Abramo, 2011).

En el contexto peruano, este sector ha experimentado importantes fluctuaciones, pero ha mantenido un rol estratégico como motor de crecimiento económico. Su dinamismo no solo refleja la expansión de la infraestructura y la urbanización, sino también la relación estrecha que guarda con el desarrollo del mercado de capitales, la formalización de la propiedad, y la generación de confianza en el sistema legal. Por tanto, analizar su evolución y su impacto desde una perspectiva jurídica y económica permite comprender cómo contribuye al fortalecimiento institucional y al bienestar social.

En primer lugar, es preciso destacar que el sector construcción actúa como un multiplicador económico de alto impacto, ya que moviliza diversas industrias conexas como el transporte, los materiales de construcción, la mano de obra calificada y no calificada, y los servicios financieros. Este efecto multiplicador se traduce en un incremento del Producto Bruto Interno (PBI), sobre todo cuando el Estado ejecuta proyectos de infraestructura pública o cuando el capital privado dinamiza la inversión en edificaciones residenciales y comerciales. La construcción de vivienda, por ejemplo, tiene una fuerte correlación con el acceso al crédito hipotecario, el desarrollo urbano planificado y la consolidación de núcleos económicos alrededor de nuevas zonas habitacionales (Observatorio Fundación Laboral de la Construcción, 2017).

Asimismo, el sector inmobiliario, que comprende tanto la promoción como la adquisición, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, constituye una plataforma de inversión a largo plazo, especialmente atractiva en economías emergentes como la peruana. La confianza en este sector depende en gran medida de la seguridad jurídica que ofrece el

ordenamiento legal respecto a la propiedad privada, los contratos y los registros públicos. En ese sentido, el marco normativo vigente cumple un rol determinante en el dinamismo económico, ya que regula las condiciones bajo las cuales los actores del mercado pueden operar con certeza, previsibilidad y garantías suficientes.

Además, la existencia de un sistema registral sólido y eficiente, como el administrado por SUNARP, facilita la formalización de transacciones y disminuye los riesgos asociados a la informalidad. Esta condición permite que los bienes inmuebles formalmente registrados puedan ser usados como instrumentos financieros, lo cual fomenta el crédito y la inversión. Por ello, el dinamismo del sector no puede entenderse solo desde una lógica de oferta y demanda, sino también desde la capacidad del Estado para brindar un entorno normativo estable, claro y accesible.

Por otro lado, el crecimiento del sector construcción también impulsa la recaudación fiscal mediante tributos vinculados como el IGV en la venta de inmuebles, el impuesto a la renta por enajenación, y las contribuciones municipales asociadas al predial y arbitrios. Esta relación refuerza el vínculo entre desarrollo económico y fortalecimiento institucional, ya que permite al Estado contar con mayores recursos para reinvertir en obras públicas, cerrar brechas sociales y financiar políticas de acceso a la vivienda. En consecuencia, se genera un ciclo positivo entre crecimiento del sector, generación de ingresos fiscales y expansión de derechos.

Del mismo modo, la actividad inmobiliaria influye directamente en la configuración del espacio urbano, al incidir sobre la planificación del territorio, el uso del suelo y la calidad del entorno construido. Una expansión urbana regulada y coordinada con los planes de desarrollo metropolitano contribuye a reducir la desigualdad territorial y a mejorar el acceso a servicios públicos. En cambio, el desorden urbanístico y la especulación inmobiliaria pueden generar impactos negativos como la segregación social, la escasez de suelo asequible y la congestión en zonas centrales. Por eso, resulta indispensable que el dinamismo del sector se

acompañe de mecanismos legales que orienten el desarrollo urbano hacia un modelo sostenible, equitativo y respetuoso del derecho al hábitat.

Además, en los últimos años se ha evidenciado un mayor interés del sector privado por invertir en proyectos inmobiliarios sostenibles, los cuales incorporan criterios de eficiencia energética, gestión de residuos y uso responsable de recursos. Este nuevo paradigma ha motivado reformas normativas orientadas a incentivar edificaciones verdes y construcciones ecoeficientes. Así, el derecho ambiental y urbanístico empieza a dialogar con el derecho inmobiliario, generando una nueva configuración normativa que redefine el perfil de los proyectos de inversión en el rubro.

Por último, es importante subrayar que el dinamismo económico en el sector construcción e inmobiliario también depende de la estabilidad política, de la predictibilidad normativa y de la institucionalidad de los organismos encargados de supervisar el cumplimiento de la legalidad en los procesos de construcción y comercialización de inmuebles. La existencia de marcos normativos cambiantes o de procedimientos administrativos complejos puede disuadir la inversión y frenar el desarrollo de nuevos proyectos. Por ello, resulta fundamental que las políticas públicas apunten a simplificar trámites, eliminar barreras burocráticas y garantizar un clima favorable para la inversión sostenible.

En síntesis, el dinamismo económico en el sector construcción e inmobiliario no solo constituye un indicador de crecimiento económico, sino también una expresión concreta de la relación entre inversión, seguridad jurídica y desarrollo social. Su impulso exige una articulación eficaz entre actores públicos y privados, así como un marco legal coherente, moderno y orientado al bien común. Solo así podrá consolidarse como un motor de progreso duradero que beneficie a toda la ciudadanía.

2.2.5.4. Relación directa con el desarrollo económico y social en Perú.

¿Cómo la certeza en los actos de compra-venta promueve estabilidad en la propiedad y crecimiento del patrimonio familiar?

La certeza en los actos de compra-venta representa un factor determinante para la consolidación de la propiedad como base del desarrollo económico y social, especialmente en un país donde amplios sectores de la población aún enfrentan dificultades para acceder a mecanismos formales de adquisición y registro de bienes, como lo es el caso peruano. La existencia de procedimientos legales claros, accesibles y transparentes para la transferencia de bienes inmuebles no solo permite la protección jurídica del comprador, sino que fortalece la estructura patrimonial de las familias, generando condiciones favorables para su bienestar y proyección a futuro.

Esta certeza jurídica en las transacciones inmobiliarias implica que las partes involucradas en un contrato de compraventa pueden confiar en la validez, eficacia y permanencia de ese acto en el tiempo. Dicha seguridad se traduce en una titularidad reconocida oficialmente y en la posibilidad de ejercer los derechos de propiedad sin temor a futuras disputas, fraudes o cuestionamientos. En el Perú, donde existe una marcada dualidad entre la formalidad y la informalidad, contar con una propiedad formalmente inscrita otorga no solo una protección legal sino también un respaldo económico que puede ser utilizado como medio de apalancamiento financiero o como garantía de estabilidad familiar.

El crecimiento del patrimonio familiar se ve directamente influido por la posibilidad de acceder a una propiedad con respaldo legal. Una vivienda o terreno inscrito y libre de conflictos puede ser mejorado, hipotecado o heredado sin mayores complicaciones, lo que incrementa su valor y permite a las familias planificar su futuro con mayor seguridad. A nivel económico, este tipo de propiedad formal permite el acceso al crédito, promueve la inversión en infraestructura básica, incentiva el desarrollo de pequeñas empresas y fortalece la economía local. De este modo, la propiedad segura se convierte en un activo que no solo satisface

necesidades de vivienda, sino que actúa como catalizador de oportunidades económicas sostenibles.

Desde la perspectiva del desarrollo social, la certeza en los actos de compra-venta también desempeña un rol fundamental. Al formalizar la propiedad, las familias logran integrarse plenamente en el tejido urbano, acceden a servicios básicos, obtienen una dirección reconocida y participan activamente de programas sociales o beneficios municipales. La propiedad formal funciona, en ese sentido, como un ancla que permite fortalecer el sentido de pertenencia, la seguridad comunitaria y la participación ciudadana. Todo esto genera entornos más estables, cohesionados y capaces de sostener procesos de desarrollo más equitativos.

En términos más amplios, la promoción de actos de compra-venta seguros y formales contribuye a consolidar un sistema económico más transparente y funcional. Cada transacción correctamente registrada representa no solo una garantía para las partes, sino una fuente valiosa de información para el Estado, que puede utilizar estos datos para diseñar políticas de desarrollo urbano, distribuir recursos con mayor equidad y fomentar la inversión privada en zonas previamente excluidas. En consecuencia, se genera un círculo virtuoso en el que la legalidad de las transacciones inmobiliarias alimenta la confianza institucional, mejora la recaudación fiscal y amplía la capacidad del Estado para responder a las necesidades de la población.

Es debido a ello que, la certeza en los actos de compraventa no puede entenderse de forma aislada, sino como parte de un proceso más amplio de formalización que incluye el fortalecimiento de los registros públicos, la modernización del catastro, la simplificación de trámites y la educación jurídica de la ciudadanía. En muchos casos, las dificultades para formalizar una propiedad no provienen del desconocimiento de los beneficios, sino de la complejidad burocrática, los costos asociados o la distancia geográfica respecto a las oficinas

registrales. Por ello, garantizar la certeza en estos actos implica también una política activa de inclusión registral y de acompañamiento legal que permita reducir las brechas de acceso a la propiedad formal.

En síntesis, la certeza en los actos de compra-venta constituye un factor clave para garantizar la estabilidad en la propiedad y, con ello, fomentar el crecimiento del patrimonio familiar. A través de este mecanismo, se fortalece la seguridad jurídica, se incentiva la inversión familiar y se promueve la inclusión económica y social de sectores tradicionalmente excluidos. En el caso peruano, avanzar hacia una mayor formalización de las transacciones inmobiliarias no solo beneficia a las familias de manera individual, sino que contribuye de manera significativa al desarrollo del país en su conjunto, generando condiciones más estables, justas y sostenibles para todos los ciudadanos.

2.2.6. Derecho comparado: Sistemas registrales

El derecho registral se configura como una rama especializada del derecho que surge de la necesidad de otorgar seguridad jurídica a las relaciones patrimoniales que involucran derechos reales, especialmente sobre bienes inmuebles, aunque su campo de aplicación se ha ampliado a otras materias como derechos personales, actos societarios, bienes muebles y registros de personas. Se origina como respuesta a una exigencia de certeza en los actos que generan efectos jurídicos frente a terceros, dado que, en la dinámica social y económica, no basta con que un acto exista entre las partes; se requiere que sea oponible a la colectividad para garantizar transparencia, estabilidad y previsibilidad (Ortíz, 2005). El derecho registral, en este contexto, no se limita a una función mecánica de anotación de documentos, sino que articula un complejo sistema jurídico que regula la forma, efectos, procedimientos, principios y consecuencias de la inscripción de actos en registros públicos administrados por el Estado.

La esencia del derecho registral radica en su vocación publicitaria. Su finalidad

principal es brindar publicidad jurídica a determinados actos, de modo que el contenido del registro tenga efectos frente a terceros. Esto significa que, a través de la inscripción, un acto privado adquiere una dimensión pública y se convierte en una realidad legal reconocible por la sociedad, lo cual protege tanto a los titulares de derechos como a quienes interactúan con ellos en el tráfico jurídico. La inscripción en un registro no solo deja constancia de un hecho, sino que confiere un valor jurídico concreto al acto registrado, lo que puede traducirse en efectos de oponibilidad, prioridad o incluso constitución del derecho, dependiendo del sistema normativo del país. Así, el derecho registral funciona como una herramienta fundamental del orden público económico, facilitando las transacciones y previniendo conflictos mediante la transparencia de la información jurídica (González, 2016).

Desde una perspectiva dogmática, el derecho registral se basa en una serie de principios que le otorgan coherencia y legitimidad. Entre ellos destaca el principio de legalidad, que exige que los actos a inscribirse cumplan con los requisitos establecidos en la normativa correspondiente, asegurando que el contenido del registro se sustente en actos válidos y jurídicamente pertinentes. Este principio está íntimamente relacionado con la función calificadora que realiza el registrador, quien debe verificar la legalidad del acto antes de permitir su acceso al registro. Otro principio esencial es el de prioridad, que establece que, entre dos actos contradictorios referidos al mismo bien, prevalecerá aquel que fue inscrito primero. Este principio garantiza el orden temporal y previene la existencia de derechos superpuestos. Asimismo, el principio de legitimación otorga presunción de veracidad y titularidad al contenido del registro, mientras que el principio de tracto sucesivo asegura que solo puedan inscribirse actos que guarden coherencia con la cadena de titularidades previamente registradas, garantizando continuidad y lógica jurídica en la historia registral del bien.

El fundamento práctico del derecho registral reside en su capacidad de dotar de certeza

a las relaciones jurídicas. En un mundo en el que los bienes inmuebles y otros activos representan gran parte del patrimonio de las personas y empresas, la existencia de un sistema que certifique quién es el titular legítimo, qué cargas pesan sobre un bien y qué actos han sido realizados sobre este resulta indispensable. Sin un sistema registral confiable, las operaciones jurídicas estarían expuestas a un alto grado de incertidumbre, lo cual incrementaría los riesgos, dificultaría el acceso al crédito y daría lugar a litigios constantes por disputas de propiedad. En cambio, un sistema registral sólido reduce estos riesgos, dinamiza la economía al permitir el uso del patrimonio como garantía y refuerza la confianza de los agentes económicos en el sistema legal. Además, el derecho registral cumple una función social importante, ya que facilita la formalización de la propiedad y, en consecuencia, permite el acceso a derechos fundamentales como la vivienda, el crédito o la seguridad jurídica en la tenencia.

El análisis comparado de los sistemas registrales en distintos países permite comprender la importancia que tiene la organización jurídica y técnica del registro de la propiedad para garantizar la seguridad jurídica, facilitar las transacciones y promover el desarrollo económico y social. En un mundo donde la propiedad inmueble constituye una de las principales formas de riqueza y patrimonio de las personas, el diseño del sistema registral que la sustenta no solo refleja una opción jurídica, sino que representa una decisión estratégica del Estado en la administración de sus recursos, la protección de los derechos de los ciudadanos y la promoción de un entorno económico confiable.

Existen distintos modelos de sistemas registrales adoptados por los países, cada uno con características propias, y cuyas diferencias se explican tanto por razones históricas como por la evolución de sus instituciones jurídicas. Esta diversidad de sistemas permite realizar un ejercicio de derecho comparado, mediante el cual es posible evaluar ventajas, desafíos y posibles mejoras en el diseño y funcionamiento de los registros públicos. En ese sentido, comparar el sistema registral peruano con los sistemas adoptados en otras realidades jurídicas

resulta sumamente útil para identificar buenas prácticas y fortalecer el marco institucional nacional. Dentro de los sistemas registrales más importantes a nivel internacional se tienen los siguientes:

– El modelo francés, uno de los más representativos del sistema romano-germánico continental, el registro tiene una función declarativa. La inscripción no es constitutiva del derecho, lo que significa que la propiedad de un bien inmueble no nace del registro, sino del acto jurídico válido entre las partes. La inscripción únicamente cumple una función de publicidad frente a terceros. Este sistema, que también se caracteriza por un alto nivel de burocracia y formalidad, está estructurado sobre la base de la autonomía privada y la buena fe de los intervinientes en la transacción. Sin embargo, el registro francés no impide que existan situaciones donde coexistan títulos contradictorios, pues no se ejerce un control sustantivo estricto sobre la legalidad del acto que se pretende inscribir. De esta manera, el registro ofrece información útil pero no garantiza plenamente la validez del derecho inscrito, dejando al adquirente en una posición donde puede verse afectado por vicios anteriores del título o por acciones reivindicatorias. Es un modelo donde el principio de fe pública registral no tiene un peso determinante y donde la seguridad jurídica se deposita más en el sistema notarial y judicial que en el registral propiamente dicho.

– El modelo alemán se presenta como uno de los sistemas más rigurosos en términos de control y seguridad jurídica. En este sistema, la inscripción tiene carácter constitutivo, es decir, el derecho de propiedad solo nace a partir del momento en que el acto se registra. No existe propiedad inmobiliaria sin inscripción, lo cual convierte al registro en una condición sine qua non para la existencia misma del derecho real. Además, el sistema alemán establece un control previo a la inscripción por parte de un juez o funcionario público altamente capacitado, lo que garantiza que el acto inscrito esté conforme con las normas legales sustantivas. Este control estricto reduce de manera significativa los riesgos de fraude,

de doble venta y de conflictos de titularidad. Además, el sistema reconoce un principio de legitimación fuerte, según el cual se presume que el titular inscrito es efectivamente el propietario. Esta estructura hace del sistema registral alemán uno de los más seguros y confiables del mundo, aunque también implica una mayor complejidad y recursos institucionales para su funcionamiento.

– El sistema australiano, conocido como sistema Torrens, se distingue por ofrecer un mecanismo altamente simplificado y eficiente, basado en la seguridad absoluta del título registrado. En este modelo, la inscripción confiere un título indefectible, protegido incluso frente a errores del pasado, y respaldado por la garantía del Estado. La premisa central del sistema Torrens es que el registro es la única fuente de verdad sobre el derecho de propiedad, lo que significa que el adquirente que actúa de buena fe y se basa en el contenido del registro no puede ser despojado del bien, aunque el título previo haya sido defectuoso. Esta estructura minimiza la necesidad de investigar la cadena de titularidades anteriores y agiliza significativamente las transacciones, lo que lo convierte en un sistema eficiente para la dinámica del mercado inmobiliario. Sin embargo, su aplicación requiere un sistema de control previo extremadamente riguroso en el momento de la primera inscripción, pues una vez registrado, el título se vuelve prácticamente inatacable. Es un modelo que, al priorizar la certeza registral por encima de la realidad extrarregistral, busca proteger al tráfico jurídico por sobre los derechos sustantivos previos no inscritos (Canales y Loiseau, 2005).

– El modelo español representa una combinación entre el sistema declarativo y el sistema constitutivo, adoptando elementos de ambos. En este sistema, la inscripción no siempre es constitutiva del derecho, pero en ciertas situaciones, especialmente aquellas referidas a la protección del tercero de buena fe, se reconoce un efecto casi absoluto del registro. El principio de fe pública registral en España permite que un tercero que adquiere confiando en el contenido del registro sea protegido, incluso si el derecho del titular inscrito

estuviese viciado, siempre que el adquirente no tuviese conocimiento del defecto. Esta regla, recogida en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, introduce un nivel de protección que acerca el sistema español al modelo Torrens, sin llegar a adoptar su estructura radical. El sistema español también incluye un control de legalidad previo a la inscripción, ejercido por registradores públicos que tienen la condición de funcionarios del Estado y que están altamente capacitados para examinar la validez del acto jurídico presentado. Esta función preventiva del registro proporciona un equilibrio entre libertad contractual y seguridad jurídica, lo que ha convertido al modelo español en una referencia para muchos países de tradición jurídico-románica (De Reina, 2012). En el Perú, el sistema registral es administrado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), entidad adscrita al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, que tiene a su cargo la organización, mantenimiento y modernización de los distintos registros que forman parte del sistema nacional. Entre ellos se encuentran el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro de Predios Rurales, entre otros. Cada uno de estos registros cumple una función específica y responde a una necesidad particular del ordenamiento jurídico, aunque comparten principios y procedimientos comunes que otorgan coherencia al sistema en su conjunto (Villalobos, 2020).

A diferencia de los sistemas puramente declarativos o constitutivos, el modelo peruano combina elementos de ambas estructuras. Por un lado, en la mayoría de casos, la inscripción registral tiene efectos declarativos, es decir, no crea ni modifica el derecho en sí mismo, sino que lo hace oponible frente a terceros y le otorga publicidad. Por otro lado, existen ciertas situaciones en las que la inscripción sí tiene efectos constitutivos, como en el caso de las hipotecas, donde el derecho solo se perfecciona con su correspondiente asiento registral. Esta dualidad responde a la influencia de modelos europeos, en especial el español y el alemán, y

se ha adaptado progresivamente a la realidad jurídica, social y económica del país.

La modernización del sistema registral peruano ha sido una de las prioridades de las últimas décadas, especialmente con el impulso de tecnologías de información y comunicación que han permitido la implementación de plataformas digitales, servicios en línea y sistemas de interconexión entre oficinas registrales a nivel nacional. Esta transformación ha buscado reducir los tiempos de atención, facilitar el acceso a la información, disminuir los riesgos de fraude documental y mejorar la trazabilidad de los procedimientos. No obstante, a pesar de estos avances, el sistema aún enfrenta retos importantes vinculados a la cobertura territorial, especialmente en zonas rurales, a la formalización de la propiedad informal y a la necesidad de fortalecer la capacitación continua de los registradores y personal técnico (Vivar, 2022).

Un aspecto relevante del sistema es su impacto en la formalización de la propiedad y la titulación de predios. La inscripción de la propiedad en los registros públicos permite que los ciudadanos, especialmente en sectores vulnerables, accedan a instrumentos jurídicos que les otorgan seguridad en la tenencia, acceso al crédito, posibilidad de heredar o transferir su propiedad, y reconocimiento por parte del Estado. En este sentido, el registro no solo cumple una función jurídica, sino también social y económica. A través de programas de titulación masiva impulsados por el Estado, se ha buscado incorporar a millones de ciudadanos al sistema formal de propiedad, lo que constituye un paso clave hacia la inclusión social, la reducción de la pobreza y el fortalecimiento del tejido institucional.

Por otro lado, el sistema registral también cumple un rol crucial en el ámbito empresarial y de inversiones. La inscripción de sociedades, modificaciones estatutarias, aumentos de capital, constitución de garantías mobiliarias y otros actos empresariales, se canalizan a través de los registros públicos, lo que permite una trazabilidad jurídica de las operaciones y un marco de seguridad para los inversionistas. La existencia de un registro confiable y moderno es un factor determinante para la competitividad del país, ya que mejora

los indicadores de clima de negocios, facilita la atracción de capital extranjero y reduce los costos asociados a la incertidumbre jurídica.

Es así que, el sistema registral aplicado en territorio nacional representa una herramienta fundamental para el fortalecimiento del Estado de derecho, la organización del tráfico patrimonial y la consolidación de una economía más formal, transparente y eficiente. Su evolución ha demostrado una vocación de adaptación a los cambios tecnológicos y sociales, sin perder de vista los principios que le otorgan legitimidad y eficacia. La combinación de seguridad jurídica, acceso a la información, control de legalidad y cobertura territorial lo convierten en un componente clave del desarrollo nacional. La consolidación de un sistema registral inclusivo, moderno y transparente seguirá siendo una tarea esencial para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de propiedad, la igualdad de oportunidades y la justicia en el acceso a los bienes y recursos del país.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

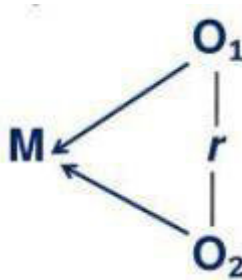
De acuerdo con el tipo de estudio, y tomando en cuenta la base del análisis realizado en la averiguación, comprende debido a su nivel, las características esenciales del estudio descriptivo, explicativo y correlacionado; en base a la determinación de los temas, donde se plasman los conocimientos que encontramos de la ciencia contable, facilitando la relación de los valores numéricos y el conteo, así como es importante recalcar que el periodo en el que se realizará el estudio es 2024.

3.1.1. Nivel de la investigación

De acuerdo al nivel es un estudio Descriptivo - Correlacional, en el que se analizarán los impactos de las variables, considerando que la VI ha sucedido y ha tenido impactos en la VD.

Figura 1

Variables



Donde:

M = Muestra

V₁ = Variable 1

V₂ = Variable 2

r = Relación de las variables de estudio.

3.1.2. Método y diseño

Esto representa la ruta hacia la obtención de resultados válidos, en la que no solo se hallarán las soluciones a los problemas, sino que también intentaremos desarrollar lo que se nos asigna en los objetivos. Sobre esto, se empleará un enfoque cuantitativo, fundamentado en la recolección de datos, el análisis a efectuar y la obtención de los resultados. Asimismo, se empleará un enfoque cuantitativo, centrado en la recolección de información del estudio.

3.1.3. Diseño de la investigación

Este estudio es de carácter descriptivo no experimental, por lo que no es experimental y se fundamenta en recoger la información conforme a lo que observamos en la realidad, sin modificar las variables. Asimismo, es descriptiva, ya que se examina y se detalla cada una de las variaciones del cuadro de variables.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

Es un grupo específico, restringido y al alcance del universo que constituye el punto de referencia para la selección de la muestra, asimismo es colectivo al que se busca generalizar los hechos determinados.

Este espacio estará conformado por 40 individuos, incluyendo a Funcionarios de la Municipalidad de Lima Metropolitana, Abogados expertos en Políticas Públicas y Funcionarios de la SUNARP.

En ese sentido, la población estaría constituida por:

Funcionarios de la Municipalidad de Lima Metropolitana: 20

Abogados especialistas en Políticas Públicas: 10

Funcionarios de la SUNARP: 10

3.2.2. Muestra

Señalamos que es un segmento o subgrupo de una población, usualmente escogido de forma que evidencie las características de dicha agrupación de pobladores.

Se determina que, en los criterios del estudio, debemos considerar que los abogados con experiencia en el ámbito civil y comercial, quienes serán entrevistados, deberán poseer estudios profesionales en derecho finalizados. Lo que, en cierta medida, implicaría que el individuo encuestado comprenda la relevancia de nuestros métodos aplicables.

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de las variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
Variable 1: La Aplicación de un Sistema de Seguridad Jurídica.	La aplicación de un sistema de seguridad jurídica se refiere al conjunto de Mecanismos y normas que garantizan la protección de los derechos y obligaciones de los individuos en una sociedad.	La aplicación de un sistema de seguridad jurídica operacional implica la implementación efectiva de las leyes y procedimientos que garantizan la protección de los derechos de los ciudadanos y la resolución de conflictos de manera justa y eficiente.	Seguridad jurídica	– Estabilidad y previsibilidad – Desarrollo social
			Protección de Derechos	– Estado de derecho – Reconocimiento Legal
Variable 2: La Transferencia de la Propiedad Inmueble	La transferencia de la propiedad inmueble es un proceso fundamental en el ámbito del derecho civil que asegura el traspaso seguro y legal de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles.	La transferencia de la propiedad inmueble, desde una perspectiva operacional, se define como el conjunto de pasos y procedimientos que se siguen para llevar a cabo el traspaso legal de la titularidad de un bien inmueble de una persona a otra.	Escritura Pública.	– Formalizar la transferencia – Términos de la transacción
			Inscripción en el Registro de la Propiedad	– Efectos frente a terceros. – Reconocimiento Legal.

3.4. Instrumentos

3.4.1. *Formato de encuestas*

Señala la inclusión de preguntas y alternativas de respuestas, para que los responsables de la investigación puedan utilizarlos para garantizar lo ideal.

3.4.2. *Guía de cuestionario*

Se da por una serie de preguntas escritas, preestablecidas, organizadas en secuencia y divididas por capítulos o temas determinados.

3.4.3. *Ficha bibliográfica*

Esto se basa en la recolección de información de las leyes, penales, de libros, revistas, diarios, trabajos de investigación e Internet vinculados con las variables en enfoques particulares.

3.5. Procedimientos

Son aquellos fundamentos teóricos dentro del método, se llevará a cabo la implementación de estas técnicas en el contexto del tema a investigar. Esto se realizará indicando los pasos a seguir en cada una de las técnicas, de cómo se realizarán, de qué manera se trabajarán y con quiénes (esto ocurre en el caso de las encuestas y la muestra a tener en cuenta para las mismas), además de la propuesta de los instrumentos de medición. Además, se detallarán los métodos empleados para el análisis de los datos recabados mediante estos procesos de cuantificación.

3.6. Análisis de datos

Se aplicarán las siguientes técnicas:

3.6.1. *Análisis documental*

Sobre este hecho metodológico se empleará para obtener información de las normas, libros, tesis, manuales, reglamentos, directivas, memorias, informes, así como otros.

Verificamos que contiene un ideal documental posibilitó obtener un respaldo demostrativo, utilizando fuentes evaluadas por su validez, entre las que se seleccionó la realidad y las actividades doctrinarias.

Asimismo, se ve más empleado para el análisis documental son los cuadros y tablas, los cuales también son tratados a través del procesador estadístico, donde se aplicarán los programas informáticos más idóneos y necesarios.

3.6.2. Encuesta

De acuerdo a lo dado es una recolección de datos que implica un interrogatorio en un Cuestionario, donde las cuestiones previamente definidas se plantean siempre en la misma secuencia y se plantean con las mismas palabras.

Por ende, lo que se va a cuestionar será aplicado a una muestra de la población, con el objetivo de identificar los estados de opinión o datos concretos, y recolectar respuestas para llevar a cabo su análisis de gráficos.

3.6.3. Juicio de expertos

Según la doctrina dispuesta por el autor se define como una opinión fundamentada de individuos con experiencia en el tema, reconocidos por otros como especialistas calificados en este, y que tienen la capacidad de proporcionar información, pruebas, juicios y exámenes (Hernández et al., 2014, p. 78)

3.6.4. Técnicas de análisis estadísticos

3.6.4.1. Análisis de correlaciones. Señala que es establecer si hay una correlación entre dos variables numéricas distintas y cuán intensa es dicha relación entre ambas variables. Normalmente se aplica cuando se presume que dos variables siguen o exhiben una evolución parecida. En relación con este trabajo de estudio.

3.6.4.2. Análisis de regresión. Este es otro método de análisis estadístico para

explorar la conexión entre distintas variables (variable independiente) con el comportamiento de la otra (variable dependiente) u otras. Es para especificar si también hay una correlación entre los indicadores de la variable dependiente y los de la variable independiente.

3.6.4.3. Visualización de datos. Se busca datos, ya que sin duda una de las técnicas de análisis de datos más solicitadas y valoradas en la actualidad, debido a la sencillez de identificar patrones en los datos mediante un gráfico o imagen. Es particularmente beneficioso cuando intentamos comprender grandes cantidades de información de manera rápida y sin complicaciones.

3.6.4.4. Validez. Aquellos métodos de investigación sostienen que la validez se relaciona con la manera en que el instrumento evalúa la variable a medir. Por ejemplo, un instrumento legítimo para evaluar la inteligencia debería evaluar la inteligencia en sí, no la memoria (Hernández et al., 2010).

Luego tenemos el valor de contenido, que indica “...en qué medida la herramienta refleja un área de contenido particular de lo que se está midiendo” (Hernández et al., 2010, p. 206)

3.6.4.5. Google Forms. Se le conoce en español como Formularios de Google, puede ser visto como una herramienta ubicada en Google Workspace, que permite la creación de variados tipos de formularios. Además, se pueden llevar a cabo encuestas, pruebas de diversas alternativas, ventas, costos, y otras diversas propuestas.

De acuerdo con Google nos proporciona un acceso a una herramienta que podría ser de gran utilidad durante toda nuestra educación universitaria y posteriormente. Este formulario puede ser modificado según nuestras diversas necesidades. Permitiendo la posibilidad de obtener los resultados, transformándolos en cuadros estadísticos en una hoja de cálculo gráfico.

3.6.4.6. Escala de Likert. Se mide por un método de evaluación de resultados que todos los investigadores que emplean el método de investigación "encuesta o cuestionario" han utilizado con el propósito de examinar las posturas y bases de los individuos que participan en las preguntas.

Esto se da sobre un estudio particular, se emplearon 10 preguntas cerradas con 05 opciones, fundamentadas en la Escala de Likert. Los cuales fueron:

Tabla 2

Escala de Likert

Evolución	Puntaje
Totalmente de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Totalmente en desacuerdo	1

3.6.4.7. Programa Estadístico con SPSS 24. De acuerdo a este punto se fundamenta en la orientación de un experto en estadística acerca de la aplicación de SPSS STADISTIC 24, un sistema de administración de datos y análisis estadístico integral y adaptable para el análisis cuantificado.

3.6.4.8. Alfa de Cronbach. La estructura del alfa de Cronbach se basa en la media de las correlaciones entre factores para determinar la consistencia intrínseca.

Sobre estos beneficios de esta medida se encuentra su habilidad para calcular cuánto incrementará (o disminuirá) la confiabilidad de la prueba si se descarta un elemento específico.

La ecuación del coeficiente α se ilustra de tal manera:

Figura 2

Alfa de Cronbach

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left(1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i}{S_t} \right)$$

3.7. Consideraciones éticas

De acuerdo a lo relacionado con información científica posee una característica que requiere ser original; por ende, los datos obtenidos directamente serán objetivos y siempre se preservarán los nombres de todos los participantes. Por ende, se preservarán los valores éticos y morales respecto a la información y los datos empleados; por lo tanto, desde el comienzo de la redacción de esta se empleará el estilo APA, teniendo en cuenta lo establecido durante la preparación del estudio.

IV. RESULTADOS

Los hallazgos obtenidos en la presente investigación se basan en la recolección de datos proporcionados por una muestra conformada por 40 participantes, entre los cuales se encuentran Funcionarios de la Municipalidad de Lima Metropolitana, Abogados especialistas en Políticas Públicas y Funcionarios de la SUNARP.

Funcionarios de la Municipalidad de Lima Metropolitana: 20

Abogados especialistas en Políticas Públicas: 10

Funcionarios de la SUNARP: 10

4.1. Análisis e interpretación de resultados

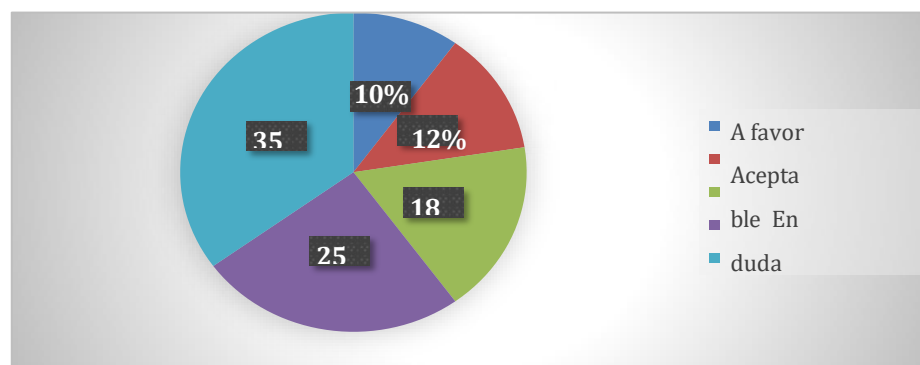
Tabla 3

¿Considera usted que actualmente el proceso de transferencia de propiedad inmueble en Lima Metropolitana cuenta con suficientes mecanismos de seguridad jurídica?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	4	10%
Aceptable	5	12%
En duda	7	18%
No lo comparte	10	25%
Lo rechaza totalmente	14	35%
Total	40	100%

Figura 3

¿Considera usted que actualmente el proceso de transferencia de propiedad inmueble en Lima Metropolitana cuenta con suficientes mecanismos de seguridad jurídica?



Interpretación: Respecto de la pregunta 1, el 10% A favor, el 12% Aceptable, el 18% En duda, el 25% No lo comparte y el 35% Lo rechaza totalmente.

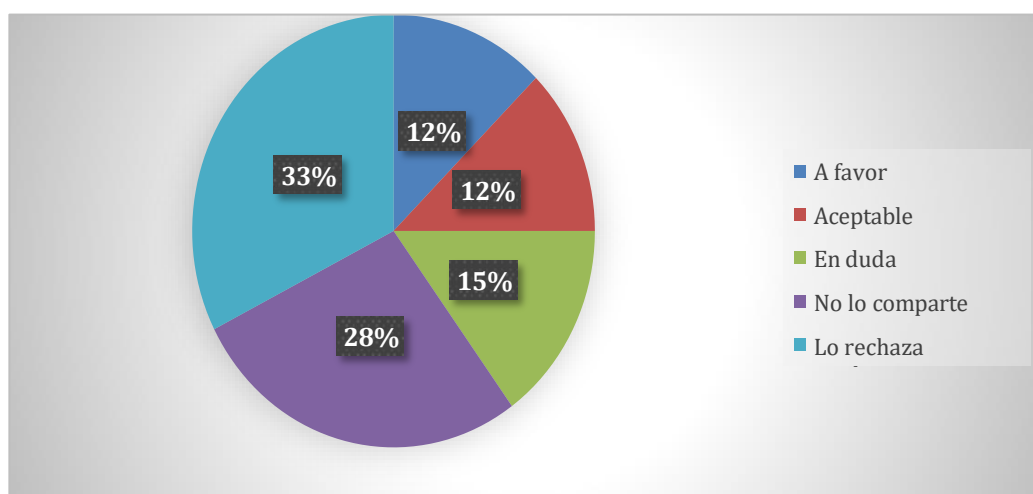
Tabla 4

¿Considera usted que el marco normativo actual es claro y suficiente para garantizar una transferencia segura de propiedad inmueble en Lima Metropolitana?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	5	12%
Aceptable	5	12%
En duda	6	15%
No lo comparte	11	28%
Lo rechaza totalmente	13	33%
Total	40	100%

Figura 4

¿Considera usted que el marco normativo actual es claro y suficiente para garantizar una transferencia segura de propiedad inmueble en Lima Metropolitana?



Interpretación: Respecto de la pregunta 2, el 12% A favor, el 12% Aceptable, el 15% En duda, el 28% No lo comparte y el 33% Lo rechaza totalmente.

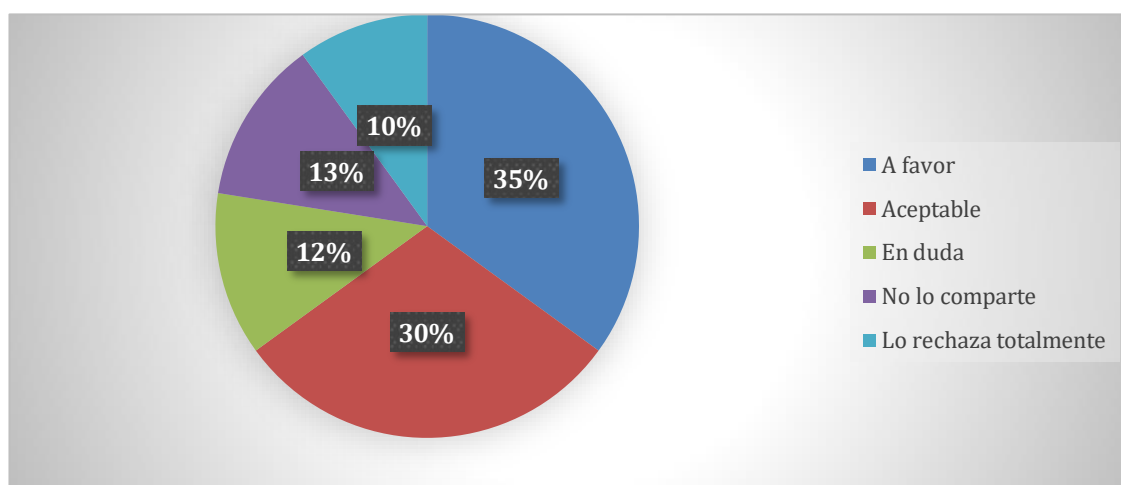
Tabla 5

¿Considera usted que la verificación previa de la titularidad del inmueble contribuye significativamente a la seguridad jurídica en la transferencia?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	14	35%
Aceptable	12	30%
En duda	5	12%
No lo comparte	5	13%
Lo rechaza totalmente	4	10%
Total	40	100%

Figura 5

¿Considera usted que la verificación previa de la titularidad del inmueble contribuye significativamente a la seguridad jurídica en la transferencia?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 3, el 35% A favor, el 30% Aceptable, el 12% En duda, el 13% No lo comparte y el 10% Lo rechaza totalmente.

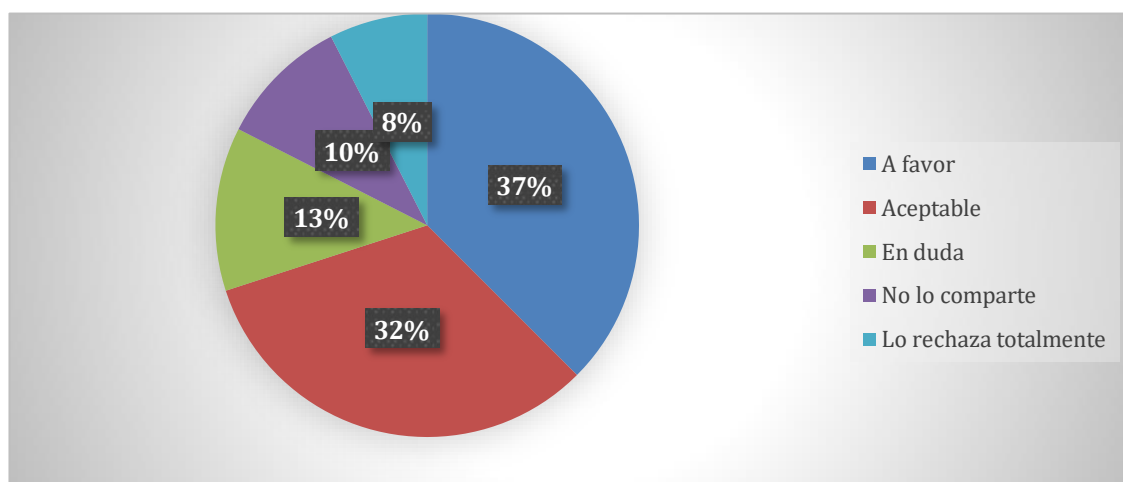
Tabla 6

¿Considera usted que la transparencia de los procedimientos facilita una transferencia segura?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	15	37%
Aceptable	13	32%
En duda	5	13%
No lo comparte	4	10%
Lo rechaza totalmente	3	8%
Total	40	100%

Figura 6

¿Considera usted que la transparencia de los procedimientos facilita una transferencia segura?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 4, el 37% A favor, el 32% Aceptable, el 13% En duda, el 10% No lo comparte y el 8% Lo rechaza totalmente.

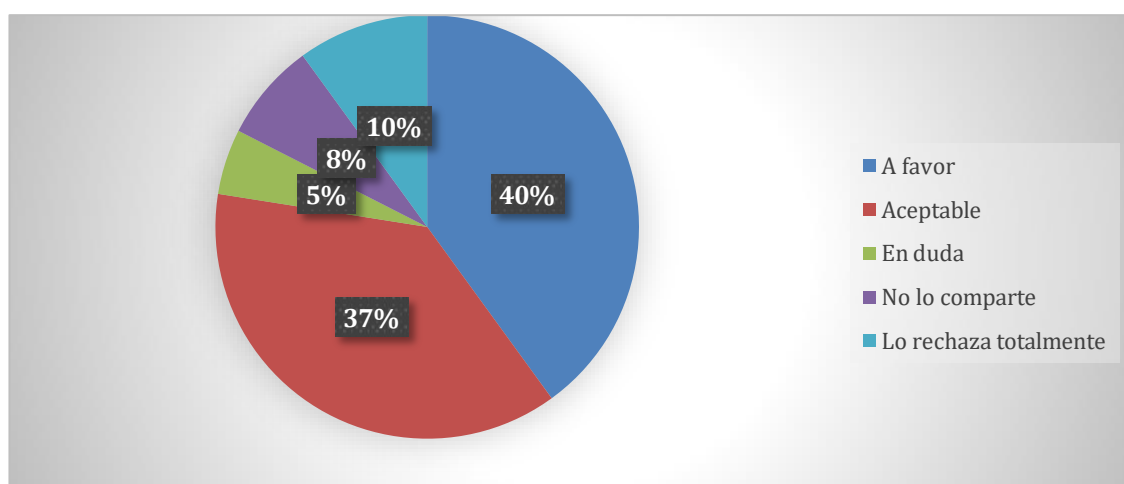
Tabla 7

¿Considera usted que la intervención obligatoria del notario en el proceso mejora la seguridad jurídica?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	16	40%
Aceptable	15	37%
En duda	2	5%
No lo comparte	3	8%
Lo rechaza totalmente	4	10%
Total	40	100%

Figura 7

¿Considera usted que la intervención obligatoria del notario en el proceso mejora la seguridad jurídica?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 1, el 40% A favor, el 37% Aceptable, el 5% En duda, el 8% No lo comparte y el 10% Lo rechaza totalmente.

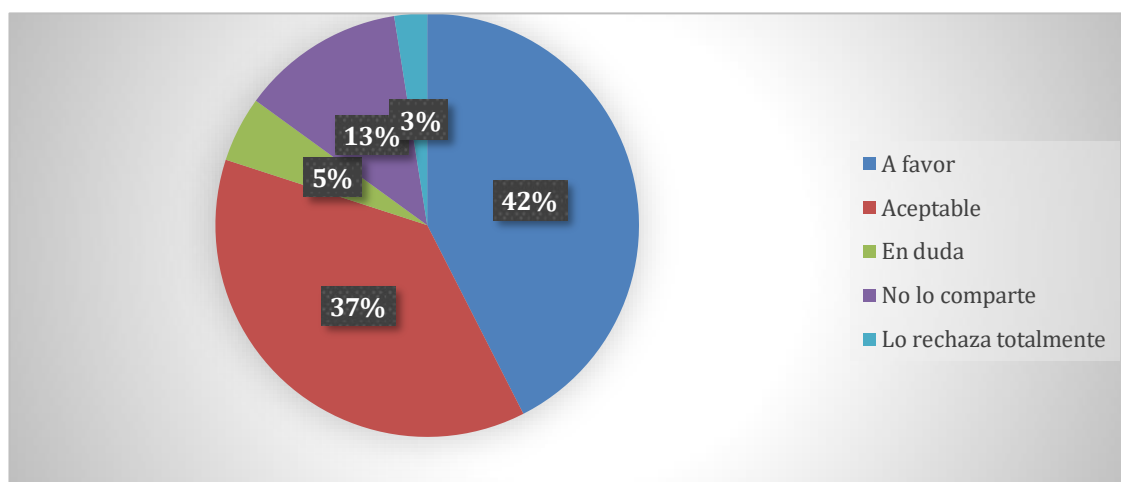
Tabla 8

¿Considera usted que se debería implementar un sistema de alerta registral para prevenir duplicidad de inscripciones?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	17	37%
Aceptable	15	42%
En duda	2	5%
No lo comparte	5	13%
Lo rechaza totalmente	1	3%
Total	40	100%

Figura 8

¿Considera usted que se debería implementar un sistema de alerta registral para prevenir duplicidad de inscripciones?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 4, el 42% A favor, el 37% Aceptable, el 5% En duda, el 13% No lo comparte y el 3% Lo rechaza totalmente.

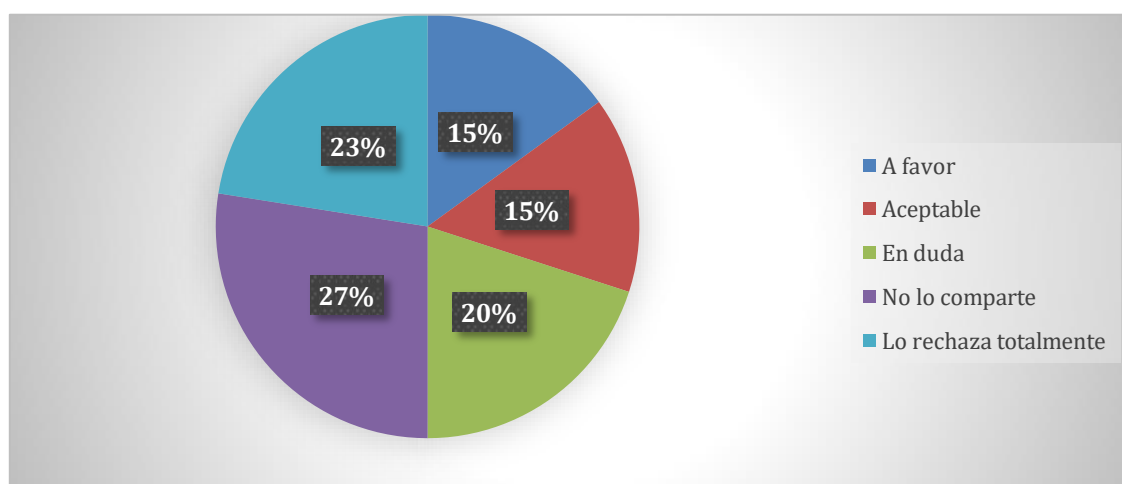
Tabla 9

¿Cree que el sistema consensual, tal como está regulado, puede generar seguridad jurídica?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	6	15%
Aceptable	6	15%
En duda	8	20%
No lo comparte	11	27%
Lo rechaza totalmente	9	23%
Total	40	100%

Figura 9

¿Cree que el sistema consensual, tal como está regulado, puede generar seguridad jurídica?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 7, el 15% A favor, el 15% Aceptable, el 20% En duda, el 27% No lo comparte y el 23% Lo rechaza totalmente.

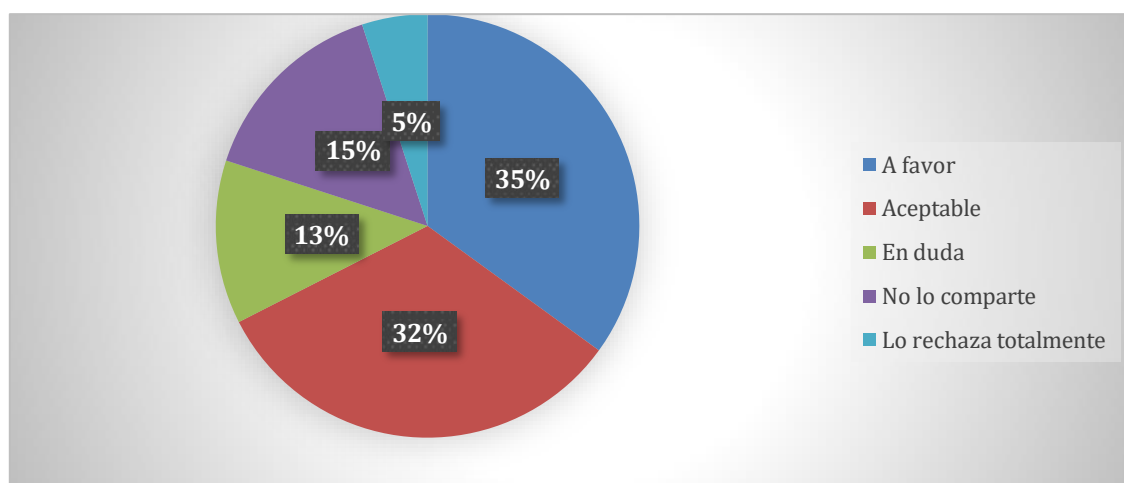
Tabla 10

¿Considera usted que deberían existir más requisitos además del consentimiento para proteger la seguridad jurídica?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	14	10%
Aceptable	13	35%
En duda	5	13%
No lo comparte	6	15%
Lo rechaza totalmente	2	5%
Total	40	100%

Figura 10

¿Considera usted que deberían existir más requisitos además del consentimiento para proteger la seguridad jurídica?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 8, el 35% A favor, el 32% Aceptable, el 13% En duda, el 15% No lo comparte y el 5% Lo rechaza totalmente.

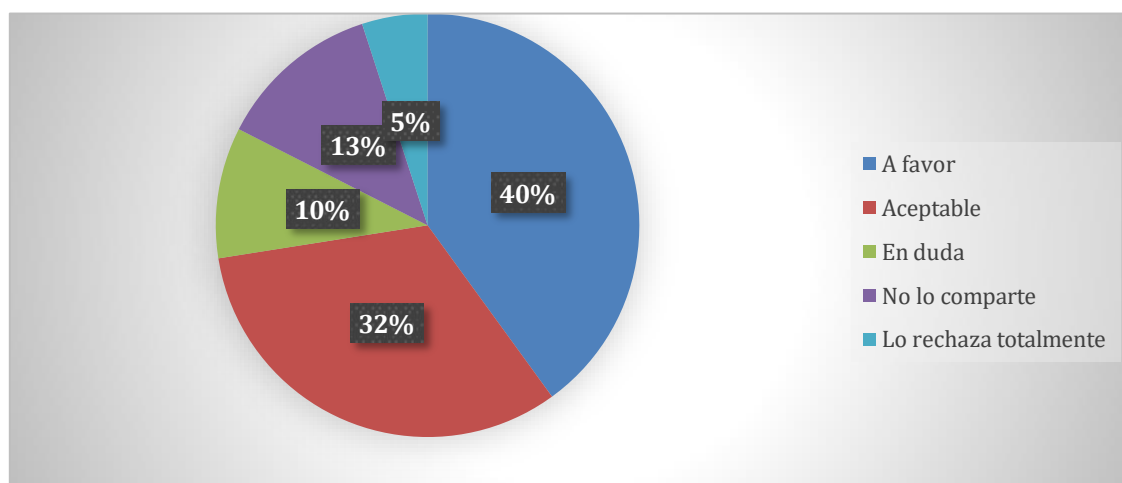
Tabla 11

¿Considera usted que el sistema consensual debería ser mejorado por formalismos que ayuden a preservar la seguridad jurídica de los actos de transferencia?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	16	40%
Aceptable	13	32%
En duda	4	10%
No lo comparte	5	13%
Lo rechaza totalmente	2	5%
Total	40	100%

Figura 11

¿Considera usted que el sistema consensual debería ser mejorado por formalismos que ayuden a preservar la seguridad jurídica de los actos de transferencia?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 9, el 40% A favor, el 32% Aceptable, el 10% En duda, el 13% No lo comparte y el 5% Lo rechaza totalmente.

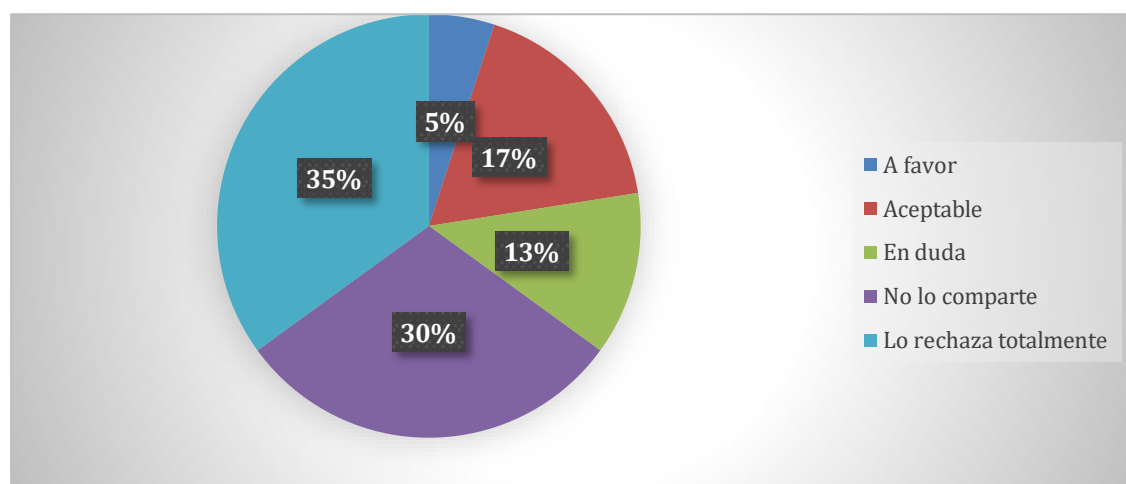
Tabla 12

¿Considera que los jueces y notarios aplican de manera uniforme el sistema consensual?

	Frecuencia	Porcentaje
A favor	2	40%
Aceptable	7	32%
En duda	5	10%
No lo comparte	12	13%
Lo rechaza totalmente	14	5%
Total	40	100%

Figura 12

¿Considera que los jueces y notarios aplican de manera uniforme el sistema consensual?



Interpretación:

Respecto de la pregunta 10, el 5% A favor, el 17% Aceptable, el 13% En duda, el 30% No lo comparte y el 35% Lo rechaza totalmente.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente investigación ha evidenciado que la aplicación efectiva de un sistema de seguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Lima Metropolitana durante el año 2024 se encuentra influenciada por diversos factores normativos, administrativos y prácticos. A partir del análisis de los datos recolectados, se discute en este capítulo la medida en que las disposiciones legales vigentes, la actuación de los operadores jurídicos y la percepción de los ciudadanos contribuyen —o, por el contrario, obstaculizan— el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el ámbito registral e inmobiliario, afectando directamente la confianza y la eficiencia del sistema de transferencia de la propiedad.

Es así que, para atender al objetivo general de la presente investigación, el cual se enfoca en analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el distrito judicial de Lima Metropolitana 2024, de la pregunta 1 se pudo determinar que actualmente el proceso de transferencia de propiedad inmueble en Lima Metropolitana no cuenta con suficientes mecanismos de seguridad jurídica. Por su parte de la pregunta 2 se pudo obtener que el marco normativo actual no resulta claro y suficiente para garantizar una transferencia segura de propiedad inmueble en Lima Metropolitana.

Por otro lado, para atender al primer objetivo específico, el cual se evoca en determinar las características de un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica. De la pregunta 3 se pudo obtener que la verificación previa de la titularidad del inmueble, en efecto, contribuye significativamente a la seguridad jurídica en la transferencia. De la misma manera, de la pregunta 4 se pudo conseguir que es cierto que la transparencia de los procedimientos facilita una transferencia segura.

Así mismo, de la pregunta 5, se determinó que la intervención obligatoria del notario

en el proceso, en efecto, mejora la seguridad jurídica. A su vez, de la pregunta 6 se obtuvo que se debe implementar un sistema de alerta registral para prevenir duplicidad de inscripciones.

Finalmente, para atender al segundo objetivo específico, el cual se enfoca en identificar el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica. Con la pregunta 7 se logró alcanzar que el sistema consensual, tal como está regulado, no genera seguridad jurídica. Por su lado, de la pregunta 8 se pudo conseguir que deben existir más requisitos además del consentimiento para proteger la seguridad jurídica.

De igual forma, con la pregunta 9 se pudo obtener que el sistema consensual debe ser mejorado por formalismos que ayuden a preservar la seguridad jurídica de los actos de transferencia. Y, concluyentemente, de la pregunta 10, se pudo conseguir que los jueces y notarios no aplican de manera uniforme el sistema consensual.

VI. CONCLUSIONES

- 6.1.** A lo largo del desarrollo de esta investigación, se ha podido establecer que la falta de procedimientos estandarizados dentro del marco normativo de la seguridad jurídica para la transferencia de propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Lima Metropolitana no solo evidencia una descoordinación normativa, sino que pone de manifiesto una debilidad estructural en el sistema jurídico peruano. La ausencia de un protocolo uniforme para este tipo de transferencias ha generado una dispersión interpretativa entre notarios, registradores públicos y autoridades municipales, lo cual impacta negativamente en la predictibilidad de los actos jurídicos. De este modo, se concluye que la formalización no debe entenderse únicamente como una serie de pasos burocráticos, sino como un componente esencial del debido proceso civil registral, que permite garantizar tanto el principio de legalidad como el de seguridad jurídica material. La implementación de procedimientos estandarizados no solo evitaría la discrecionalidad administrativa, sino que reduciría los márgenes de error, las controversias sobre titularidad y, sobre todo, los costos sociales y económicos derivados de la inseguridad jurídica que afecta directamente al ciudadano.
- 6.2.** Del análisis exhaustivo del sistema consensual peruano en relación con la seguridad jurídica, se puede concluir que, si bien este modelo ofrece ventajas como la agilidad en la formalización de transacciones y el respeto por la autonomía de la voluntad, presenta también limitaciones que comprometen seriamente la integridad del sistema de protección de derechos reales. En la práctica, el consentimiento entre las partes ha demostrado no ser suficiente para asegurar el pleno reconocimiento y oponibilidad frente a terceros, especialmente en contextos donde la inscripción registral no es inmediata o donde existen vacíos en la verificación de cargas y gravámenes. Esta situación evidencia que el sistema consensual requiere una reingeniería que no lo

sustituya, sino que lo complemente con mecanismos de control y validación previa que fortalezcan su valor jurídico frente al principio de fe pública registral. En definitiva, el modelo consensual peruano no puede sostener por sí solo un sistema sólido de seguridad jurídica si no se encuentra respaldado por una estructura institucional robusta y coordinada que garantice la legalidad y la publicidad de las transacciones inmobiliarias.

- 6.3.** Se ha demostrado que la integración de un sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú —particularmente en el contexto de Lima Metropolitana— representa una herramienta fundamental para consolidar la seguridad jurídica y transformar positivamente el ecosistema económico del país. Un sistema articulado entre los registros públicos, las notarías, los gobiernos locales y otras entidades vinculadas no solo reduciría significativamente los tiempos y costos de transacción, sino que también elevaría el nivel de confianza en el aparato estatal. Dicha confianza es un factor determinante para la atracción de inversiones, tanto nacionales como extranjeras, especialmente en el mercado inmobiliario formal. Además, este tipo de integración tecnológica y procedimental podría contribuir a la inclusión económica de miles de ciudadanos cuyos derechos de propiedad aún se encuentran en situación precaria o informal. En este sentido, la integración del sistema no debe verse como un lujo institucional, sino como una necesidad jurídica y social impostergable, clave para impulsar el desarrollo económico sostenible con equidad y justicia registral.

VII. RECOMENDACIONES

- 7.1.** Se recomienda la creación de un protocolo unificado para la transferencia inmobiliaria, cuya aplicación sea obligatoria en todo el territorio del Distrito Judicial de Lima Metropolitana, incorporando lineamientos comunes para notarios, registradores públicos, municipalidades y demás actores involucrados. Este protocolo debe contemplar no solo las etapas del procedimiento, sino también plazos razonables, documentos necesarios y criterios técnicos para su evaluación. Asimismo, es fundamental establecer un mecanismo de fiscalización digitalizado y en tiempo real, que permita verificar la correcta aplicación del procedimiento estandarizado, minimizando así los márgenes de interpretación discrecional. Finalmente, se sugiere implementar programas de formación jurídica continua para operadores del sistema, de modo que se fortalezca el criterio jurídico unificado y se garantice una cultura institucional basada en la predictibilidad y el respeto al principio de legalidad.
- 7.2.** A fin de reforzar la eficacia del sistema consensual en la protección de los derechos de propiedad, se propone implementar la verificación previa de consentimiento registral, donde toda manifestación de voluntad para transferencias de propiedad deba validarse previamente por un operador legal autorizado, antes de su inscripción en los registros públicos. Esta verificación tendría por objetivo asegurar la existencia de consentimiento libre, consciente y válido, además de corroborar que no existan cargas ocultas sobre el bien. Esta herramienta podría ser administrada por la SUNARP y coordinada con los Colegios de Notarios. De manera complementaria, se recomienda revisar el marco normativo del consentimiento contractual en materia de propiedad inmueble, a fin de incorporar estándares mínimos de validación previa y simultánea inscripción registral como condición de eficacia frente a terceros, reduciendo el espacio de ambigüedades que actualmente vulnera la seguridad jurídica.

- 7.3.** Como medida de mejora estructural, se recomienda la implementación de un sistema integrado de gestión registral e inmobiliaria, que conecte digitalmente a las notarías, SUNARP, municipalidades, registros catastrales y entidades bancarias, permitiendo que toda la información necesaria para una transferencia inmobiliaria fluya en una única plataforma interoperable. Este sistema deberá contar con estándares de seguridad cibernética y autenticación digital biométrica para garantizar la validez de las operaciones. Además, se sugiere establecer un Fondo Nacional de Transformación Registral, destinado a financiar la modernización tecnológica y la capacitación del personal en instituciones registrales, especialmente en zonas de menor desarrollo. Finalmente, se plantea la necesidad de aprobar un Plan Nacional de Incentivo a la Formalización Inmobiliaria, que combine beneficios tributarios temporales y asesoría legal gratuita para quienes decidan formalizar sus propiedades bajo el nuevo sistema integrado.

VIII. REFERENCIAS

- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Editorial OLACCHI.
- Arana, J. (2018). Principio de seguridad y técnica normativa. *Revista de Derecho Administrativo*, 3, 251-268. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8176872.pdf>
- Araujo, J. (2016). *La legalidad de la injusticia* [Artículo jurídico]. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/la-legalidad-la-injusticia/>
- Arcos, F. (2000). *La seguridad Jurídica. Una teoría formal*. Editorial Dykinson.
- Beltrán, J. (2020). *La posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984* [Tesis de maestría, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio UPC. <http://hdl.handle.net/10757/527916>.
- Bodie, Z., Kane, A. y Marcus, A. J. (2021). *Investments* (11° ed.). Editorial McGraw-Hill Education.
- Bullard, A. (2011). Parchando el código: la reforma “a media caña” del libro de reales. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 99-122. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9060>
- Bullard, A. (2019). *Análisis económico del derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliasta.
- Cabrera, F. (2016). *La inseguridad jurídica y sus efectos en el desarrollo del mercado inmobiliario en Perú*. Editorial Grisley.
- Canales, P. y Loiseau, V. (2005). *El Registro Inmobiliario en la Legislación Extranjera*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones.

- Coca, S. (10 de diciembre de 2020). *¿Qué es el principio de publicidad registral? (artículo 2012 del Código Civil)*. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/principio-publicidad-registros-publicos-derecho-civil/>
- Congreso de la República. (14 de octubre de 1994). *Ley N.º 26366*. <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/4557441-26366>
- De Reina, G. (2012). El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *La notaria*, 2, 49-66. <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/4034057/2.pdf>
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Editorial Juristas.
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Editorial Juristas.
- Fernández, F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica* [Tesis de grado, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio UNP. <https://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/2181>
- Franco, L. (2011). *La propiedad y su inseguridad: un análisis desde la economía y el derecho*. Editorial Obra.
- Freyre, M. y Cortez, C. (2020). *La Forma del Contrato*. Editorial Grisley.
- Gonzáles, B. (2021). *Los sistemas de transferencia de propiedad y la propiedad inconclusa, el análisis económico de las instituciones legales*. Palestra Editores.
- Gonzáles, B. (2022). *Los sistemas de transferencia de propiedad*. Palestra Editores.
- Gonzáles, G. (2005). *Derechos Reales*. Jurista Editores.
- Gonzáles, G. (2016). Bases Fundamentales del Derecho Registral. *Anuario iberoamericano de derecho notarial*, 4-5, 124-154.

https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

González, A. (2020). La propiedad inconclusa. *IUS ET VERITAS*, 14(29), 100-108.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11723>

Hernández, J. (2000). Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil. *Derecho y Sociedad*, 12, 17-28.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16644/16983>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación* (5ª ed.). Editorial McGraw-Hill.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª ed.). Editorial McGraw-Hill.

Izquierdo, G. (2020). *La propiedad como derecho fundamental*. Editorial D&S.

La República. (29 de noviembre de 2021). *SUNARP: qué funciones cumple, cómo se estructura, quién la preside y más*. <https://larepublica.pe/sociedad/2021/10/10/sunarp-que-funciones-cumple-como-se-estructura-quien-la-preside-y-mas-evat>

Laborde, M. (2016). El Principio de la Buena Fe como rector del ejercicio de la Función Pública. *Revista de Derecho Público*, 50, 55-72.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5905649>

López, C. (2018). Formalización y desarrollo urbano en América Latina. *Revista INVI*, 78, 77-107. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v28n78/art03.pdf>

LP - Pasión por El Derecho. (21 de enero de 2025). *Constitución Política del Perú (actualizada 2025)*. <https://lpderecho.pe/constitucion-politica-peru-actualizada/>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2021). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo/ Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo urbano Sostenible y Exposición*. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2>

- Molina, M. (2012). *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles* [Tesis de maestría, Universidad del Norte]. Repositorio UNINORTE. <http://hdl.handle.net/10584/5580>
- Morales, F. (2004). La Reforma Constitucional y los Derechos Adquiridos. *Derecho & Sociedad*, (23), 275–287. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16899>
- Morales, K. (2018). *Incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023* [Tesis de grado, Universidad de Huánuco]. Repositorio UDH. <https://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14257/5786/Morales%20Reynoso%2C%20Kely%20Kety.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Muñoz, B. (14 de febrero de 2024). *La buena fe, la seguridad jurídica y la moral en la construcción del derecho*. <https://enfoquederecho.com/la-buena-fe-la-seguridad-juridica-y-la-moral-en-la-construccion-del-derecho/>
- Nicolas, S. (2022). El notario, casi en su cénit competencial. *La notaria*, 3, 3-4. https://dialnet.unirioja.es/servlet/ejemplar?codigo=588400&info=open_link_ejemplar
- Northouse, P. (2021). Estilos de liderazgo en administradores de propiedades horizontales de un sector de la ciudad de Bogotá. *Revista NOVARUA*. <http://dx.doi.org/10.20983/novarua.2021.23.2>
- Observatorio Fundación Laboral de la Construcción. (2017). *Informe sobre el Sector de la Construcción* 2017. <https://www.observatoriodelaconstruccion.com/informes/detalle/informe-sobre-el-sector-de-la-construccion-2017>
- Orbegoso, M. (2020). El Principio de Legalidad: Una aproximación desde el Estado de Derecho. *IUS ET VERITAS*, 60, 198-209.

<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202001.010>

Ortíz, J. (2005). *Apuntes de Derecho Registral* (1° ed.). Editorial Antonioli Delucchi - Dante Francesco.

Ortiz, M. (2021). El Principio de Publicidad Registral y sus manifestaciones: Especial atención a su Dimensión Formal y la incidencia de los Derechos Fundamentales en su configuración. *Derecho Privado y Constitución*, 287-321.

<https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/3954003-ortiz-fernaundez.html>

Peralta, G. (2019). *Adquisición de la Propiedad Inmueble Mediante la Usucapión y la Seguridad Jurídica en la Transferencia de la propiedad, en el Sistema Consensual* [Tesis de doctorado, Universidad Andina Néstor Cáceres Velasquez]. Repositorio UANCV. <http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/4476>

Pinochet, R. (2024). Seguridad y Certeza Jurídica: Relevancia y funciones del fundamento de la prescripción con especial referencia a la solución de un caso difícil. *Revista chilena de Derecho Privado*. <https://doi.org/10.32995/S0718-80722024726>

Portuguez, G. (2018). *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano* [Tesis de grado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Autonomía. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/item/82541c1b-9dab-4483-9d71-582aa27266c1>

Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Editorial Rodhas.

Reggiardo, M. y Liendo, F. (2012). Aproximaciones a la litigiosidad en el Perú. *THEMIS Revista De Derecho*, (62), 223–234.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9022>

Roca, C. (2017). *Seguridad jurídica y derechos de propiedad en el contexto peruano* [Artículo jurídico]. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/sistema-registral-facultativo-seguridad-juridica-propiedad-inmobiliaria/>

- Rossell, H. (2015). *El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca* [Tesis de maestría, Universidad Rafael Landívar]. Repositorio Institucional URL. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Rossell-Helia.pdf>
- Salas, C. (2015). Derechos de propiedad y desarrollo rural. *Revista CEPAL*, 95-114. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/12016-derechos-propiedad-mercado-la-tierra-rural-america-latina>
- Salazar, E. (03 de marzo de 2025). *El auge de la inversión inmobiliaria en Perú: tecnología, medio ambiente y nuevas tendencias de compra que redefinen el mercado*. Infobae. <https://www.infobae.com/peru/2025/03/04/el-auge-de-la-inversion-inmobiliaria-en-peru-tecnologia-medio-ambiente-y-nuevas-tendencias-de-compra-que-redefinen-el-mercado/>
- Schneier, B. (2000). *Secrets and lies: Digital security in a networked world*. Editorial John Wiley & Sons.
- Silva, D., Fuentes, M., Valencia, E. y Llugin, A. (2024). Análisis crítico: el principio de legalidad y juridicidad en el proceso administrativo. *Estudios y Perspectivas*, 4(1), 328-349. <https://doi.org/10.61384/r.c.a.v4i1.102>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP]. (22 de enero de 2021). *Memoria Institucional 2019*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1515437-memoria-institucional-sunarp-2019>
- Tello, M. (2018). *Desafíos del registro de propiedad en el Perú: hacia una mejor seguridad jurídica*. Editorial Grisley.
- Vallejo, A. (2020). *Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del cantón Ibarra*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio USCG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14096>

- Vargas, R. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho*, (27), e3075. <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>
- Vásquez, F. (09 de agosto de 2017). *Breve nota sobre la función que desempeña COFOPRI en nuestros días*. [Artículo de opinión]. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/funcion-cofopri-nuestros-dias-fiorella-vasquez-rebaza/>
- Vásquez, T. (2000). *La transferencia espiritual*. Editorial Juristas.
- Villalobos, V. (31 de agosto de 2020). *La importancia del sistema registral y del notariado peruano en el caso del tercero de buena fe*. [Artículo de opinión]. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/importancia-sistema-registral-notariado-peruano-caso-tercero-buena-fe/>
- Vivar, E. (04 de noviembre de 2022). *El origen de la actual modernización del sistema registral*. Polemos. <https://polemos.pe/el-origen-de-la-actual-modernizacion-del-sistema-registral/>
- Yablon, C. (1985). The Indeterminacy of the Law: Critical Legal Studies and the Problem of Legal Explanation. *Cardozo School of Law*, 6, 917-945. <https://larc.cardozo.yu.edu/faculty-articles/207>

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de consistencia

ANEXO I: MATRÍZ DE CONSISTENCIA				
Formulación de Problemas	Formulación de Objetivos	Formulación de Hipótesis	Variables e Indicadores	Metodología
<u>Problema General</u> ¿De qué manera la aplicación de un sistema de seguridad jurídica favorecería a la transferencia de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Lima metropolitana 2024? <u>Problema Específicos</u> ¿De qué manera se Identificaría el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica?	<u>Objetivos General</u> Analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el distrito judicial de lima metropolitana 2024. <u>Objetivos Específicos</u> Determinar las características de un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica. Identificar el sistema consensual peruano	<u>Hipótesis General</u> La formalización de procedimientos estandarizados sobre un sistema de seguridad jurídica para la transferencia de propiedades inmuebles en el Distrito Judicial de Lima metropolitana 2024. <u>Hipótesis Específicos</u> El sistema consensual peruano, en relación con la seguridad jurídica destacando su enfoque en la protección de los	<u>Variable Independiente:</u> La Aplicación de un Sistema de Seguridad Jurídica. <u>Dimensiones:</u> Seguridad jurídica Protección de Derechos <u>Variable Dependiente:</u> La Transferencia de la Propiedad Inmueble <u>Dimensiones:</u>	<u>Tipo de Investigación:</u> Por el tipo de investigación, y de acuerdo a la naturaleza del estudio de la investigación, reúne por su nivel las características de un estudio descriptivo, explicativo y correlacionado, por la descripción de los hechos y en el cual se utilizan conocimientos de las ciencias contables, relacionados con valores numéricos y el conteo, además el estudio se realizará en el periodo de tiempo 2024. <u>Nivel de la Investigación:</u> Esta es una investigación del Nivel Descriptivo - Correlacional, por cuanto se examinará los efectos de las variables, asumiendo que la variable independiente ha ocurrido señalando efectos sobre la variable dependiente.

¿De qué manera los lineamientos pueden contribuir a un tratamiento jurídico más efectivo mejorando la seguridad jurídica y el acceso al ámbito de la propiedad inmueble?	en relación a la seguridad jurídica.	derechos de propiedad y la regulación de las transacciones inmobiliarias. La integración de un sistema de transferencia de propiedad inmueble favorece la seguridad jurídica promoviendo un entorno más confiable para las transacciones y fomentando la inversión y el desarrollo económico.	Escritura Pública. Inscripción en el Registro de la Propiedad	<u>Método de Investigación:</u> Según Quezada, (2010), señala que la investigación utilizara el enfoque cuantitativo, razón por la cual se utilizarán métodos observacional, documental, hipotético deductivo y estadístico, para posteriormente recoger la información y tabularlos con el fin de analizarlos estadísticamente. <u>Diseño de la Investigación:</u> El diseño que se aplicará será el No Experimental, con enfoque de tiempo Transversal. El diseño No Experimental se define como la investigación que se realizará sin manipular deliberadamente variables. En este diseño se observan los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. El diseño de investigación Transversal que se aplicará consiste en la recolección de datos. Su propósito es describir las variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.
---	---	---	---	---

Anexo C: Instrumento de recolección de datos

Después de revisar el instrumento del Plan de Tesis denominado **LA APLICACIÓN DE UN SISTEMA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA METROPOLITANA 2024**: la calificación es la siguiente:

	PREGUNTA	1	2	3	4	5
1	¿Considera usted que actualmente el proceso de transferencia de propiedad inmueble en Lima Metropolitana cuenta con suficientes mecanismos de seguridad jurídica?					
2	¿Considera usted que el marco normativo actual es claro y suficiente para garantizar una transferencia segura de propiedad inmueble en Lima Metropolitana?					
3	¿Considera usted que la verificación previa de la titularidad del inmueble contribuye significativamente a la seguridad jurídica en la transferencia?					
4	¿Considera usted que la transparencia de los procedimientos facilita una transferencia segura?					
5	¿Considera usted que la intervención obligatoria del notario en el proceso mejora la seguridad jurídica?					
6	¿Considera usted que se debería implementar un sistema de alerta registral para prevenir duplicidad de inscripciones?					
7	¿Cree que el sistema consensual, tal como está regulado, puede generar seguridad jurídica?					
8	¿Considera usted que deberían existir más requisitos además del consentimiento para proteger la seguridad jurídica?					
9	¿Considera usted que el sistema consensual debería ser mejorado por formalismos que ayuden a preservar la seguridad jurídica de los actos de transferencia?					
10	¿Considera que los jueces y notarios aplican de manera uniforme el sistema consensual?					

Anexo D. Ficha de validación por juicio de expertos

I. DATOS GENERALES

Apellido y nombres: Quevedo Pereyra Jorge Gastón

Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal

Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

Autor de instrumento: Páucar Bazán, María Del Pilar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado											x		
2. Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												x	
3. Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho											x		
4. Organizacional	Existe una organización lógica													x
5. Suficiencia	Cumple con los aspectos metodológicos												x	
6. Internacionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías												x	
7. Coherencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos												x	
8. Coherencia	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos, basados en los aspectos teóricos y científicos												x	
9. Metodología	El instrumento responde al objetivo, diseño, tipo de la Investigación.												x	
10. Pertinencia	El instrumento tiene sentido frente a un problema crucial, está situado en una población, es interdisciplinaria, tiene relevancia global y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos												x	

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos de para su aplicación **CUMPLE**

El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación **CUMPLE**

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación **CUMPLE PROMEDIO DE VALORACIÓN 94.5**

..... Firma

Nombre: Jorge Gaston Quevedo Pereyra

DNI: 07290234

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

Apellido y nombres: Carlos Augusto Hinojosa Uchofen

Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal

Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

Autor de instrumento: Páucar Bazán, María Del Pilar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado										x			
2. Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												x	
3. Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho											x		
4. Organizacional	Existe una organización lógica													x
5. Suficiencia	Cumple con los aspectos metodológicos												x	
6. Internacionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											x		
7. Coherencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos											x		
8. Coherencia	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos, basados en los aspectos teóricos y científicos											x		
9. Metodología	El instrumento responde al objetivo, diseño, tipo de la Investigación.											x		
10. Pertinencia	El instrumento tiene sentido frente a un problema crucial, está situado en una población, es interdisciplinaria, tiene relevancia global y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos												x	

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos de para su aplicación **CUMPLE**

El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación **CUMPLE**

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación **CUMPLE PROMEDIO DE**

VALORACIÓN **93.5**

Firma

Nombre: Carlos Augusto Hinojosa Uchofen

DNI: 29249403

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

Apellido y nombres: López Figueroa Mario Luis

Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal

Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

Autor de instrumento: Páucar Bazán, María Del Pilar

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado										x			
2. Objetividad d	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												x	
3. Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho											x		
4. Organizacional	Existe una organización lógica												x	
5. Suficiencia	Cumple con los aspectos metodológicos												x	
6. Internacionalida d	Esta adecuado para valorar las categorías										x			
7. Coherencia	Se respalda en fundamentos técnicos y científicos										x			
8. Coherencia	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos, basados en los aspectos teóricos y científicos											x		
9. Metodología	El instrumento responde al objetivo, diseño, tipo de la Investigación.											x		
10. Pertinencia	El instrumento tiene sentido frente a un problema crucial, está situado en una población, es interdisciplina ria, tiene relevancia global y asume responsablem ente las consecuencias de sus hallazgos												x	

III. OPCIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos de para su aplicación **CUMPLE**

El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación **CUMPLE**

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación **CUMPLE**

PROMEDIO DE VALORACIÓN **95.5**



Firma

Nombre: Mario Luis López Figueroa

DNI: 06024323