



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA EN EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA JURÍDICO PERUANO

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho

**Autor**

Herrera Moscol, Máximo

**Asesora**

Gonzales Loli, Martha Rocio

ORCID: 0000-0001-8849-4823

**Jurado**

Navas Rondón, Carlos Vicente

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Vigil Farias, José

**Lima - Perú**

**2025**



# LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA EN EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA JURÍDICO PERUANO

## INFORME DE ORIGINALIDAD

29%

INDICE DE SIMILITUD

28%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://revistas.uap.edu.pe">revistas.uap.edu.pe</a> Fuente de Internet	13%
2	<a href="http://www.parthenon.pe">www.parthenon.pe</a> Fuente de Internet	2%
3	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	2%
4	<a href="http://repositorio.unp.edu.pe">repositorio.unp.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
6	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://polemos.pe">polemos.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="http://www.coursehero.com">www.coursehero.com</a> Fuente de Internet	<1%



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA EN EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA JURÍDICO PERUANO

Línea de investigación:

Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho

Autor:

Herrera Moscol, Máximo

Asesor:

Gonzales Loli, Martha Rocio

ORCID: 0000-0001-8849-4823

Jurado:

Navas Rondón, Carlos Vicente

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Vigil Farias, José

Lima – Perú

2025

## **Dedicatoria**

A mi familia, que son siempre el apoyo  
incondicional en cada paso,  
en cada nuevo sueño y meta.

### **Agradecimiento**

A la Universidad, que permite avanzar académicamente y mejorar como profesional.

A mi asesor, que en cada paso acompañó el desarrollo de la tesis.

## INDICE

RESUMEN .....	9
ABSTRACT.....	10
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Planteamiento del problema.....	11
1.2 Descripción del problema.....	13
1.3 Formulación del problema .....	15
- Problema general.....	15
- Problemas específicos .....	15
1.4 Antecedentes .....	15
1.5 Justificación de la investigación.....	21
1.6 Limitaciones de la investigación .....	22
1.7 Objetivos .....	23
- Objetivo General .....	23
- Objetivos específicos.....	23
1.8 Hipótesis.....	23
II. MARCO TEÓRICO.....	24
2.1 Marco Conceptual .....	24
III. MÉTODO .....	58
3.1 Tipo de investigación .....	58
3.2 Población y muestra .....	59
3.3 Operacionalización de Variables .....	60

3.4	Instrumentos .....	61
3.5	Procedimientos .....	62
3.6	Análisis de datos.....	62
3.7	Consideraciones éticas .....	63
IV.	RESULTADOS .....	64
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	85
VI.	CONCLUSIONES .....	89
VII.	RECOMENDACIONES .....	90
VII.	REFERENCIAS .....	91
IX.	ANEXOS .....	101
	<i>Anexo A Matriz de consistencia .....</i>	<i>101</i>
	<i>Anexo B Instrumento recolección de datos .....</i>	<i>102</i>
	<i>Anexo C Confiabilidad de instrumentos.....</i>	<i>104</i>
	<i>Anexo D Validación de instrumento .....</i>	<i>106</i>
	<i>Anexo E Base de datos .....</i>	<i>111</i>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Matriz de operacionalización de las variables</i> .....	60
Tabla 2 <i>Cuestionario tipo Liker</i> .....	62
Tabla 3 <i>Descripción de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.</i> .....	74
Tabla 4 <i>Descripción de los elementos de convicción y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.</i> .....	75
Tabla 5 <i>Descripción de la seguridad jurídica y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.</i> .....	77
Tabla 6 <i>Resultados de la prueba de normalidad de las variables.</i> .....	78
Tabla 7 <i>Resultados del modelo de regresión logística ordinal del impacto de la inscripción registral constitutiva sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.</i> .....	79
Tabla 8 <i>Resultados del modelo de regresión logística ordinal de la influencia de los elementos de convicción sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.</i> .....	81
Tabla 9 <i>Resultados del modelo de regresión logística ordinal del efecto de la seguridad jurídica sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.</i> .....	83

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Descripción de la inscripción registral constitutiva, según el indicador elementos de convicción que intervienen</i> .....	64
Figura 2 <i>Descripción de la inscripción registral constitutiva, según el indicador seguridad jurídica</i> .....	65
Figura 3 <i>Descripción del registro de propiedad inmueble, según el indicador derecho de propiedad</i> .....	66
Figura 4 <i>Descripción del registro de propiedad inmueble, según el indicador oponibilidad contra terceros (1)</i> .....	67
Figura 5 <i>Descripción del registro de propiedad inmueble, según el indicador oponibilidad contra terceros (2)</i> .....	68
Figura 6 <i>Transferencia de bienes inmuebles</i> .....	69
Figura 7 <i>Transferencia de bienes inmuebles en el Derecho Civil Peruano</i> .....	69
Figura 8 <i>Transferencia de bienes inmuebles en el Derecho Civil Peruano</i> .....	70
Figura 9 <i>Oponibilidad a terceros</i> .....	70
Figura 10 <i>Oponibilidad a terceros</i> .....	71
Figura 11 <i>Seguridad registral del bien</i> .....	71
Figura 12 <i>Seguridad registral del bien</i> .....	72
Figura 13 <i>Seguridad jurídica que disuade el fraude</i> .....	72
Figura 14 <i>Seguridad jurídica en el derecho constitutivo</i> .....	73
Figura 15 <i>Seguridad jurídica que convalida los derechos de los contratantes</i> .....	73
Figura 16 <i>Descripción de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano</i> .....	74
Figura 17 <i>Descripción de los elementos de convicción y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano</i> .....	76

Figura 18 <i>Relación entre la valoración de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.</i> .....	80
--	----

## RESUMEN

Se propone como objetivo de investigación el poder determinar el impacto de la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano, teniendo en cuenta que los sistemas de registro de propiedad se consideran sistemas ineficientes y poco confiables en comparación con los avances tecnológicos logrados en las últimas dos décadas. La metodología del estudio se basa en una de tipo básico, diseño no experimental, de corte transversal, el nivel de la investigación fue de tipo explicativo y el enfoque del estudio fue cuantitativo. La población tomada en cuenta fue de 80 especialistas (muestra censal). El instrumento usado corresponde a una encuesta estructurada basada en escala de Likert, y los resultados fueron manejados en el programa estadístico SPSS versión 25. Los resultados indican que en su mayoría bajo una percepción objetiva ante los hechos observados están de acuerdo con la inscripción registral constitutiva (42.5%) y con el registro de propiedad del inmueble (37.5%), lo cual permitió contrastar los planteamientos hipotéticos formulados. Se concluye que la inscripción registral constitutiva tiene un impacto significativo ( $p < 0.000$ ) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, el cual, muestra un impacto del 84.8% (Nagelkerke= 0.848) en la cumplimiento de estos procesos establecidos para garantizar la legalidad de las propiedades, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de inscripción registral constitutiva, mayor acuerdo en el registro del inmueble.

**Palabras clave:** *Inscripción registral constitutiva, registro de propiedad inmueble, seguridad jurídica, titularidad del bien.*

## ABSTRACT

The research objective is proposed to determine the impact of the constitutive registration on the proper functioning of the real estate registry in the Peruvian legal system, taking into account that property registration systems are considered inefficient and unreliable systems in comparison with the technological advances achieved in the last two decades. The methodology of the study is based on a basic type, non-experimental, cross-sectional design, the level of the research was explanatory and the focus of the study was quantitative. The population taken into account was 80 specialists (census sample). The instrument used corresponds to a structured survey based on a Likert scale, and the results were managed in the statistical program SPSS version 25. The results indicate that the majority, under an objective perception of the observed facts, agree with the constitutive registry registration. (42.5%) and with the property ownership registry (37.5%), which allowed the hypothetical approaches formulated to be contrasted. It is concluded that the constitutive registration has a significant impact ( $p < 0.000$ ) that favors the proper functioning of the Real Estate Registry in the Peruvian Legal System, which shows an impact of 84.8% (Nagelkerke= 0.848) in compliance with These processes established to guarantee the legality of the properties, by prevailing a relationship of the greater the agreement of constitutive registration registration, the greater the agreement in the registration of the property.

**Keywords:** *Constitutive registration, real estate registration, legal security, ownership of the property.*

## I. INTRODUCCIÓN

### I.1. Planteamiento del problema

A nivel mundial, los sistemas de registro de propiedad se consideran sistemas ineficientes y poco confiables en comparación con los avances tecnológicos logrados en las últimas dos décadas, especialmente en los países desarrollados y, por otro lado, mantener en efectiva responsabilidad, los registros y transacciones en papel (Siel, 2019).

De esta manera, el sistema de transferencia de propiedad en algunos países desarrollados, como resultado de sus instituciones legales y de la experiencia de gestión y operación de largo plazo de su organización, se está convirtiendo actualmente en objeto de controversia y reforma; esto refuerza la teoría de que debido al mercado global, los cambios y las nuevas tecnologías de la información y la comunicación han dejado obsoletos a algunos profesionales tradicionalmente involucrados en la gestión de procesos y transferencias de propiedad (Lodde, 2016).

En el continente europeo, según la Asociación Europea de Registro de la Propiedad (ELRA), señalan que se trata de un continente en el que existen enormes diferencias en las tradiciones jurídicas y se ven contrastes extremos. El registro y la transferencia de propiedad no permite unificarla, ya que países como Francia, Polonia y Portugal transfieren mediante un sistema de consenso, y países como Alemania y Suiza tienen sistemas constitucionales eficaces (Asociación Europea de Registro de la Propiedad [ELRA], 2018).

En América Latina y el Caribe (ALC), la Organización de los Estados Americanos (OEA) fue sede de la “Quinta Conferencia y Conferencia de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad” en octubre de 2019 en Buenos Aires, Argentina, un evento que involucra a 21 países de la región y que tiene como protagonista al Perú. En resumen, se concluye que “El catastro y el registro de la propiedad son dos funciones básicas de la administración estatal moderna en el siglo XXI para lograr una gestión óptima del territorio”

(p. 17). Además, podrán utilizarse con fines de planificación o desarrollo urbano o rural, tributación o reforma, y el uso y aplicación del registro catastral y de la propiedad será igualmente útil y eficaz, ya que ambas funciones están configuradas para servir sin duda al país y a los ciudadanos de manera armónica, junto con el desarrollo económico del país (Organización de Estados Americanos, 2019). De otro lado Arrieta (2012) cree que los bienes raíces siempre han jugado un papel vital en la economía nacional y la tierra no solo es un recurso muy importante en sí mismo, sino que también cumple una función importante como parte de una garantía de crédito que reduce en gran medida los costos de transacción cuando se trata de endeudarse y ofrece grandes préstamos sin utilizar otras formas de garantías personales.

En cuanto a los indicadores económicos y sistemas jurídicos de los diferentes países, se sabe desde el punto de vista de Lodde (2016) que los derechos de propiedad son derechos de propiedad, a diferencia de los derechos de crédito, que tienen poder relativo y actúan solo contra el deudor. De ellos, el derecho de propiedad (*jura in rem*) es el más extenso, y su característica principal es otorgar al propietario poder absoluto sobre la propiedad, que sólo puede verse afectado o limitado por el consentimiento del propietario.

Los derechos de propiedad (especialmente los derechos sobre bienes inmuebles) obtienen mayor seguridad cuando se realizan, en igualdad de condiciones, señala que la principal ventaja de los derechos de propiedad es su exclusividad, lo que los hace exigibles por todos (eficacia universal), no sólo por el editor. Este requisito garantiza la continuidad de los derechos, pero si existen derechos paralelos sobre la misma propiedad o si existe la intención de establecer derechos de propiedad adicionales, el costo de obtener el consentimiento necesario del propietario puede ser alto.

A nivel nacional, el ordenamiento jurídico relacionado con los bienes inmuebles en nuestro país se transmite mediante escrituras simples o contratos testamentarios, el cual deriva

del legado del sistema francés, también conocido como sistema declarativo. El artículo 949 del Código Civil peruano (C.C.) lo refleja claramente y dispone que "la sola obligación de vender determinado bien inmueble convierte al acreedor en propietario, salvo disposición en contrario de la ley o del contrato."; Esto lleva a la conclusión de que el inmueble puede ser transferido por acuerdo testamentario, por consenso, ayuda a perfeccionar la entrega y otorgar al cesionario del inmueble una posesión válida en el sentido de que la inscripción de un inmueble no es inscripción, lo que no aporta seguridad jurídica, dado que la referida inscripción no requiere que se complete la transferencia.

Sin embargo, el mismo acto legal establece el esquema constitucional en el artículo 1135, que "si el bien está consolidado y hay varios acreedores a quienes el propio deudor está obligado a transferir el bien, el acreedor cuyo bien está intacto recibe una gran parte o cantidad, la fe cuyo título fue escrito por primera vez..." (Código Civil [C.C.], 1984)

Esta oposición entre registro de propiedad y seguridad jurídica está claramente influenciada por la ley francesa, que reconoce la transmisión de propiedad sólo con el consentimiento de las partes al momento de firmar el contrato; El artículo 949 del Código Civil establece: "La venta de una determinada propiedad exclusiva obliga al acreedor a ser dueño del bien, salvo norma legal o acuerdo en contrario". Este planteamiento expresa el más alto grado de intencionalidad, pero también se expresa en el artículo 1135 de la Constitución, que establece que cuando los bienes sean fijos y existan varios de ellos.

Los propios acreedores y deudores están obligados a transferir bienes, teniendo en cuenta la prioridad de los acreedores de buena fe que previamente registraron bienes para compensar la falta de protección jurídica prevista en el artículo 949 del Código Penal.

## **1.2 Descripción del problema**

La Ley de Registro de la Propiedad se entiende como un conjunto de normas que regulan la inscripción, permuta, transmisión y nulidad de bienes inmuebles en el registro

público. La Ley de Registro de la Propiedad contiene varias instituciones que permiten la propiedad de bienes inmuebles y crean transparencia y confianza en las transacciones de tierras o bienes inmuebles.

Así, los derechos de propiedad incluyen la propiedad, la posesión, el uso, las servidumbres y las hipotecas. El derecho de propiedad se considera el derecho ideal en la familia de los derechos de propiedad, ya que une todos los demás derechos de propiedad. En cambio, sólo se considera posesión la posesión directa y válida de bienes inmuebles legalmente ocupados por el ocupante (pero no necesariamente el propietario), incluidos los inquilinos u ocupantes sujetos a plazos de prescripción.

El registro de propiedad es un proceso administrativo en el que una persona registra la propiedad de un bien inmueble específico con el fin de saber quién es el propietario del inmueble. También podrá registrar derechos, obligaciones y cargas existentes sobre el inmueble para que todos conozcan su propiedad.

En resumen, el Perú siempre ha implementado un sistema de declaración que ha creado diversos problemas relacionados con el registro de bienes raíces, como fraude, apropiación indebida, evasión fiscal, violaciones a los derechos de propiedad. El resultado es un litigio prolongado que en última instancia afecta al adquirente para demostrar su propiedad. En este sentido, inclinar la balanza hacia un sistema constitucional que exija y haga cumplir el registro de tierras es un mecanismo para garantizar la seguridad jurídica.

En la realidad actual, el sistema de declaración de propiedad implementado en nuestro país ha creado algunos problemas, entre ellos posibles fraudes, violaciones de derechos de propiedad, apropiación indebida, evasión fiscal y otras cuestiones que han dado lugar a extensos y posteriores procesos judiciales. En ese sentido, la transformación de nuestro sistema catastral nacional en un sistema de garantía puramente legal es inevitable, porque la dinámica jurídica actual requiere la creación de un sistema de propiedad que cumpla con las normas. La

necesidad del momento reconoce la necesidad de registrarse para evitar delitos, verificar la validez de las transferencias de propiedad y eliminar la burocracia asociada con nuestro proceso de registro estatal, que tiene altos costos de registro que exceden el salario mínimo.

### **1.3 Formulación del problema**

#### **- *Problema general***

- ¿Cuál es el impacto que genera la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano?

#### **- *Problemas específicos***

- ¿Cómo influyen los elementos de convicción absolutos presentes en la inscripción constitutiva para lograr el funcionamiento adecuado del registro de la propiedad inmueble en el SJP?
- ¿Qué efecto tiene la seguridad jurídica en la inscripción constitutiva para lograr un adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP?

### **1.4 Antecedentes**

#### ***1.4.1 Antecedentes Nacionales***

Esta sección menciona antecedentes en el contexto nacionales relevantes para este estudio:

Reyes (2021) publicó un trabajo “Sistema de Composición de Registro y Protección Jurídica de Bienes Raíces en la Ciudad de Trujillo en el año 2021” en la Universidad Privada de Trujillo Norte, basado en un diseño un diseño transversal, descriptivo, no experimental, aplicado en una muestra de 12 casos judiciales, con el objetivo de determinar cómo crear el sistema de composición de registro y protección jurídica de bienes, entendiendo que el cambio de estructura garantiza seguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad. El autor concluyó que el sistema de transferencia de propiedad garantiza la seguridad jurídica de los inmuebles porque el registro es obligatorio, sabiendo que el sistema híbrido utilizado en el

ordenamiento jurídico peruano crea riesgos de seguridad jurídica, ya que la transferencia de propiedad requiere sólo el consentimiento de las partes y la inscripción en el registro de la propiedad se deja a la discreción de las partes interesadas.

Ángulo (2020) en su estudio titulado “Instituciones Constitucionales como Garantías de Seguridad Jurídica para el Registro del Área V - Sede Trujillo”, presentado en la Universidad Privada de Trujillo Norte, diseño basado en un diseño descriptivo no experimental, con un total de veinte expertos jurídicos muestreados y diez resoluciones abordando las cuestiones planteadas, propuso como objetivo identificar las instituciones constitucionales que garantizarán el registro en dicha zona. El autor concluye que el sistema constitucional podría brindar mayor seguridad, cumplimiento y garantías legales para la transferencia de propiedad, pero alentó a considerar reformas regulatorias separadas del Código Civil, que permitirían formalizar la transferencia de propiedad a los inversionistas, proporcionar más seguridad y pueden ejercer absolutamente sus derechos de propiedad.

Fernández (2019) en su investigación denominada “Ventajas del registro constitucional para lograr seguridad jurídica en el caso de la enajenación de bienes inmuebles” presentada en la de la Universidad Nacional de Piura utilizó métodos mixtos (cualitativo-cuantitativo), diseños descriptivos transversales, no experimentales y enfoques analíticos, inductivos-deductivos. La muestra estuvo compuesta por 200 participantes, indicando como objetivo determinar si es práctico lograr protección jurídica en la transferencia de bienes inmuebles mediante la introducción del registro de derechos de propiedad. El autor aporta en sus conclusiones que según lo definido en el art. 949 del Código Civil, que protege el sistema de transferencia de bienes en el Perú, no se evidencia la seguridad jurídica de la transferencia, pero que en el registro constitutivo sí se garantiza la seguridad jurídica, proporcionando mayor seguridad y estabilidad jurídica en la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

Rodríguez (2020) en su estudio denominado “El establecimiento del carácter constitutivo de la Inscripción”, basado en un tipo de investigación descriptiva, admite en su artículo de publicación científica, que las transacciones inmobiliarias involucran disputas legales, los derechos en disputa en muchos casos se resuelven mediante apelación, por lo tanto, según Perú, para la venta de inmuebles en 2009-2019 se selecciona el registro de la propiedad. y adecuado, por lo que a través de los resultados se determinó que el registro selectivo afecta de muchas maneras la compra y venta de inmuebles, por lo que el 50% de los encuestados consideró que la compra y venta sigue el estándar de consentimiento de documentos privados. El autor concluye que en el art. 949 del Código Civil, se protege el sistema de transferencia de bienes en el Perú, fomentando que el registro constitutivo sí garantiza seguridad jurídica ya que proporciona mayor seguridad y estabilidad jurídica a la hora de transferir la propiedad de bienes inmuebles.

En el estudio de Oropeza (2021) en su tesis denominada “Implicancia de la Ley de Bienes Estatales en la Formalización de Posesionarios de terrenos para el Gobierno Regional de La Libertad, 2020” presentado en la Universidad César Vallejo, basada en una metodología de corte cuantitativa, no experimental, cuyas herramientas utilizadas correspondieron a entrevistas y análisis de documentos, los participantes son expertos en jurisprudencia y derecho de propiedad estatal. En los resultados el autor muestra que para que la regulación territorial sea práctica debe hacerse de manera legal con requisitos previos, tarifas, plazos y acciones administrativas oportunas, lo que muchas veces resulta disruptivo. El estudio concluyó que el municipio de La Libertad tiene terrenos habitables, pero por falta de gobierno estos terrenos son inhabitables.

#### ***1.4.2 Antecedentes Internacionales***

Gavilanes (2020) en su tesis de maestría “Los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica”, disertada en la Universidad Regional

Autónoma de los Andes, Ambato – Ecuador, presentado con el objetivo de determinar los efectos de los repertorios caducados en la seguridad jurídica en los derechos de terceros que manifiestan interés en el dominio de inmuebles. La metodología la investigación utilizó un enfoque mixto (cualitativo-cuantitativo) con diseño no experimental y nivel descriptivo de corte transversal. La muestra la conformó el reporte de los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2019 habilitado por el Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato (GADMA). El estudio concluye que la Ley de Registro actual es del siglo pasado, supera los cincuenta años desde su promulgación, lo cual hace que el sistema de inscripción sea anacrónico y en ocasiones contradictorio, por otro lado, los efectos por los repertorios caducados del Registro de la Propiedad, ocasionando perjuicios y la vulneración de los derechos de terceros interesados de Buena Fe incidiendo negativamente en la seguridad jurídica.

Sanabria (2020) que presentó una tesis de maestría titulada “Bloques registrales y principios de prioridades registrales, seguridad jurídica y legitimidad” en la Universidad Católica de Guayaquil en Santiago, Ecuador, propuso como objetivo analizar la naturaleza de los bloques registrales y las prioridades que los rigen, la seguridad jurídica y su legalidad. Metodológicamente el estudio utilizó un enfoque descriptivo no experimental. En cuanto a la cuestión de la seguridad jurídica de los bloques de registro (también conocida como la cuestión del mantenimiento de la prioridad en el sistema de registro), concluyó que se basa en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica y la prioridad de registro para cada ciudadano que realiza el registro legal. El estudio enfatiza el papel del notario como funcionario público como autorizador del bloqueo.

El estudio de González (2018) en su tesis de maestría publicada en la Universidad de Michoacán, San Nicolás Hidalgo, México titulada “Protección de los Derechos Humanos en Bienes Raíces en el Estado de Michoacán a través de un Sistema Registral Constitutivo” tuvo

como objetivo identificar el registro declarativo de tierras y el análisis de la importancia de los sistemas institucionales y constitutivos de registro de tierras. En el apartado de método, el estudio fue de tipo documento bibliográfico, utilizándose los métodos de diseño descriptivo y análisis teórico jurídico. El estudio concluye que el derecho a la propiedad es un derecho humano plenamente definido y protegido por el artículo 27 de la Constitución Mexicana, además del principio de seguridad jurídica, el cual se establece como garantía de protección en el artículo 14° y 16° del mismo texto legal, también señalan que el objetivo principal del registro público de la propiedad es garantizar la seguridad jurídica de las propiedades inscritas y publicar todo el contenido de la inscripción a terceros.

Otarola (2022) publicó un artículo denominado “El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada”, que tuvo objetivo aclarar el papel y el valor de la inscripción a la luz de la protección que el Registro de la Propiedad chileno ofrece a los registrantes y a quienes dependen de la inscripción. Esto lleva a la hipótesis de que el registro en el sistema chileno es frágil, ya sea porque el registro puede ser modificado o invalidado por ciertas razones, o porque la transferencia de derechos de propiedad a la propiedad tradicional no es importante. El estudio buscó fortalecer la influencia de esta constitución: el derecho a la resistencia total y la exclusión absoluta de la posibilidad de nuevas pérdidas, este requisito se determina teniendo en cuenta la relación entre propiedad y carácter, el carácter constitucional o inconstitucional del establecimiento del registro de propiedad, la protección del propietario registrado y la eficacia del registro frente a terceros.

Adames (2021) desarrolla un artículo denominado “El registro de propiedad en la República Dominicana” en el que se afirma que el registro de la propiedad tiene una doble naturaleza: jurídica y financiera. Esto es legítimo porque el contenido publicado a través de anuncios oficiales, registrados o inmobiliarios tendrá un fuerte impacto en las transacciones inmobiliarias. La publicidad que tiene como finalidad el registro. Es de naturaleza económica

ya que facilita el crédito y la circulación de la riqueza basada en bienes inmuebles al asegurar la propiedad de la propiedad. Los registros de propiedad contrastan con los registros puramente administrativos, que no crean derechos, sino que almacenan información con fines estadísticos administrativos o fiscales. El registro de la propiedad dominicano hereda el sistema Torrens de Australia, un principio de registro público de buena fe que protege los registros de terceros y así los preserva en el momento de su adquisición, siempre y cuando se obtenga de acuerdo con las condiciones que marca el ordenamiento jurídico. Concluye que se hereda características importantes del sistema Torrens de Australia y tiene un sistema eficaz para organizarlo y proteger las propiedades registradas.

De otro lado Dillon y Cazayous (s.f.) afirman en su artículo denominado: “La transmisión de la propiedad inmueble en el Derecho Romano y en algunos códigos Iberoamericanos” en el que se afirma que, en la transferencia de bienes inmuebles, el derecho romano influyó mucho en el derecho civil iberoamericano, que adoptó tradiciones y costumbres inmediatas y reemplazó los métodos civiles de adquisición de propiedades bajo Justiniano. Todos los códigos anteriores, han adquirido la tradición *in rem* en términos de "contrato", "título calificado" o "propiedad plena" y también han adquirido en gran medida la tradición de las transacciones inmobiliarias. Como sujeto a los derechos de propiedad del transmitente no afecta su inscripción en el registro de la propiedad frente a terceros cuya transmisión pueda afectar uno de sus derechos subjetivos (derechos inmobiliarios o personales). El Código también acepta las condiciones establecidas por el derecho romano para certificar la tradición de los bienes inmuebles: ser propietario y la capacidad de vender en una transacción, así como la capacidad de adquirir, transferir la posesión mediante acciones materiales en el destinatario, la posesión, el tradicional *brevi manu* y la disposición de la transacción y la intención de compra en aceptación. Aunque algunos romanos cuestionan la tradición de la justa causa, capaz de transmitir propiedad, existencia o necesidad, nosotros nos adherimos a quienes insisten en

su existencia como motivo legítimo para la transmisión de la posesión, porque creemos que, si no lo es o "iniusta", la propiedad no se transmitía.

Finalmente, el artículo presentado por Harvath y Pérez (2021) denominado: “Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo?.” sugiere como objetivo explorar la posibilidad de crear un registro de propiedad europeo a partir de un análisis comparativo de los registros de propiedad alemanes y españoles. El aporte del autor indica que este proceso eliminará la confusión que surge cuando los ciudadanos de una comunidad compran propiedades en otro país. Los países de la UE brindan protección legal para las transacciones inmobiliarias. En resumen, crear un sistema de registro comunitario transfronterizo que simplifique las transferencias de propiedad y brinde protección legal.

## **1.5 Justificación de la investigación**

### ***1.5.1 Justificación teórica***

Este estudio partió de la necesidad de discutir y debatir cuestiones jurídicas en el Perú para reconocer los efectos de la composición inmobiliaria y el registro de la seguridad jurídica.

También es importante ya que permitió conocer las diferentes posibilidades, conceptos y líneas teóricas en esta materia y analizar la influencia de la primera variable, es decir, la inscripción constitutiva de los derechos de propiedad, por otro lado, la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, adicionalmente tratando de explicar su relación.

### ***1.5.2 Justificación práctica***

La importancia de la teoría y el conocimiento está relacionada con la formación académica y profesional de los profesionales del derecho.

Además, sirve de base para que otros estimulen el interés de la comunidad jurídica y profundicen o amplíen la investigación teórica y científica sobre las variables de investigación seleccionadas.

### **1.5.3 Justificación legal**

Cabe señalar que la naturaleza jurídica del registro es un tema muy importante en nuestro sistema, ya que contiene varios conceptos, definiciones, como la diferencia entre un nombre y un método de registro, que son muy importantes en el proceso de registro.

Obtener los bienes que se registran bajo un determinado sistema o ámbito legal, y el objeto y autoridad del registro de acuerdo con las reglas de cada sistema individual. En el apartado "Principios del Registro de la Propiedad", definimos inscripción como: "liquidación o transferencia" del contenido de los derechos de propiedad presentados en el registro para asegurar su estabilidad.

Además, los derechos de los beneficiarios registrados están protegidos contra posibles incentivos por parte de terceros.

### **1.5.4 Justificación metodológica**

La metodología de la investigación se basó en proponer la implementación de estrategias que permitan mejorar los procesos y tratar de mejorar la realidad en base a los resultados de la investigación. Se considerarán muestras de interés de investigación para obtener información para desarrollar y recomendar recomendaciones de mejora.

## **1.6 Limitaciones de la investigación**

### **1.6.1 Limitación geográfica.**

- La delimitación geográfica son los Juzgados Comerciales de CSLC ubicados en el distrito de Miraflores.

### **1.6.2 Limitación temporal**

- El periodo es el año 2024.

### **1.6.3 Otras limitaciones**

- No existe limitaciones para llevar a cabo la investigación.
- El investigador solventa el estudio, en espacio y tiempo.

## 1.7 Objetivos

### - *Objetivo General*

- Determinar el impacto de la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.

### - *Objetivos específicos*

- Determinar la influencia de los elementos de convicción absolutos presentes en la inscripción constitutiva para lograr el funcionamiento adecuado del registro de la propiedad inmueble en el SJP.
- Determinar el efecto de la seguridad jurídica en la inscripción constitutiva para lograr un adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.

## 1.8 Hipótesis

### 1.8.1 *Hipótesis General*

- La inscripción registral constitutiva tiene un impacto favorable para el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.

### 1.8.2 *Hipótesis Específicos*

- a) Los elementos de convicción presentes en la inscripción constitutiva tienen una influencia favorable para el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.
- b) La seguridad jurídica en la inscripción constitutiva tiene un efecto relevante para lograr un adecuado funcionamiento en el registro de propiedad inmueble en el SJP.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Marco Conceptual

**Registro declarativo facultativo:** Este tipo de registro es puramente voluntario y tiene como objetivo publicar los derechos surgidos en forma de un registro adicional que crea un acto jurídico, añadiendo así al registro el mismo valor que no asegura una mayor exhaustividad, ya que el Estado no puede garantizar su rigor.

**Inscripción obligatoria:** Este tipo de inscripción es obligatoria, con la cual se inicia la consolidación de derechos, teniendo en cuenta las ventajas de la inscripción formal en el registro, es decir, su finalidad está garantizada por el Estado, por lo que los derechos de propiedad no pueden ser cuestionados.

En el contexto referido, tratamos de establecer la importancia de la inscripción constitutiva, la misma que refleja seguridad jurídica frente al esquema de la inscripción declarativa que es vulnerable respecto al fraude y a la apropiación ilícita, este marco dista mucho de lo que establece la Constitución en materia de contratación.

### 2.2 Bases teóricas y doctrinarias

Contextualizando la asignación de derechos de propiedad a través del Registro Público de Propiedad Inmueble en el Perú.

Esta sección explica los conceptos, principios, reglas y funciones que integran los elementos del sistema de registro y transferencia de propiedad, luego aclara el funcionamiento del registro de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano y define su alcance e interés en el registro de electores.

En este sentido, para transferir una propiedad, primero se debe averiguar cuál es la propiedad; en normas internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, el artículo 21 explica: "Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente";

La Convención Americana sobre Derechos Humanos" establece: "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes.

La ley podrá subordinar este uso y disfrute al interés público. También explica: "Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por razones de interés público o social y de conformidad con las formas prescritas por la ley, excepto cuando se pague una justa indemnización" (Castillo, 2006, p. 86).

El derecho a la propiedad como derecho constitucional es considerado un elemento básico del sistema económico nacional establecido en la Constitución Política del Perú (CP), la cual establece que "la economía nacional se basa en la coexistencia de diferentes formas de propiedad" (Art. 60°, CP). El Tribunal Constitucional (ST) lo consideró "uno de los componentes básicos de nuestro modelo económico constitucional". Sin embargo, no es un derecho absoluto, sino que debe utilizarse "en interés de la sociedad y dentro del marco de la ley" (Art. 70° CP).

### **2.2.1 Propiedad**

Según Guarniz (2000) considera que desde un punto de vista conceptual la propiedad es considerada como un derecho individual, colectivo o común, y uno u otro aspecto aparece claramente en diferentes períodos históricos o en diferentes culturas, entre las que se define el significado civil reconocido como derecho de propiedad es porque nuestro sistema civil se deriva del derecho romano, y quienes lo entienden reconocen que la propiedad es absoluta, permanente, exclusiva y propietaria, aunque en la actualidad todos los derechos están claramente definidos.

En el Perú, según el artículo 923° del Código Civil, la propiedad se define como el derecho legal a usar, actuar, disfrutar y reclamar cualquier propiedad, lo que confirma que la propiedad es un derecho absoluto, es decir, la propiedad no es sólo un derecho, pero también

una institución que incluye una serie de derechos, que pueden existir sobre bienes agrupados bajo esta denominación por conveniencia legislativa.

### **2.2.2 El Registro**

De acuerdo con Gonzales (2017) el registro viene a ser un instrumento de publicidad con la finalidad de proveer pruebas y garantías, que protege a titulares en cualquier momento de su vida dentro de la esfera del derecho, bien se durante su existencia para fines de conservación, circulación o seguridad.

Al respecto Ramírez (2017) explica que, para obtener un derecho real, el derecho debe registrarse en el registro de la propiedad y este proceso se denomina registro. Por el hecho de que la solicitud de registro produce un efecto directo sobre los derechos reales, su rango jurídico puede definirse como acto de disposición. Si la solicitud de inscripción es nula por incompetencia, la inscripción no tendrá efecto sobre los derechos reales, aunque el negocio jurídico sea válido. Dado que la solicitud de registro es una transacción formativa, no puede retirarse después de que se exija. Además, no es posible vincular el proceso de registro a una determinada condición; sin embargo, las transacciones que constituyen la causa legal del registro pueden ser condicionales.

### **2.2.3 Funciones del Registro de la Propiedad**

El registro de la propiedad es el registro que lleva el Estado y bajo la responsabilidad del Estado según el Sistema de Publicidad Real con el fin de mostrar el estado de los derechos reales sobre los bienes inmuebles de manera continua. Las funciones del registro de la propiedad se pueden resumir de la siguiente manera: (Gonzales, 2017)

Proporcionar información sobre el estado legal de los bienes inmuebles

Todos los bienes inmuebles y los derechos reales adheridos a ellos se inscriben e inscriben en el registro de la propiedad. De esta forma, el registro de la propiedad proporciona información sobre la situación jurídica de cada inmueble al dar un conocimiento válido sobre

la propiedad y derechos reales limitados. Además, hay más información escrita en el registro de la propiedad, como el propietario de la propiedad, el tamaño y el valor, lo que le permite representar también el conocimiento económico para garantizar la seguridad en la vida comercial.

Garantizar la publicidad en derechos reales sobre bienes inmuebles. Los derechos reales sólo pueden originarse cuando están inscritos en el registro de la propiedad. El registro que hace una autoridad pública es una gran garantía de la existencia de un derecho. Por esta razón, es aceptado por el público que las actas catastrales reflejen con precisión y veracidad los derechos reales sobre bienes inmuebles.

En cuanto a las inscripciones que se lleven en el registro de la propiedad, estará protegido por la ley el que adquiera el derecho real por causa justificada. Quiere decir que, aunque la inscripción en el título de propiedad no sea verdadera, el derecho se ganará igualmente de manera absoluta. El registro de la propiedad cumple una función en los bienes inmuebles inscritos en el registro de la propiedad similar a la función de posesión en los bienes muebles. Como consecuencia del principio de publicidad, quien actúa de buena fe no está obligado a verificar la exactitud de los registros. Además de esto, el registro de la propiedad también sirve como la prueba más confiable que muestra los registros de derechos reales sobre los bienes inmuebles incluso después de años. No se espera del propietario que pruebe la existencia de tal derecho, por lo que la constancia en el registro de la propiedad constituye una presunción de existencia. (Gonzales, 2017)

#### ***2.2.4 Sistema de registro de propiedad***

Según Guevara (2012) propuso el siguiente concepto de sistema registral: “Es un conjunto especial de normas jurídicas y sujetos registrales encargados de regular la estructura y actividades relativas al registro, los diversos derechos y las llamadas medidas preventivas respecto a terceros en el país” (p. 54).

Cuando un propietario simple desea transmitir un interés a largo plazo en el activo inmobiliario a un tercero, pero conserva el título de propiedad subyacente (generalmente por razones impositivas o de herencia), el propietario de la propiedad comúnmente celebrará un arrendamiento de terreno a largo plazo que permite al tercero arrendar, desarrollar y explotar el inmueble por cuenta del arrendatario (Guevara, 2012).

### **2.2.5 Registro de la organización**

Según Gonzales (2017), citando a Cossio y Corral, definen el registro constitutivo: “Es el registro requerido por la ley para que una determinada acción tenga consecuencias jurídicas, cuyas consecuencias, en el caso de las ventas de inmuebles, son sólo públicas”. Sólo sucederá después de la inscripción en el registro” (p. 84). De otro lado, Forno (citado en Madrid, 2013) afirma que el registro constitucional “debe estar establecido por ley para que el acto de que se trate tenga plenos efectos jurídicos, es decir, que se considere legítimo” (p. 452).

Al respecto, se puede señalar que los registros registrales peruanos, especialmente los relacionados con el registro de propiedad, muchas veces son de carácter declarativo, es decir, se generan de forma distinta a la registral.

### **2.2.6 Elementos de evaluación que intervienen en el registro**

Ramírez (2017) explica que los elementos de confianza son una intervención directa en los elementos que integran el registro para lograr el perfeccionamiento de los derechos de propiedad, que incluye los principios de registro de derechos de propiedad y confianza pública, que a su vez asegura: un mayor nivel de seguridad.

En esta dimensión, todos tienen el deber absoluto de respetar” (p. 3). Otro indicador es el principio de registro público de la fe, que se establece en el Código Civil del Perú, en su art. 2014° dice lo siguiente:

"Un tercero que adquiere un derecho de buena fe de una persona que parece tener dificultades con la transferencia de ese derecho ante la autoridad de registro conserva el derecho

de registrar el derecho adquirido, incluso si el derecho del otorgante es posteriormente anulado, revocado, anulado o por no hacerlo. Se presume la buena fe de un tercero hasta que se demuestre que conocía la inexactitud del registro” (C.C., 1984, Art. 2014°).

### **2.2.6.1 Seguridad jurídica**

Desde la perspectiva de Arana (2015), cree que “la seguridad pertenece al dominio natural de los derechos; sin seguridad no hay derechos, buenos o malos. Es más, la ley debe ser justa y servir y lograr el bien común, si no lo es, es injusta y simboliza desilusión” (p. 525). Sin embargo, Freyre (2007), hablando sobre el registro de escrituras y la protección legal de la propiedad en el Perú, cree que “la protección legal requiere costos. La protección no es gratuita, pero incurrirá en costos. Pero los costos de la incertidumbre son en realidad mayores” (p. 15).

La “Garantía de bienes inmuebles” significa (A) un contrato de inversión celebrado en relación con la venta de un solo pagaré garantizado directa o colateralmente por un gravamen sobre bienes inmuebles o un contrato único de venta de bienes inmuebles en el que el comerciante de valores de bienes inmuebles o su principal se compromete a hacer o implica que dicho distribuidor o principal hará cualquiera de las siguientes cosas: (i) Garantizar el pagaré o contrato contra pérdida en cualquier momento, (ii) garantizar que los pagos de principales o intereses se pagarán de conformidad con el términos del pagaré o contrato, (iii) asumir cualquier pago necesario para proteger la seguridad del pagaré o contrato, (iv) aceptar, de vez en cuando, pagos parciales para la compra del pagaré o contrato, (v) garantizar un rendimiento general o rendimiento específico del pagaré o contrato, (vi) pagar con sus propios fondos cualquier interés o prima por un período anterior a la compra y entrega real del pagaré o contrato, (viii) pagar con sus propios fondos cualquier dinero después del pagaré o contrato incurra en mora, o (viii) recomprar el pagaré o contrato; (B) uno de una serie de pagarés promocionales garantizados por gravámenes sobre parcelas separadas de bienes inmuebles en una subdivisión o en subdivisiones contiguas; o (C) uno de una serie de contratos de venta de

bienes inmuebles pertenecientes a parcelas separadas de bienes inmuebles en una subdivisión o en subdivisiones contiguas, todos los cuales son ejecutados por una persona o personas asociadas entre sí como propietarios (Bravo, 2022; Neme, 2018).

Tal como se utiliza en esta subdivisión, “contrato de venta de bienes inmuebles” no incluye un contrato ejecutado más de tres años antes de ser ofrecido a la venta. Desempeño de servicios en relación con préstamos o pagarés garantizados directa o colateralmente por un gravamen sobre bienes inmuebles o un contrato de venta de bienes inmuebles, como agente y bajo la dirección del prestamista, prestatario o comprador, incluidos, entre otros, el pago de impuestos, primas de seguros o costos de ejecución hipotecaria, si todos esos costos, excluyendo los gastos de oficina de rutina, de dichos servicios son pagados o pagaderos por el prestatario, prestamista o comprador no se interpretará como un contrato de inversión según el subpárrafo (A) de esta subdivisión. Tal como se utiliza en esta subdivisión, “pagaré promocional” significa un pagaré garantizado por una escritura de fideicomiso ejecutada sobre propiedad inmueble no mejorada, o ejecutada después de la construcción de una mejora de la propiedad pero antes de la primera venta de la propiedad así mejorada, o ejecutada como un medio para financiar la primera compra de la propiedad así mejorada, y que está subordinada o que según sus términos puede quedar subordinada a cualquier otra escritura de fideicomiso sobre la propiedad, pero no incluye una nota que haya sido ejecutada con más de tres años de antelación a ser ofrecido para la venta o un pagaré garantizado por una primera escritura de fideicomiso sobre una propiedad inmueble en una subdivisión, que evidencia un préstamo de buena fe otorgado en relación con el financiamiento de los costos habituales del desarrollo de un edificio residencial, comercial o industrial o edificios en la propiedad bajo un acuerdo escrito que prevea el desembolso de los fondos del préstamo a medida que se incurra en costos o en relación con el progreso del trabajo y prevea un seguro de título que asegure la prioridad de la garantía frente a gravámenes mecánicos o para el desembolso final de al menos el diez

por ciento de los fondos del préstamo después de la expiración del período para la presentación de gravámenes de mecánico. La “garantía de bienes inmuebles” no incluye ningún bono, obligación o pagaré que sea uno de una serie de pagarés de igual prioridad garantizados por un interés en el mismo bien inmueble (Barea, 2015; Hernández, 2022; Pérez, 2019).

**En la dimensión X2** se consideran los siguientes indicadores: Se garantiza la propiedad del inmueble, es a través de estas instituciones implícitas en el ordenamiento jurídico peruano que se logra la seguridad jurídica y se garantizan los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, Arana (2015) considera que “el principio de seguridad jurídica requiere que las reglas sean claras” para que los ciudadanos sepan qué hacer. Qué sucede cuando un sistema jurídico oscurece o incluye sus propias reglas en las normas... Los autores señalan que “en la medida en que esto afecte negativamente el estándar de seguridad jurídica, se deben tomar medidas que contribuyan a nuestra comprensión del estado de derecho en cualquier sistema jurídico Intensidad y autenticidad de cada país” (p. 254). Por otra parte, el Tribunal Constitucional (Expediente N° 0016-2002-AI/TC, Fundamento N° 5) afirmó:

Si no se crean condiciones razonables y suficientes y no se proporciona seguridad jurídica suficiente a los procedimientos de registro preliminar, las garantías a las que se refiere la propiedad registrada surgirán sólo porque el registro es un reflejo fiel de derechos de propiedad adicionales de la realidad jurídica en materia registral.

### ***2.2.7 Transferencia de propiedad inmueble***

Según Beltrán (2011), explica: “Son un conjunto de reglas y principios que regulan y consolidan el desarrollo de una institución, en estos casos la transferencia de propiedad de un sujeto a otro” (p. 57). Al respecto, Escobar (2012, p. 46) considera que la transmisión de bienes inmuebles se basa en la configuración de dos sistemas de transmisión de propiedad: el sistema unificado de contratos y el sistema de separación de contratos. En el primer paso se debe celebrar un único negocio jurídico, que reflejará la voluntad del expropiador y del cesionario,

dando como resultado la transferencia del inmueble. El segundo sistema requiere dos actos jurídicos, uno imperativo y otro prescriptivo, los cuales tienen características y efectos diferentes y dependen también de la voluntad de las partes de transferir la propiedad. Por otra parte, la transferencia de bienes inmuebles en el Código Civil peruano está regulada por el art. 949° del Código Civil, como ya se dijo, en este sentido el sistema de transferencia de propiedad peruano es claramente consensual, similar a los sistemas español y francés, ya que basta que ambas partes se pongan de acuerdo sobre la cosa y su precio (un contrato), suficiente para transferir el derecho.

Sin embargo, La Puente (2002) sostuvo que el sistema consensual peruano, es decir, un simple acuerdo o contrato testamentario para transferir la propiedad de un inmueble, es una fuente de obligación de propiedad

Según Ramírez (2017) explica que la propiedad de algo es una forma de propiedad que forma la base de posiciones normativas complejas que no tienen relación con el tiempo, ya sea que se trate de una cosa esencial o todo lo contrario para el caso.

Por otro lado, Diez y Ponce (2013) afirman que “el derecho de propiedad es un derecho real por excelencia, C.C., que establece la definición jurídica en el artículo 923, señalando que el uso (*ius utendi*), goce (*ius freundi*) está permitida, legal la facultad de expropiar (*ius richi*) y reclamar (*ius vendicandi*) bienes” (p. 87).

### **2.2.7.1 Transferencia de bienes inmuebles**

Todos los sistemas legales analizados a continuación ofrecen protección a terceros contra la incorrección o falta de integridad del registro de la propiedad en diversos grados. Las diferencias son en su mayoría graduales (cantidad de protección) más que fundamentales. Otra diferencia fundamental es que la ley francesa en ciertos casos incluso protege a terceros de mala fe, igualmente la peruana.

En lo que respecta a los sistemas de “título por registro”, el término suena más radical de lo justificado. Estos sistemas suelen tener un mecanismo para rectificar el registro incorrecto. En la medida en que estos recursos tengan efecto frente a terceros, de modo que se restablezca la situación jurídica original, el efecto de dicho sistema no difiere mucho de un sistema en el que el registro no crea ni modifica títulos (Pérez, 2018).

Otra distinción que se hace a menudo dentro de los sistemas de registro es la que existe entre “registro de escrituras” y “registro de títulos”. El registro de escrituras significa que cada escritura relevante para una determinada parcela puede o debe registrarse. El registro de título significa que para cada parcela se registra el estado legal actual. Un registro de escrituras sin un registro de títulos complementario puede resultar engorroso porque los terceros tienen que verificar todas las escrituras relevantes para reconstruir cuál es el estado legal actual de la parcela (Basile, 2020). En la legislación holandesa, por ejemplo, los terceros deben consultar el registro de escrituras, pero las escrituras pertinentes sólo pueden encontrarse consultando primero el registro de títulos de la parcela en cuestión, que menciona el número de registro de la escritura pertinente en el registro de escrituras.

Estas etiquetas generan más confusión y malentendidos que aclaraciones. A menudo sugieren grandes diferencias entre sistemas jurídicos que en realidad no existen, o al menos son mucho menores de lo sugerido (Basile, 2020; Pérez, 2018).

### **2.2.7.2 Tenencia de la tierra y derechos de propiedad**

La tierra es un recurso importante para todas las actividades humanas; se considera de naturaleza limitada, inamovible y permanente. Es un elemento básico para todo país ya que en él se desarrollan todas las actividades del hombre (Gaona, 2013).

La tenencia de la tierra y los derechos de propiedad existen simultáneamente porque los derechos de propiedad son un componente de la tenencia de la tierra; sin embargo, existe

una distinción entre los dos. Se puede observar que nunca se puede discutir la tenencia de la tierra sin hablar de los derechos de propiedad (Acosta, 2020).

En Perú, sobre la tenencia de tierra y derechos de propiedad, a sabiendas de la marcada informalidad arraigada en el país, en 1996 fue promulgado el Decreto Legislativo N° 803, el cual dio origen a la creación la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), cuyo objetivo se centró definir, defender y enajenar derechos de propiedad sobre propiedades informales. Luego fueron promulgadas leyes complementarias para el funcionamiento de COFOPRI y sus respectivas acciones, para hacerlas mucho más efectivas.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021), ha señalado que entre los años 2016 y 2017 fueron entregados un total de 32,177 títulos. No obstante, existen ciertas deficiencias, ya que muchos centros poblados que a pesar de los de existencia de la institución, no han logrado formalizar sus predios, lo cual imposibilita la obtención de títulos de propiedad y tenencia de tierras para poder llevar a cabo cualquier transferencia de dicha propiedad.

### **2.2.7.3 Sistemas de tenencia de la tierra**

#### **- Definición de tenencia de la tierra**

Según la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID, por sus siglas en inglés) y la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), la tenencia de la tierra define un sistema en el que individuos o un grupo pueden acceder a la tierra o propiedad, permanecer en ella o incluso utilizarla y luego enajenarla. Diferentes académicos (FAO, 2002; USAID, 2013) han dado varias definiciones para definir la tenencia de la tierra. Al respecto, la FAO (2002) define tenencia de la tierra:

“Es la relación, ya sea definida legal o consuetudinaria, entre personas, como individuos o grupos, con respecto a la tierra. (Por conveniencia, aquí se utiliza tierra para incluir otros recursos naturales como el agua y los árboles). La tenencia de la tierra es una institución, es decir, reglas inventadas por las sociedades para regular el comportamiento. Las reglas de

tenencia definen cómo se deben asignar los derechos de propiedad sobre la tierra dentro de las sociedades. Definen cómo se otorga acceso a los derechos de uso, control y transferencia de tierras, así como las responsabilidades y restricciones asociadas. En términos simples, los sistemas de tenencia de la tierra determinan quién puede utilizar qué recursos, durante cuánto tiempo y en qué condiciones”.

Según Míguez (2014) la tenencia de la tierra puede definirse como un conjunto de reglas que determinan cómo las sociedades usan, poseen, aprovechan, venden o disponen de la tierra. La tenencia de la tierra es un derivado del concepto de tenencia de recursos naturales, que en esencia se refiere a los términos y condiciones bajo los cuales se mantienen y utilizan los recursos naturales (Pérez, 2018; Ramírez, 2014). El concepto de “tenencia” es un componente social que define el vínculo entre individuos y grupos en términos de los derechos y obligaciones que tienen para controlar y usar la tierra (Fernández et al., 2022; Trujillo y Escobar, 2015).

De las definiciones anteriores de tenencia de la tierra, se puede señalar que la tenencia de la tierra es la relación entre el hombre y la tierra. Define cómo pueden utilizar la tierra las diferentes partes que tienen intereses en ella. En otras palabras, da una pauta de los diferentes derechos que pueden existir en un terreno en particular y cómo se ejecutan los derechos. Las directrices normalmente las establece el Estado o las aduanas, mientras que los derechos pueden recaer en individuos, familias, comunidades u organizaciones. También se ve que los sistemas de tenencia de la tierra regulan quién usa la tierra, durante cuánto tiempo y bajo qué términos y condiciones. Se dice que un sistema de tenencia de la tierra es sostenible si muestra la relación real entre las diferentes partes que tienen intereses en una tierra en particular (FAO, 2002; Míguez, 2014).

El indicador considerado en esta dimensión Y1 es: reserva de derechos, cuya definición literal es según el artículo 1135 del Código Civil, que dice así:

“Si los bienes son fijos y un deudor está obligado a transferirlos a más de un acreedor, se dará preferencia al acreedor de buena fe cuyos bienes estén inscritos por primera vez, o si no están inscritos, al acreedor cuyos bienes estén inscritos por primera vez, en este último caso se da preferencia al título, constituido por los documentos más antiguos de una fecha determinada” (C.C., 1984, Art. 1135°).

#### - **Oponibilidad contra terceros**

Según Rodríguez (2015), la Oponibilidad a terceros está fundamentada en el acceso a la información oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros públicos, ofreciendo un conocimiento veraz sobre la situación jurídica de la propiedad. Al respecto Gonzales (2017), explica que la oponibilidad o *erga omnes*, es una característica fundamental para el ejercicio adecuado de la transferencia de propiedades, considerando que le brinda respaldo sobre los derechos reales a quien cuente con la debida inscripción registral constitutiva.

Respecto a la seguridad registral del bien es justamente el principal beneficio que se deriva de la capacidad de oponibilidad a terceros, y que en palabras de Torres (2015), describe que parte de las funciones del Registro Público, es publicitar las propiedades registradas, esto implica que hace publicidad de los derechos reales que garantizan la seguridad en las operaciones de bienes inmuebles, y el efecto derivado de la publicidad registral es que a quienes consulten el registro se les brinda *seguridad registral del bien*.

## **2.3 Marco Legal**

### **2.3.1 Marco legal nacional**

En el Código Civil, según su contenido legal, la propiedad se define como “la potestad jurídica que permite el uso, goce, manejo y certificación de la propiedad. Su ejercicio debe ser conforme al interés público y en la medida que lo permita la ley” (Artículo 923° del Código Civil). Los derechos de propiedad son los derechos civiles más importantes y abarcan varias garantías para su protección y transferencia, en segundo lugar, serán el tema de análisis de este

artículo. Primero, los derechos de propiedad son derechos legales completos sobre la propiedad, el bien que incorpora las cuatro propiedades o derechos clásicos tradicionales que la propiedad confiere a su propietario: uso, goce, enajenación y garantía.

La Ley de Registro de la Propiedad, por su parte, representa un conjunto de normas y reglas que rigen el registro, compra y venta de bienes inmuebles en el Perú. También regulan el registro, modificación, transmisión y cancelación de los derechos de propiedad, su finalidad es garantizar la transparencia en las transacciones inmobiliarias y la protección jurídica de viviendas, propiedades, etc.

- **Ley de 14 de octubre de 1994 - No. 26366 - Se funda la SUNARP,**

Cuya función principal es mantener y asegurar la unidad y coherencia de las funciones registrales del Estado, con el objetivo de profesionalizar, simplificar, integrar y modernizar las funciones (Art. 2).

- a) Este sistema vincula jurídicamente a todos los registros públicos y consta de los siguientes registros (artículo 2)
- b) En el registro de la propiedad se recogen los siguientes registros: Registro municipal de derechos de propiedad (especialista en derechos de propiedad rural), uso del registro de concesiones de servicios públicos. Registro de Derechos Mineros, Registro de bienes muebles.

Registro General: Bienes Muebles, Propiedad de Vehículos, Naves y Aeronaves, Embarcaciones y Embarcaciones Pesqueras, Registro de Contratos de Mobiliario (Venta de Alquiler, Hipoteca Industrial, Agricultura, Minería, Pesca, etc.).

### **2.3.2 Derecho comparado**

El estudio realizado por Arias (2020) propone en el derecho comparado lo siguiente:

- **Sistema francés: clásico o subjetivo**

El patrimonio es una expresión de la personalidad y no puede separarse de las personas. Una herencia es un derecho que una persona tiene sobre objetos externos y que puede o tendrá derecho a ejercer. Por tanto, incluye no sólo derechos y obligaciones presentes, sino también obligaciones potenciales y futuras. Como atributo de la personalidad, el patrimonio es único, indivisible e inalienable y, por tanto, inalienable.

El sistema francés se estructuró en gran medida en torno a la Ley de Transcripción del año 1855, que organizaba el registro claro de las personas. Sin embargo, esta reforma preserva principalmente el estándar clásico de transmisión voluntaria, según el cual lo vendido se transmite al comprador con el simple consentimiento de las partes, sin necesidad de registro.

El sistema francés de transferencia causal y consensual no exige una transferencia de posesión. Aquí es suficiente el consenso entre las partes (Art. 1138° del Código Civil Francés). Tradicionalmente, en este sistema se considera que el contrato mismo transmite la propiedad. La propiedad pasa en el momento en que se realiza el contrato. Sin embargo, existen algunas excepciones muy importantes a este principio. Como resultado del principio de especificidad, la propiedad de los bienes genéricos sólo puede transmitirse cuando ciertos bienes se separan y se apropian para su entrega al adquirente; y cuando existe un contrato para la transferencia de bienes futuros, la propiedad sólo puede transmitirse después de que los bienes han llegado a existir. Además, a menudo se pasa por alto que, en el caso de la venta, el “efecto traslativo de las obligaciones” se aplica sólo a la transmisión de la propiedad de la cosa, no a la transferencia del dinero adeudado a cambio (Arias, 2020).

El sistema causal francés se originó en el sistema consensual del Código Civil: cuando el contrato mismo transmite la propiedad, una transferencia válida depende necesariamente de que el contrato sea válido. Aun así, la elección de un sistema causal no fue deliberada: fue simplemente una consecuencia lógica de optar por un sistema consensual, una consecuencia de la que uno no se dio cuenta cuando se promulgó el Código (Arias, 2020).

Cuando el enajenante carece del derecho de disponer, el adquirente de buena fe puede acogerse al amparo del artículo 2276° del Código Civil y adquirir la propiedad. En el derecho francés esta adquisición no se considera derivada sino más bien original (ver van Vliet, 2012: c 9, II.B.2). Existe una disposición paralela para las ventas dobles<sup>9</sup>, que protege al segundo comprador de buena fe si fue el primero en adquirir poder real sobre la cosa.

- **Sistema alemán: finalistas u objetivos (esencial)**

La organización del registro de tierras en Alemania quedó claramente explicada en el Código Civil de 1900 y se basa en dos principios básicos: el registro catastral y el registro de tierras, y que la forma de registro es una condición necesaria para la transferencia. Los derechos de propiedad constituyen derechos de propiedad. Si el registro de la propiedad no ha sido verificado, la persona que adquiere la propiedad o los derechos garantizados tiene derechos personales simples contra el cedente o el propietario sólo con el fin de ampliar el registro de la propiedad.

El principio básico de protección de los derechos de registro es el principio de confianza pública, que proporciona una prueba absoluta y perfecta para el registro. El Registro de la Propiedad reconoce todos los derechos del propietario, del acreedor hipotecario o de cualquier otra persona que tenga derecho sobre un inmueble a oponerse. Si un derecho aparece en el registro a favor de una persona, se presume por ley que pertenece a esa persona, y a la inversa, si el derecho parece haber caducado, se presume que no existe.

El sistema de transferencia alemán antes expuesto para bienes muebles también se aplica a los inmuebles. Así, la transferencia no se efectúa mediante el contrato que requiere la transferencia (por ejemplo, el contrato de compraventa), sino que es necesario un acto adicional de transferencia, llamado *Auflassung*. Además, se necesita un tercer elemento, a saber, la inscripción en el registro de la propiedad (*Eintragung im Grundbuch*, Art. 873° Código Civil Alemán). Garantiza que el registro de la propiedad se mantenga actualizado. La transferencia

y el registro se abstraen del fundamento jurídico subyacente, por ejemplo, el contrato de compraventa. Por lo tanto, la transferencia es válida incluso si el contrato de compraventa subyacente es nulo y la transferencia sigue siendo válida incluso si el contrato de compraventa se rescinde con efecto retroactivo. El contrato de compraventa o cualquier otro contrato que exija una transferencia de bienes inmuebles es, en principio, nulo si no consta en una escritura notarial (Art. 311b (1) Código Civil Alemán). La disposición tiene por objeto proteger tanto al cedente como al cesionario contra la celebración de tal contrato sin la debida deliberación y contra condiciones abusivas en dicho contrato. Sin embargo, si tal contrato es nulo sólo por falta de un documento notarial y el contrato ha sido seguido por una transferencia de propiedad y una inscripción en el registro de la propiedad, el contrato será confirmado (Kanzleiter, 2016).

La transmisión, es decir, la transferencia de propiedad, consta de dos elementos: el acuerdo real sobre la transferencia (Art. 873° y 975° Código Civil Alemán) y la inscripción en el registro de la propiedad (Art. 873° Código Civil Alemán). El acuerdo real, el llamado *Auflassung*, debería en principio establecerse en un acta notarial. Sin embargo, la declaración de enajenación también puede formar parte de un procedimiento judicial o de un plan de distribución elaborado por un administrador concursal. El objetivo de estos trámites es garantizar que exista constancia escrita de la transmisión. Por tanto, la falta de forma no conduce a la vacuidad. El registro de la propiedad sólo registrará la transmisión si el cedente declara que está de acuerdo con la inscripción (Art. 19° Código de Registro de la Propiedad Alemán) y tanto el cedente como el cesionario están de acuerdo con la transmisión (Art. 20°). El registrador no comprobará la validez de la transmisión y registrará simplemente sobre la base del acuerdo del cedente al registro (Kanzleiter, 2016).

Un derecho registrado no se crea únicamente mediante su registro (no es un “título por registro”), ni el registro otorga a la persona registrada un derecho de disposición. En consecuencia, no es válida una transmisión o una constitución de una hipoteca por una persona

que estaba inscrita erróneamente como propietario pero que no lo es (*regla nemo plus*). Sin embargo, la legislación alemana ofrece a terceros de buena fe una amplia protección contra incorrección e incompletitud del registro de la propiedad en el artículo 892° del Código Civil Alemán. La disposición protege a terceros a menos que hayan tenido conocimiento real de la incorrección o falta de integridad. Si así se protege, la parte perjudicada (por ejemplo, perdiendo la propiedad o sufriendo la carga de un derecho real limitado) tiene una acción de enriquecimiento injustificado contra quien mal hizo la disposición (Art. 816° mismo texto legal) pero no obtendrá indemnización alguna de ningún organismo público. Así, la cuestión del derecho inglés sobre “barro o dinero” no se plantea en el derecho alemán (Kanzleiter, 2016).

Si un no propietario que ha sido registrado como propietario cumple todos los requisitos para una transmisión válida, además de su derecho de disposición, se desencadena la ficción de que el derecho de propiedad pertenece al propietario registrado, según el artículo 892° del Código Civil Alemán. Esto es una mera ficción, de modo que si el propietario genuino (que no es el propietario registrado) hace una disposición, como una transferencia, esa disposición es válida (Kanzleiter, 2016).

#### - **Sistema australiano o Torrens - Acta Torrens**

Este sistema también se conoce como Acta Torrens y fue desarrollado por Robert R. Torren, quien fue Secretario General de Australia del Sur a mediados del siglo XX. Considera que es fundamental centralizar todas las actividades registrales. Es un registro y tiene legalidad y sustancia absoluta. La característica principal del sistema es la completa separación de los contratos causales y su efecto práctico en la operación legal de la transferencia de propiedad. Como resultado del proceso de registro surgen derechos reales e indiscutibles, es decir, el registro mismo, el cual no puede ser invalidado sin causa justificada. Es más que una simple prueba o documento que acredita el título original adquirido, porque cualquier propiedad

firmada por un registrador está libre de los defectos que puedan existir en la compra, instrumento y partes contratantes.

- **Sistema Español**

El registro institucional en España se inició con la Ley Hipotecaria de 1861, que fue modificada para adaptarse a los cambios socioeconómicos y a la integración del país en la Comunidad Europea. El registro de la propiedad bajo este sistema es tal que el registro de la propiedad tiene un efecto declarativo, haciendo públicos los derechos inscritos, excepto las hipotecas sobre inmuebles, cuyo registro es constitutivo y obligatorio.

Como registro, tiene consecuencias jurídicas previsibles para todos y tiene consecuencias jurídicas y jurídicas para terceros obtenidas en confianza del registro.

El Registro español reconoce la corrección de errores y garantiza que el titular del derecho inscrito debe ser informado previamente de la responsabilidad del registrador.

- **Sistema holandés**

El sistema de transferencia que se aplica a la transmisión de bienes muebles se aplica también a la transmisión de bienes inmuebles. La única diferencia es que la inscripción en el registro de la propiedad sustituye a la transferencia de posesión. Para maximizar la fiabilidad del registro de la propiedad, cada acto jurídico mediante el cual se crea, transfiere o libera un derecho real sobre la tierra debe inscribirse en el registro para que tenga efecto legal. Esta regla se aplica igualmente a la propiedad plena y a los derechos reales limitados. El efecto jurídico del acto notarial en el que se constituya la transferencia (es decir, el acto de traspaso) de creación o liberación se pospone hasta la fecha de inscripción del acto (van Vliet, 2012).

Como la transmisión es causal la enajenación y su inscripción deben basarse en una base jurídica válida, que en el caso de la compraventa es el contrato de compraventa. La inscripción no subsana ningún defecto del contrato de compraventa, ni de la transmisión. Si la venta es nula o si la enajenación es nula la inscripción no produce ningún efecto y hará que el

registro sea erróneo. Si después de la inscripción se evita una venta anulable o una transmisión anulable, la propiedad revertirá al enajenante con efecto retroactivo y el registro será incorrecto (van Vliet, 2012).

Estos ejemplos ya muestran que la legislación holandesa no tiene un sistema de “título por registro”. Además, algunos derechos no aparecen en el registro, pero surtiendo plenos efectos frente a terceros. Por otra parte, el registro puede indicar derechos que ya no existen. Ejemplos de ello son la adquisición o la extinción de la propiedad o de derechos reales limitados por prescripción, y la transmisión de una hipoteca por cesión del crédito garantizado. Si la servidumbre se crea por vía de prescripción, produce plenos efectos frente a terceros de buena fe sin necesidad de inscripción. No existe protección de terceros contra esto (Artículo 3:24(2), Código Civil Holandés).

Aunque en principio no se puede confiar en el registro, existen disposiciones importantes que protegen al tercero inocente contra información incorrecta o incompleta en el registro. Como resultado, en la mayoría de las situaciones el tercero estará protegido. Sin embargo, si y en la medida en que no se aplique la protección de terceros, el tercero quedará desprotegido.

No existe garantía estatal de título ni derecho general a indemnización. Sin embargo, bajo ciertas condiciones el artículo 117° del Estatuto del Catastro Holandés, ofrece una compensación si los funcionarios del Registro de la Propiedad han cometido un error. Además, en casos excepcionales, como la destrucción de títulos de propiedad por incendio en el Registro de la Propiedad, el Estado dará una compensación (Artículo 3:30°, Código Civil Holandés). Aparte de estos casos, el debate inglés sobre quién recibe el barro y quién recibe el dinero es desconocido para la legislación holandesa. Sin embargo, el sistema de registro holandés proporciona información bastante precisa sobre la situación jurídica de la tierra (van Vliet, 2012).

- **Respecto al marco filosófico**

Uno de los temas más controvertidos en la doctrina nacional, no ajeno al funcionamiento de nuestro poder judicial, es el sistema de transferencia de propiedad peruano bajo el Código Civil vigente. En este sentido, esta realidad está estrechamente relacionada con la validez del contrato de compraventa, es decir, si el contrato en sí califica como una transferencia de bienes inmuebles o tiene únicamente fuerza vinculante; del mismo modo, también se pone en duda la seguridad jurídica garantizada.

No cabe duda que la compraventa es una institución viva en el mundo económico, social y jurídico, es un instrumento ideal para la transmisión o adquisición de bienes y es uno de los contratos más importantes para satisfacer las diversas necesidades de las personas; También se cree que la venta de apoyo financiero es la circulación de bienes (en el sentido económico), por lo que la compra y venta es la herramienta más importante para la circulación y para satisfacer las más diversas necesidades del sujeto y la sociedad actual.

- **Sobre la teoría de la transferencia de propiedad**

En principio, cabe mencionar que en el derecho romano no bastaba la voluntad de las partes (vendedor y comprador) para transferir la propiedad de un inmueble, sino que se requería de una acción externa, formal o material, por tanto, en el largo formalismo del derecho romano podemos encontrar instituciones como la “mancipatio” y el “in iure cesio” (Petit, 2020); primero, el enajenante y el adquirente se reúnen en presencia de cinco testigos, pesados con balanza el objeto que representa el bien del contrato por un lado, y un trozo de cobre que representa el pago por el otro; a través de la segunda agencia, el cedente y el cesionario se reúnen en un tribunal de primera instancia (Juez de paz). El cesionario reclama la propiedad del bien en el tribunal y que el cedente esté de acuerdo.

La tradición reemplazó entonces a la mancipatio y a la in iure cesio, donde la entrega física de los bienes se realizaba de mutuo acuerdo entre el hacedor (la persona que entrega los

bienes) y el que los recibe (Schreiber, 2011), a diferencia de la *mancipatio* o *in iure. cesio*, que presupone la existencia de un testamento, cuyo objeto es la transferencia de bienes, la tradición significa no solo la transferencia de bienes, sino que también se pueden transferir otros derechos de propiedad (Escobar, 2021), como el uso, el usufructo, etc.

En el derecho moderno se han discutido dos sistemas principales de transferencia de propiedad, a saber, el sistema de unidad de contratos y el sistema de separación de contratos.

En muchos ordenamientos jurídicos la transferencia de bienes inmuebles sigue las mismas reglas que se aplican a los bienes muebles. Sin embargo, además de esas reglas viene un complejo de disposiciones sobre el registro de tierras. Por esa razón, este capítulo analizará primero los bienes muebles. En la medida en que el registro es un requisito previo para la transferencia, las normas sobre el registro de tierras tienen un impacto directo en el propio sistema de transferencia.

Algunos ordenamientos jurídicos utilizan varios sistemas de transferencia simultáneamente, por ejemplo, uno para la mayoría de las categorías de bienes muebles y otro para bienes inmuebles, y otro más para la cesión de créditos. Pero incluso dentro de la categoría de bienes muebles se puede utilizar más de un sistema de transferencia. Esto sucede, por ej. Derecho inglés, derecho estadounidense y derecho escocés. Además, en el derecho escocés la misma transferencia de bienes muebles puede ser la base de dos sistemas de transferencia diferentes al mismo tiempo (Guzmán, 2015).

Una pregunta más fundamental es: ¿qué constituye un sistema de transferencias? ¿Cuándo forman un sistema las disposiciones sobre la transmisión de la propiedad? Las jurisdicciones escandinavas y la legislación estadounidense no pretenden establecer normas sobre el paso de la propiedad, que luego debería constituir el punto de referencia (regla por defecto) para la solución de todo tipo de situaciones conflictivas. Para dar algunos ejemplos, las situaciones de conflicto típicas son el conflicto entre el vendedor y el comprador sobre la

disconformidad y el riesgo o sobre la falta de pago, el conflicto entre la masa de la quiebra del vendedor y el comprador, o el conflicto entre la masa de la quiebra del comprador y el vendedor. Se podrían establecer reglas separadas para cada posible situación de conflicto y así prescindir de cualquier sistema de transferencia. La desventaja es que nadie puede prever todas las posibles situaciones de conflicto y que, por lo tanto, es peligroso no tener una regla estándar sobre la transmisión de propiedad que pueda funcionar como punto de referencia para nuevos casos (Celume, 2021). Una vez que un sistema legal tiene una regla por defecto cuando la propiedad pasa, se puede decir que tiene un sistema de transferencia en el sentido estricto de la palabra. En la práctica, la diferencia entre tener un sistema de transferencias (el llamado enfoque unitario) y el enfoque funcional escandinavo que prescinde de una regla por defecto no tiene por qué ser grande, ya que muchos sistemas unitarios tienen varias excepciones a la regla por defecto donde la regla por defecto no dar el resultado deseado (Fortunat, 2015; Guzmán, 2015).

#### - **Los tres principales sistemas de transferencia de bienes muebles**

Muchos de los sistemas jurídicos del mundo para la transferencia de bienes muebles encajan en uno de tres tipos de sistemas de transferencia: el sistema causal consensual, el sistema causal de tradición y el sistema de tradición abstracta. Aquí se entrelazan dos líneas divisorias: la distinción entre sistemas causales y abstractos y la distinción entre sistemas consensuales y tradicionales. Como ejemplos se citan la transferencia de bienes muebles en el derecho alemán, francés, inglés y holandés (Haug, 2021).

Un sistema de transferencia causal (por ejemplo, los Países Bajos, Suiza, Austria, exige que la transferencia se base en un fundamento jurídico válido, es decir, una razón jurídica que justifique la transmisión de la propiedad (*iusta causa tradicionalis*). En el caso de compraventa y cesión, la cesión deberá basarse en un contrato de compraventa válido (Guzmán, 2015). En un sistema abstracto, por el contrario, la transferencia es válida incluso si no se basa en un

fundamento jurídico válido (por ejemplo, un contrato nulo o resuelto). Bajo la influencia de Savigny, el derecho alemán optó por el sistema abstracto. Otros sistemas jurídicos que utilizan un sistema de transferencia abstracta para la transferencia de bienes muebles son el derecho sudafricano y el derecho escocés (Neme, 2018).

En un sistema consensual, una transferencia válida de propiedad, en principio, no requiere ninguna transferencia o provisión de posesión (en los sistemas de derecho consuetudinario a menudo llamado entrega). En la visión actual, la propiedad pasa simplemente como resultado de la celebración de un contrato que impone la obligación de realizar una transferencia. Un sistema tradicional, por otra parte, distingue entre el contrato subyacente y el acto jurídico de transferencia. Mientras que en un sistema consensual el contrato, es decir, el consenso entre las partes, es suficiente (de ahí su nombre), en un sistema tradicional el contrato simplemente crea una obligación de transferencia. En este último sistema la propiedad pasará sólo después de que haya tenido lugar el acto jurídico de transferencia y *traditio* (entrega) (Barea, 2015; Fortunat, 2016).

La división entre sistemas consensuales y sistemas tradicionales no es tan clara como podría parecer a primera vista. La existencia de una *traditio ficticia* (entrega constructiva) y las excepciones al requisito de la *traditio* han reducido la diferencia entre los sistemas consensual y tradicional a una distinción únicamente de derecho dispositivo. En ambos sistemas, las partes pueden dejar pasar la propiedad cuando lo consideren oportuno, siempre que los activos sean bienes específicos y existentes. Debido al principio de especificidad, la propiedad de los bienes genéricos no puede pasar al adquirente antes de que se hayan determinado los bienes que se le entregarán. La propiedad de los bienes futuros no puede pasar al adquirente: la transferencia sólo será efectiva desde el momento en que el bien ha comenzado a existir (Pérez, 2018; Pérez, 2019).

- **Sistema de unidades de contrato**

La institución de la unidad de los contratos surgió en la Edad Media y estuvo particularmente influenciada por la filosofía de Aristóteles, St. Tomás de Aquino y el racionalismo renacentista (Escobar, 2021); en este contexto se estudia la esencia de la tradición, cuyas instituciones se han utilizado para diversos casos de transferencia de propiedad y otros derechos fijos, pero surgió una nueva estructura jurídica, en la que la tradición dejó de ser un mecanismo para adquirir propiedad y se convirtió en un mecanismo para adquirir propiedades.

- **La transferencia como mecanismo de posesión (acto material).**

La primera manifestación del sistema de unidad contractual fue la teoría de los derechos de propiedad propuesta por Apel y Henesio y la forma en que se producía la transferencia de propiedad según la tradición; luego el legislador francés estableció el principio de unanimidad en el segundo momento (Cuenca, 1996), sólo le corresponde ejecutar el contrato y además realizar la función de enajenación y transferencia del inmueble.

Este sistema fue la primera encarnación del moderno sistema de transferencia de propiedad y fue inmediatamente adoptado por el derecho bávaro, el derecho austriaco, etc.

En este sentido, el sistema de contrato unificado se caracteriza por el requisito de redactar un acto jurídico (acuerdo), que contenga los deseos (obligaciones) del vendedor y del comprador para la realización de la transferencia de propiedad; no se requieren pasos adicionales para configurar el reenvío.

- **Sistema de separación de contratos**

El sistema de separación de contratos fue iniciado por juristas como Karl von Savigny y Rudolf von Ihling, quienes evaluaron críticamente el carácter tradicional de la transferencia de propiedad.

Posteriormente recogido de acuerdo con la ley alemana (ley alemana). Freddy Escobar afirmó al respecto que el sistema de separación de contratos prevé la existencia simultánea de dos negocios jurídicos y un acto real de ejecución.

La primera transacción es la intención de las partes de crear un vínculo mediante el cual una parte transfiere la propiedad del bien a la otra (la conclusión de la segunda transacción y el acto real de cumplimiento).

La segunda transacción implicó la intención de las partes de transferir y adquirir la propiedad de los bienes (resumen).

Luego el propio acto de ejecución consiste en la tradicional (muebles) o la inscripción (bienes inmuebles) en el registro público, dependiendo del tipo de bien de que se trate (Escobar, 2021).

El sistema de separación de contratos es reconocido por el sistema alemán, donde un contrato o acuerdo entre las partes (en el que se definen obligaciones) no tiene el efecto real de transferir derechos de propiedad, sino que requiere la celebración de otro contrato o acuerdo realizado (independiente del primero), por lo que se inscribe en el registro correspondiente; realizar la referida transferencia.

#### - **Antecedentes históricos de la inscripción registral constitutiva**

Cuando se trata de la transferencia de cualquier tipo de propiedad, se debe conocer cómo se produce la transferencia de propiedad, es suficiente la obligación de transferir o se requiere la posesión de la propiedad. En principio, para definir cómo enajenar un inmueble en el Perú es necesario recurrir a las disposiciones legales vigentes, en particular nos remitimos al artículo 949 del Código Civil de 1984, que establece que "la única obligación de enajenar un determinado inmueble es el acreedor quien lo posee, a menos que "existan disposiciones legales diferentes o contratos contradictorios"; su origen se remonta al Código Civil de 1936 y al Código Civil de 1852, y estos dos códigos son herencia e influencia de los franceses. Código Civil.

Sin ahondar en las diferentes posiciones de autores reconocidos sobre la norma mencionada, se señala que nuestro sistema de transferencia de propiedad fue adoptado por el

sistema espiritualista francés, o el sistema declarativo (sistema de unidad contractual), en base al cual, basta la existencia de un acuerdo (entre los contratantes) para que el comprador del inmueble se convierta en propietario, sin más trámite, para que la transferencia se produzca y muestre sus efectos; esto significa que un solo testamento o acuerdo testamentario transfiere la propiedad.

Cabe aclarar que en nuestro sistema generalmente se establece que la enajenación de un inmueble opera legalmente con la única obligación de enajenación (con la ejecución del contrato únicamente); pero también el artículo 949 del Código Civil señala que puede haber excepciones ya sea por ley (en la ley) o por pactos en contrario (acuerdo entre las partes: cumplimiento de los términos del acuerdo); Por tanto, la transferencia suele ser consensuada, ya que en principio no requiere de determinadas formalidades y/o inscripción en registros públicos para extender su efecto.

En este sentido, para que el comprador de un inmueble se convierta en propietario sólo es necesario tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, desconociendo lo dispuesto en el artículo 1549 (De la Puente, 1999); porque esta disposición no es consecuencia de la transferencia de la propiedad, sino que se refiere a la redacción de un acto jurídico (contrato de compra) que refleja el tiempo posterior a la transferencia de la propiedad (pues la transferencia ya se ha realizado); pero dichas mejoras tienen por objeto fijar el estado del inmueble, para luego hacerlo mediante escritura pública.

Entonces, desde la mirada de la filosofía se entiende que la inscripción de la propiedad en el registro de la propiedad proporciona protección jurídica al comprador.

#### - **Antecedentes históricos del registro de propiedad inmueble**

Vivar (2022) reconoce que Registro de la Propiedad de nuestro país (hoy Registro de Predios) se estableció el 2 de enero de 1888 en el Perú y ha estado utilizando técnicas manuales de registro de tierras durante más de cien años, donde el registro de tierras lo realiza un

registrador con letra manuscrita y las firmas se ingresan manualmente con un lápiz. Las claves de registro se almacenaban originalmente en volúmenes (páginas encuadernadas en formato de libro) y desde 1970 en tarjetas (cartón, mecanografiadas) utilizando mecanismos de seguridad muy débiles, y su contenido podía modificarse y el sistema, que funciona muy lentamente, ocupa mucho espacio de almacenamiento.

El sistema no permitía el conteo estadístico ni la clasificación de registros por región o según sea necesario en ciudades nacionales o por fines económicos.

El primer punto de inflexión en la modernización del sistema de registro estatal se produjo en 1988, cuando según el Decreto Ley núm.495 con la creación del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, hoy ya cancelada, según el Ministerio de Vivienda y Construcción corre paralela al registro de propiedad tradicional y está financiada por el Banco Mundial.

Al incluir el registro de la propiedad en el proceso de registro computarizado, es posible, por ejemplo, identificar una propiedad por código de propiedad y buscar registros de propiedad por número de registro de título. El nombre del propietario de los derechos de propiedad se registra en el registro de la propiedad, así como la ubicación física de la propiedad, porque la base gráfica de las propiedades limpiadas de unidades previamente legalizadas está incrustada en el registro de la propiedad y la entrada de grandes cantidades de se facilita la información catastral.

Además, la transferencia diaria de los derechos de propiedad ya no depende del criterio del registrador, sino que se lleva a cabo mediante un sistema informático de acuerdo con el procedimiento inscrito en el registro de la propiedad.

Se elimina así la posibilidad de dar prioridad a la acción inmediata de otros nombres inscritos en el mismo registro, haciendo real y efectivo el principio de prioridad de inscripción; No se utiliza estrictamente en sistemas manuales debido a limitaciones del sistema. Esto

garantiza la seguridad del sistema y evita reordenar nombres si el proceso no está informatizado.

La firma manual del registrador en la entrada del registro de la propiedad se reemplaza por el número de "código de acceso" o contraseña asignada al registrador que realiza la inscripción.

Seis años después, en 1994, la Ley 26366 marcó el segundo gran hito en la modernización del registro en nuestro país y estableció a la Autoridad Supervisora de los Registros Públicos del Estado (SUNARP) como órgano rector. El objetivo del sistema nacional de registro es la profesionalización, simplificación, integración y modernización de las funciones registrales a nivel nacional.

La SUNARP refuerza la modernización ya iniciada y utiliza tecnologías avanzadas para informatizar completamente el sistema de registro estatal, garantizando la inmaterialidad de los registros registrales (Artículo 4(d)).

Además, el sistema de registro público estatal se creó combinando varios registros legales en diferentes unidades estatales en una unidad de registro biológico.

En 1997 se produjo el tercer hito decisivo en el proceso de modernización del registro. La SUNARP, mediante Resolución 124-97-SUNARP, reemplazó los expedientes de los registros de Lima y Callao por un sistema de micro archivos que incluye la captura de huellas dactilares como firma electrónica del registrante.

Esto significa que a partir de ahí el registrador autorizará el ingreso registral mediante su huella digital, la cual es inmutable y brinda seguridad del mismo registrador, además de la contraseña o Contraseña utilizada por el registrador, dependiendo del código puede ser conocido por otros usuarios.

Luego, con la Ley de 2002 núm. 27755 puso fin a la pluralidad de registros de la propiedad existentes en el Perú y creó un Registro de la Propiedad que combina: a) registros

de la propiedad tradicionales; b) Registro de la Propiedad Metropolitano (...); c) El departamento especial de propiedades rústicas del Registro de la Propiedad”.

Esto significa que, al fusionarse el catastro con el catastro, la modernización iniciada por la Sunarp continuó y se aplicó también a los demás registros del sistema.

Con el fin de lograr la interconexión de los registros públicos a nivel nacional, mediante la resolución N° 096-2001-SUNARP/SN aprobó una nueva tecnología registral que implica la generación de registros electrónicos mediante un software denominado "Sistema de Información Registral".

Con posterioridad, dentro de las medidas que tomó la Sunarp para luchar contra el fraude inmobiliario, se implementó el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), el cual consiste en una plataforma virtual que permite al notario la presentación electrónica del parte notarial firmado digitalmente en el marco de la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica (IOF) y enviarlo directamente para registro para su calificación. Con esto se eliminó el papel como sustento del título, el mismo que ingresa digitalizado al Registro.

Ante todo, lo narrado, teniendo en cuenta el marco filosófico del estudio se tiene en cuenta la posición del positivismo de Mario Bunge, a través del cual el derecho, puesto que se basa en visualizar las cosas de manera objetiva, de acuerdo al conjunto de leyes establecidas, donde los procedimientos para resolver problemas están preestablecidos. El positivismo se caracterizaría por la selección arbitraria de la experiencia o la negación sistemática de ciertos aspectos de la experiencia que no se atienen al método científico. En realidad, el positivismo es una actitud que matiza la mayor parte de las tendencias filosóficas desde el siglo XIX hasta el presente, y por eso, lejos de ser una mala palabra, es síntoma de una civilización sumisa ante el conocimiento científico. Durante su trabajo mantuvo una constante lucha contra las pseudociencias, basándose principalmente en su sistema filosófico realista.

- **Teoría Normativa de Apropiación y Transferencias de Propiedad**

- **La metodología del criterio paretiano**

El teorema fundamental del mecanismo de precios competitivos demuestra una correspondencia entre la noción descriptiva o positiva de equilibrio competitivo y la noción normativa de eficiencia de Pareto. El teorema fundamental para el mecanismo de mercado de apropiación de propiedad tiene la misma forma lógica de correspondencia entre una situación descriptiva y un principio normativo de apropiación (Bustamante, 2017).

El principio normativo de apropiación utilizado aquí es el principio de responsabilidad jurídica ordinaria: asignar la responsabilidad de jure (o legal) de acuerdo con la responsabilidad de facto (o fáctica). Dado que este principio se utiliza en las intervenciones de la mano visible de la ley, es decir, en los juicios judiciales, es natural ver bajo qué condiciones el mecanismo de la mano invisible del sistema de propiedad sigue el mismo principio (Ronald Dworkin 1985 citado por Neira, 2019).

Sin embargo, hay otra razón que podría ser de interés para los economistas: el principio de responsabilidad sigue, a su manera, la misma metodología que el criterio paretiano. Esa metodología tiene dos componentes: 1) la definición de una noción normativa por identificación con una determinada noción descriptiva especial, y 2) la restricción de esa definición a las personas (Neira, 2019).

En el caso del criterio paretiano, un estado eficiente de Pareto es aquel que es un vector máximo de bienestar individuales: el bienestar de ninguna persona puede aumentar sin disminuir el bienestar de otra. La noción normativa de bienestar de una persona se define identificándola con sus preferencias. El asunto puede plantearse de manera algo formal diciendo que el mapa de bienestar de una persona se define como idéntico a su mapa de preferencias, lo que indica cómo elegiría entre diferentes situaciones, si se le diera la oportunidad de elegir (Martínez, 2015).

En la teoría normativa de la apropiación de activos y pasivos, la tarea es definir la noción normativa (de jure o legal) de responsabilidad por la imputación de activos y pasivos. El primer principio metodológico definiría esa responsabilidad de jure en términos de responsabilidad de facto o, de hecho; y según el segundo principio, la definición estaría restringida a las personas, como de hecho lo hace la ley (Neira, 2019).

- **Economía normativa basada en derechos**

Si el principio de responsabilidad jurídica gobierna la apropiación de activos y pasivos (los puntos inicial y final en el ciclo de vida de un derecho de propiedad), entonces ¿cuál es el principio que rige las transferencias intermedias? La misma metodología produce la solución obvia: el principio de consentimiento (Huanca, 2015). De acuerdo con el Centro de Derechos Económicos y Sociales (CDES), las transferencias legalmente permitidas en derechos de propiedad de una persona serán aquellas que cuenten con el permiso o consentimiento subjetivo del propietario, en ese sentido citan a Barnett (1986, p. 270) “El consentimiento es el componente moral que distingue las transferencias válidas de las inválidas de derechos enajenables” (CDES, 2020).

La teoría de la propiedad, tal como se modela aquí, trata sobre la apropiación y las transferencias de propiedad en la producción y el consumo en una economía de mercado en funcionamiento. La teoría no dice nada sobre cualquier dotación inicial de derechos de propiedad. La idea lockeana de que uno debe apropiarse de los frutos de su trabajo aplicada a los bienes comunes es una aplicación del principio de responsabilidad. Pero el trabajo de uno también tuvo los frutos negativos de consumir una parte de los bienes comunes y el mismo principio implica que uno debe asumir esa responsabilidad (lo que Locke trató de suavizar suponiendo que se deja tanto y bien a otros) (Suarez, 2019). La cuestión de la dotación es sobre a quién se le debe la responsabilidad por el uso de los frutos de la naturaleza. ¿Es la sociedad organizada en el Estado? ¿Es alguna versión de la humanidad pasada, presente y futura? La

teoría normativa aquí expuesta no profundiza en la dotación inicial; simplemente supone una dotación para que podamos modelar las apropiaciones y transferencias en las actividades normales de producción y consumo de una economía de mercado de propiedad privada (Udi, 2014).

Según el principio de consentimiento, las transferencias de derechos de propiedad entre partes permitidas normativamente son las transferencias acordadas voluntariamente por las partes. Por lo general, este consentimiento tomaría la forma de consentimiento condicional recíproco o contrato: “Consiento en transferirte X si tú me transfieres Y” por un lado, con el consentimiento condicional complementario en el otro: “Consiento en transferir Y” a ti si me transfieres X”. Un sistema legal que aceptara esta definición de consentimiento sobre qué transferencias deben realizarse intentaría entonces que se realicen todas y sólo esas transferencias (los contratos legales) (Glückler, 2019; Guzmán, 2015).

Hay exactamente dos formas en que esto podría salir mal: 1) si se realizó una transferencia de propiedad sin ningún contrato voluntario, lo que se denominará “externalidad de propiedad”, o 2) si no se cumplió un contrato por las transferencias reales, es decir, un incumplimiento. Por ejemplo, un sistema legal normalmente no aceptaría que un contrato se haya celebrado hasta que una de las partes lo haya entregado, por ejemplo, X fue entregado de una parte a la otra. Si Y no fue entregado en la dirección opuesta, entonces no se cumplió la condición de la transferencia condicional de X, de modo que la transferencia de X sin consentimiento constituye la violación de derechos o incumplimiento del contrato por la no entrega de Y (Etchegorry et al., 2018).

En este modelo simple de sistema de propiedad, el sistema legal tiene dos tareas normativas: (a) implementar el principio de responsabilidad en las actividades internas de producción y consumo de las partes, y (b) implementar el principio de consentimiento en transferencias externas mutuamente voluntarias entre las partes. El principio de responsabilidad

se refiere a las actividades internas de las partes, mientras que los contratos de transferencia se ocupan de las relaciones externas entre las partes. Pero en un sistema de mercado las dos tareas están relacionadas (Etchegorry et al., 2018; Glückler, 2019).

El resultado clave, el teorema fundamental, es que si las autoridades legales simplemente garantizan que la maquinaria contractual funcione correctamente en las relaciones del mercado externo entre las partes (sin externalidades de propiedad ni violaciones), entonces el mecanismo de apropiación del mercado ciertamente va a satisfacer el principio de responsabilidad en las actividades internas de las partes. Según el teorema fundamental, las dos tareas de un sistema jurídico se convierten en una. Por lo tanto, las autoridades legales sólo necesitan intervenir cuando las transferencias de propiedad externa entre las partes salen mal, y no necesitan monitorear las actividades internas de las partes (Etchegorry et al., 2018; Glückler, 2019).

### III. MÉTODO

#### 3.1 Tipo de investigación

Esta investigación se consideró un tipo básico de diseño no experimental, pues la investigación no experimental se refiere al análisis de fenómenos que ocurren en la realidad sin cambiar ni manipular variables deliberadamente (Hernández et al., 2014). Implica el estudio de hechos o fenómenos en su entorno natural, donde el investigador no manipula estos factores. Los estudios no experimentales se refieren a estudios realizados sin manipulación deliberada de variables independientes; se basa en variables que ya han ocurrido u ocurrieron en la realidad sin la intervención directa del investigador. Este es un enfoque retrospectivo (Torres, 2016).

La investigación fue de corte transversal, puesto que se observó a un grupo de personas o se recopila cierta información, en un momento determinado o en el transcurso de un periodo corto. El diseño transversal es un método de diseño que tiene como objetivo integrar elementos de diseño en todos los aspectos de un producto o servicio, en lugar de ver el diseño como una capa adicional agregada a un producto, el diseño multidisciplinario se incorpora desde el inicio del proceso de diseño. Los estudios transversales se realizan durante un período de tiempo utilizando el mismo conjunto de variables. El estudio se realizó en un solo caso, a diferencia de los estudios longitudinales, donde las variables pueden cambiar a lo largo del estudio (Torres, 2016).

El nivel de la investigación fue de tipo explicativo. Según Hernández Sampieri, 2014, este tipo pertenece al nivel de interpretación. Está diseñado para responder a las causas de eventos y fenómenos físicos o sociales. Se centra en explicar por qué ocurre el fenómeno y bajo qué condiciones se manifiesta.

El enfoque del estudio fue cuantitativo que representa un método estructurado de recopilación y análisis de información que se obtiene a través de diversas fuentes. Este proceso

se lleva a cabo con el uso de herramientas estadísticas y matemáticas con el propósito de cuantificar el problema de investigación.

### **3.2 Población y muestra**

#### **- Población**

- Según Arias (2012) una población representa un conjunto finito o infinito de elementos, personas o instituciones que constituyen o serán objeto de investigación. El conjunto generalmente se determina en función de las preguntas y objetivos de la investigación.
- Este estudio analizó una población específica porque se conoce el número exacto de elementos que componen el estudio. En este caso, se considera a abogados especialistas en el tema de inscripción registral de bienes inmuebles en los Juzgados comerciales de la CSLC, en un promedio de 80 especialistas.

#### **- Muestra**

- Según Sierra (2009) las muestras en investigación son generalizaciones de sujetos, temas, documentos u otras colecciones que representan grupos seleccionados por tener características similares, es decir, responder a la representación de la colección, obtener resultados fiables y válidos de su gestión, analizando todos los factores considerados.
- A menudo tienen características comunes llamadas criterios de inclusión y exclusión.
- En la presente investigación nuestra población fue con 80 especialistas en tal sentido se tomó el total de dicha población como muestra, denominándose muestra censal.

### 3.3 Operacionalización de Variables

**Tabla 1**

*Matriz de operacionalización de las variables*

<b>Título:</b> <i>La inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.</i>					
<b>Objetivo General:</b> <i>Identificar la inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.</i>					
<b>Variables</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems / Pregunta</b>
Variable independiente (X) Inscripción registral constitutiva	De acuerdo con Gonzáles (2017), citando a Cossío y Corral, define la inscripción constitutiva registral: “Es aquella inscripción que es exigida legalmente para que un determinado acto pueda surtir efectos jurídicos, en el caso de una compraventa de bien inmueble, los efectos se dan recién a partir de realizada la inscripción en los registros públicos” (p. 84)	Conjunto de elementos de convicción que intervienen en la seguridad jurídica en el derecho.	Elementos de convicción	Derecho real	p. 1 p. 2
				Fe pública	p. 3
			Seguridad jurídica	Titularidad del bien inmueble	p. 4 p. 5 p. 6
Variable dependiente (Y) Registro de Propiedad inmueble	Según Beltrán (2011), explica que “son un conjunto de reglas y principios que orientan y consolidan el desarrollo de una institución, en estos casos se trata de la transferencia de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro” (p. 57)	Que comprende los procesos y respeto por el derecho a la oponibilidad contra terceros.	Derecho de propiedad	Reserva de derechos	p. 7 p. 8 p. 9
			Oponibilidad contra terceros	Seguridad registral	p. 10 p. 11 p. 12 p. 13 p. 14 p. 15 p. 16

### 3.4 Instrumentos

#### 3.4.1 *Técnicas de recolección de datos.*

- Las principales técnicas a utilizadas son:
  - a) La encuesta corresponde entonces, al método de investigación que recoge información, datos y comentarios a través de una serie de preguntas específicas. El propósito de la mayoría de las investigaciones es formular hipótesis sobre una población, un grupo de referencia o una muestra representativa, su objetivo es recopilar información valiosa de los grupos de interés, y sus respuestas ayudarán a analizar, interpretar y obtener una visión general que ayudará en la toma de decisiones o el desarrollo de estrategias o acciones específicas (Urbina, 2020).
  - b) Revisión o análisis de la literatura. Viene a ser un proceso metódico de recuperación de información de una investigación original para determinar el estado actual del conocimiento sobre un tema en particular. Las revisiones bibliográficas permiten a los investigadores comprender los conocimientos más recientes sobre un tema en particular. Esto les permite identificar y comprender investigaciones previas sobre el tema y las teorías, conceptos y métodos utilizados (Tinitana et al., 2019).

#### - **Instrumentos de recolección de datos.**

Los instrumentos conforme a las técnicas son:

- Cuestionario de encuesta
- Fichas resumen y bibliográficas

La técnica que se utilizó en la investigación es la encuesta y la revisión de la Literatura. La encuesta es la “recopilación de testimonios orales o escritos, inducidos y encaminados con la finalidad de investigar hechos, opiniones o actitudes” (Witker, 2011, p. 139).

El instrumento será el cuestionario tipo Liker de cinco opciones

**Tabla 2***Cuestionario tipo Liker*

<b>Totalmente en descuerdo</b>	<b>En desacuerdo</b>	<b>Neutral</b>	<b>De acuerdo</b>	<b>Totalmente de acuerdo</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

### 3.5 Procedimientos

Para la toma de información se consultó tesis sobre la materia de investigación artículos indexados, libros doctrinarios, normas y otras fuentes de información, prefiriendo los que tengan una antigüedad no mayor de cinco años.

Para la validación y confiabilidad del instrumento elegido denominado cuestionario, se aplicará la prueba estadística de Alfa de Cronbach, para determinar la confiabilidad.

La confiabilidad de un instrumento consiste en el grado en que su empleo reiterado al mismo objeto o persona genera resultados iguales; para la validación del instrumento se realizó mediante el juicio de expertos en formato de validación debidamente suscrito por 3 expertos en el tema de investigación.

### 3.6 Análisis de datos

Las estadísticas se realizaron utilizando el programa estadístico SPSS versión 25, que calculará resultados descriptivos y gráficos, promedios, varianzas, además de proporcionar las pruebas de hipótesis necesarias para sacar conclusiones.

Se usó métodos estadísticos descriptivos e inferenciales y los resultados se presentarán en tablas y gráficos de frecuencia.

Para las pruebas de hipótesis, se echó mano del software SPSS para aplicar métodos estadísticos paramétricos únicos para comprender la relación entre dos variables.

### 3.7 Consideraciones éticas

- Los estudios deberán cumplir con los estándares para el diseño de un estudio cuantitativo de la Universidad Federico Villarreal.
- El aspecto ético de cualquier estudio científico se refiere a los principios morales que gobiernan el comportamiento humano: qué cosas se consideran correctas y cuáles no.
- En otros casos, los investigadores utilizaron personas como muestras y documentos.
- Parte de la ética de la ciencia implica la forma en que los investigadores realizan sus investigaciones.
- La misión de los científicos es descubrir la verdad sobre el mundo y cómo funciona, y demostrar sus hallazgos a través de la investigación.
- El objetivo es siempre presentar los datos, el procesamiento de datos, el procesamiento y los resultados finales de manera justa.

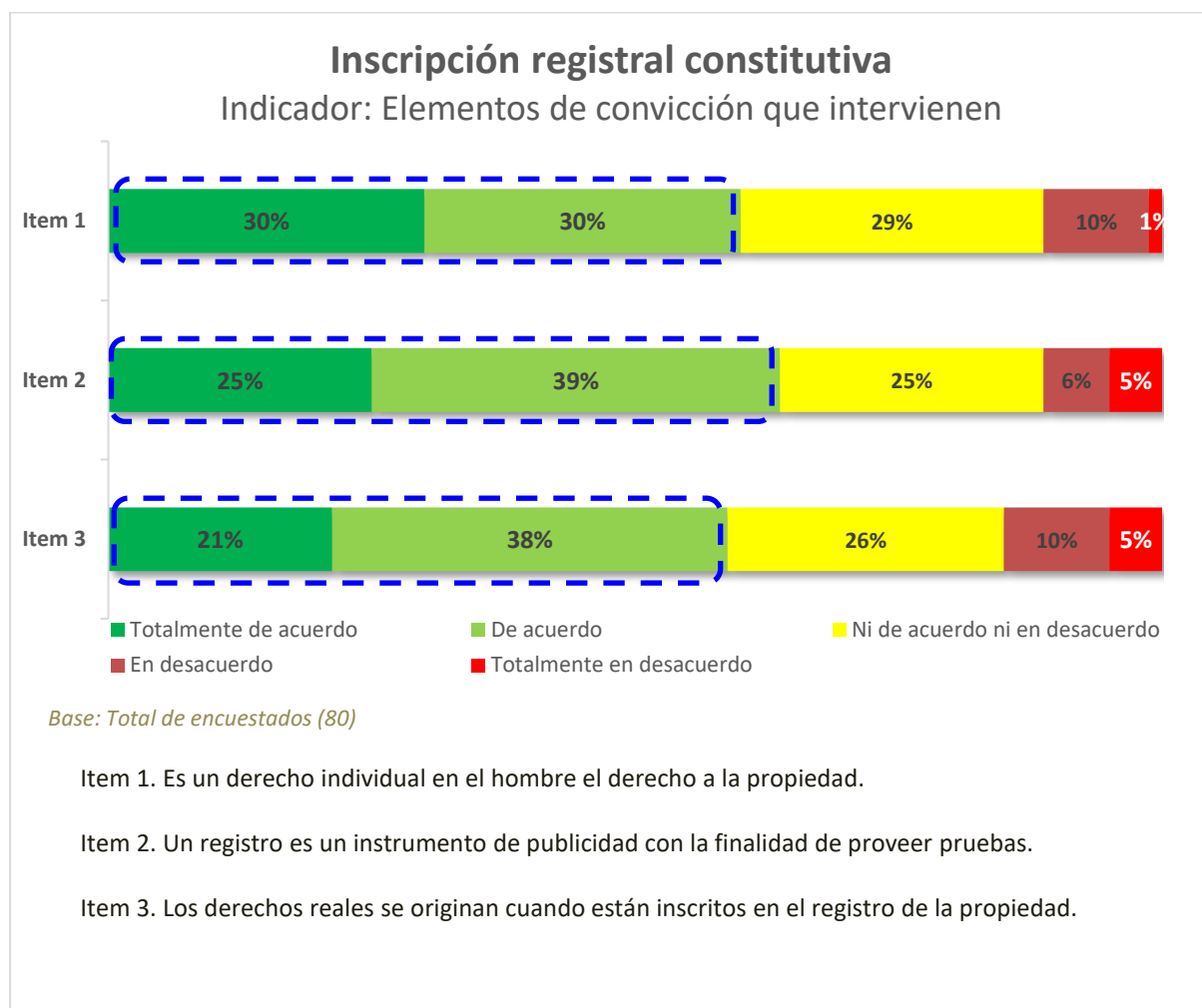
## IV. RESULTADOS

### 4.1 Resultados descriptivos

a) Resultados por ítem de cuestionario

#### Figura 1

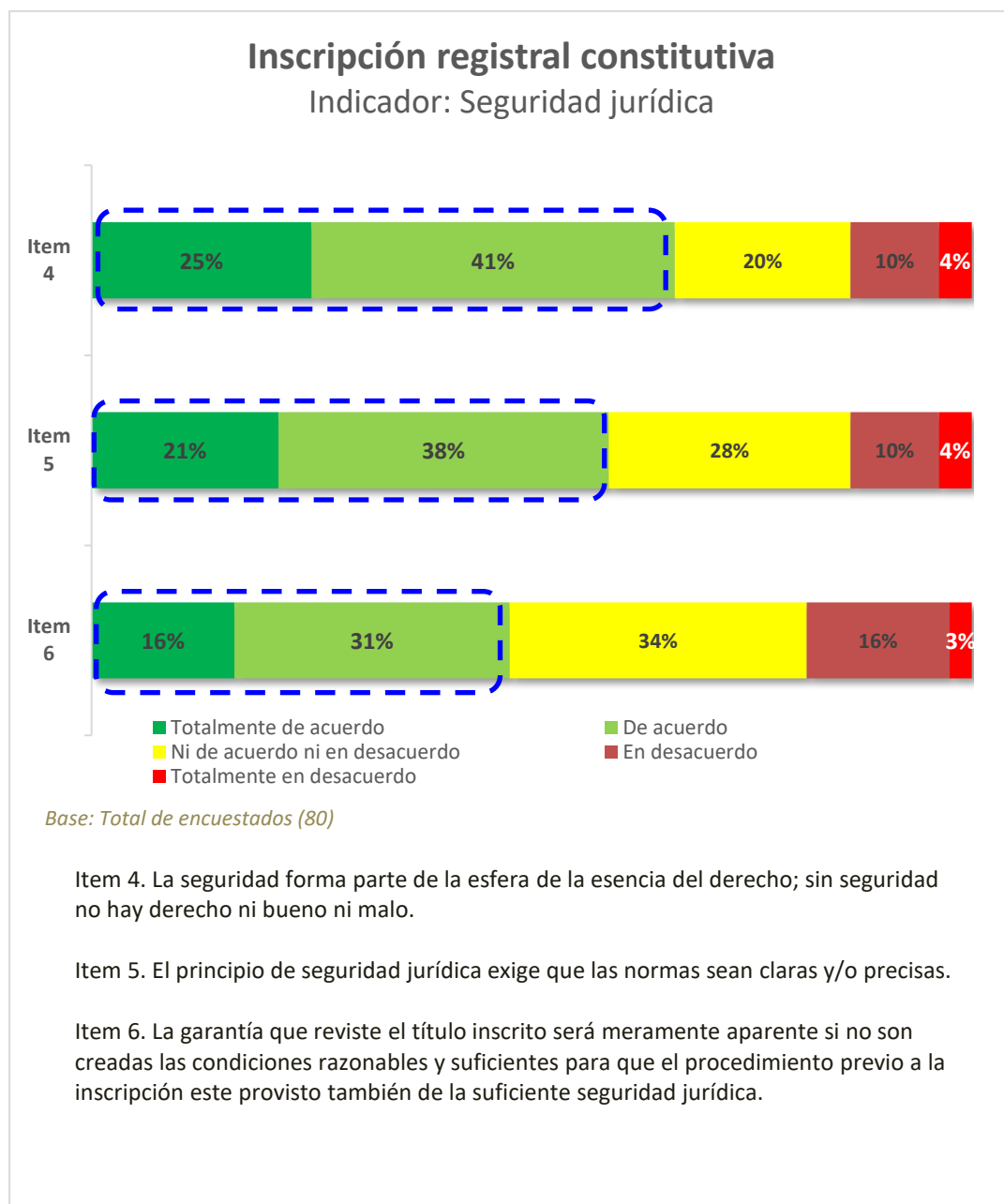
*Descripción de la inscripción registral constitutiva, según el indicador elementos de convicción que intervienen*



En la figura 1 se referencia al indicador “Elementos de convicción que intervienen”, se puede observar que los encuestados respondieron en su mayoría estar “Totalmente de acuerdo” y/o “De acuerdo” con los ítems 1, 2 y 3 en un 60%, 64% y 59% respectivamente; sin embargo, alrededor de la cuarta parte no tienen una opinión definida al respecto sobre estos ítems.

**Figura 2**

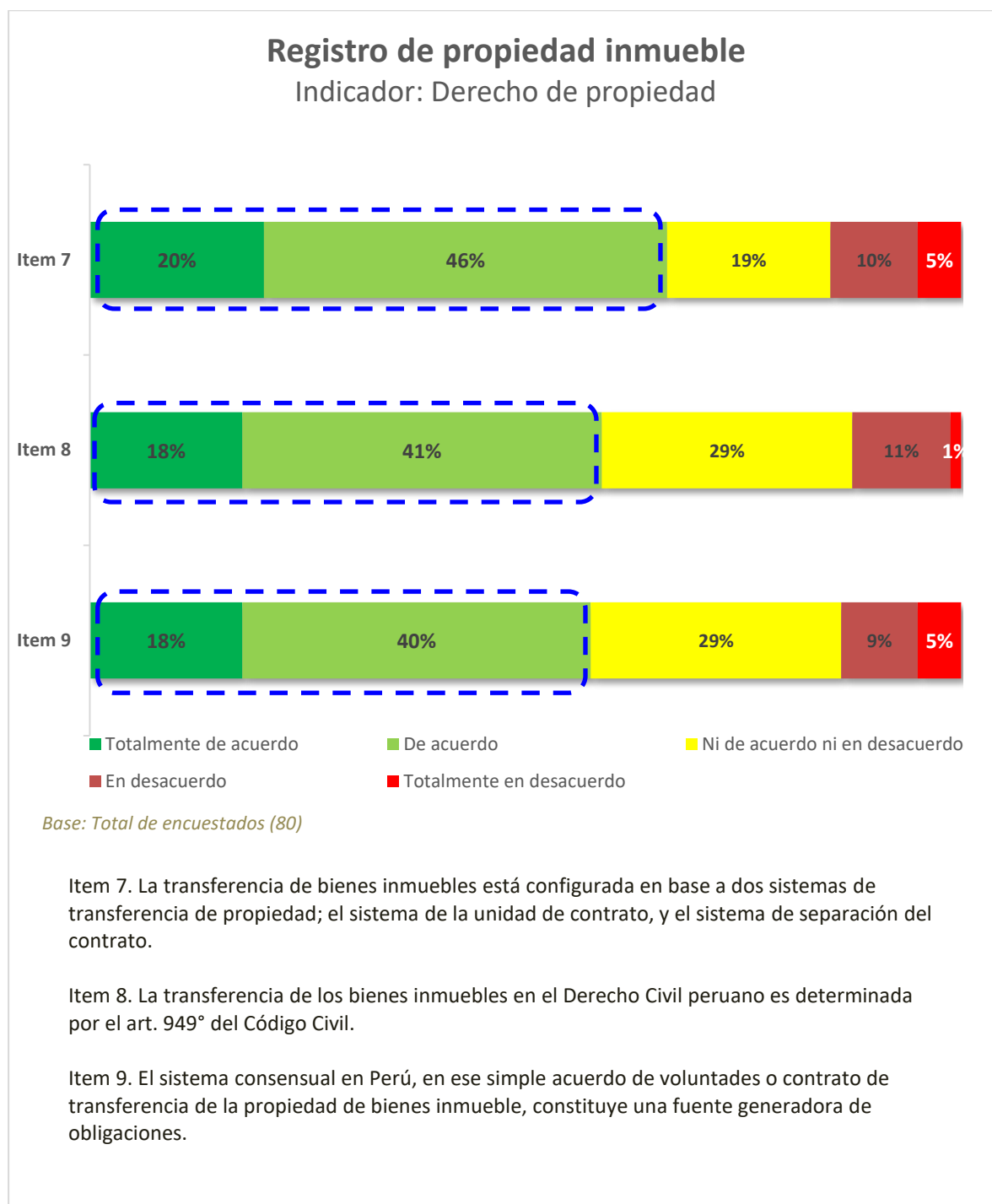
*Descripción de la inscripción registral constitutiva, según el indicador seguridad jurídica*



En la figura 2 se indica que respecto al indicador “Seguridad jurídica”, los encuestados respondieron en su mayoría estar “Totalmente de acuerdo” y/o “De acuerdo” con los ítems 4, 5 y 6. Por otro lado, en cuanto al ítem 6, el 34% de los encuestados no tiene una postura definida.

**Figura 3**

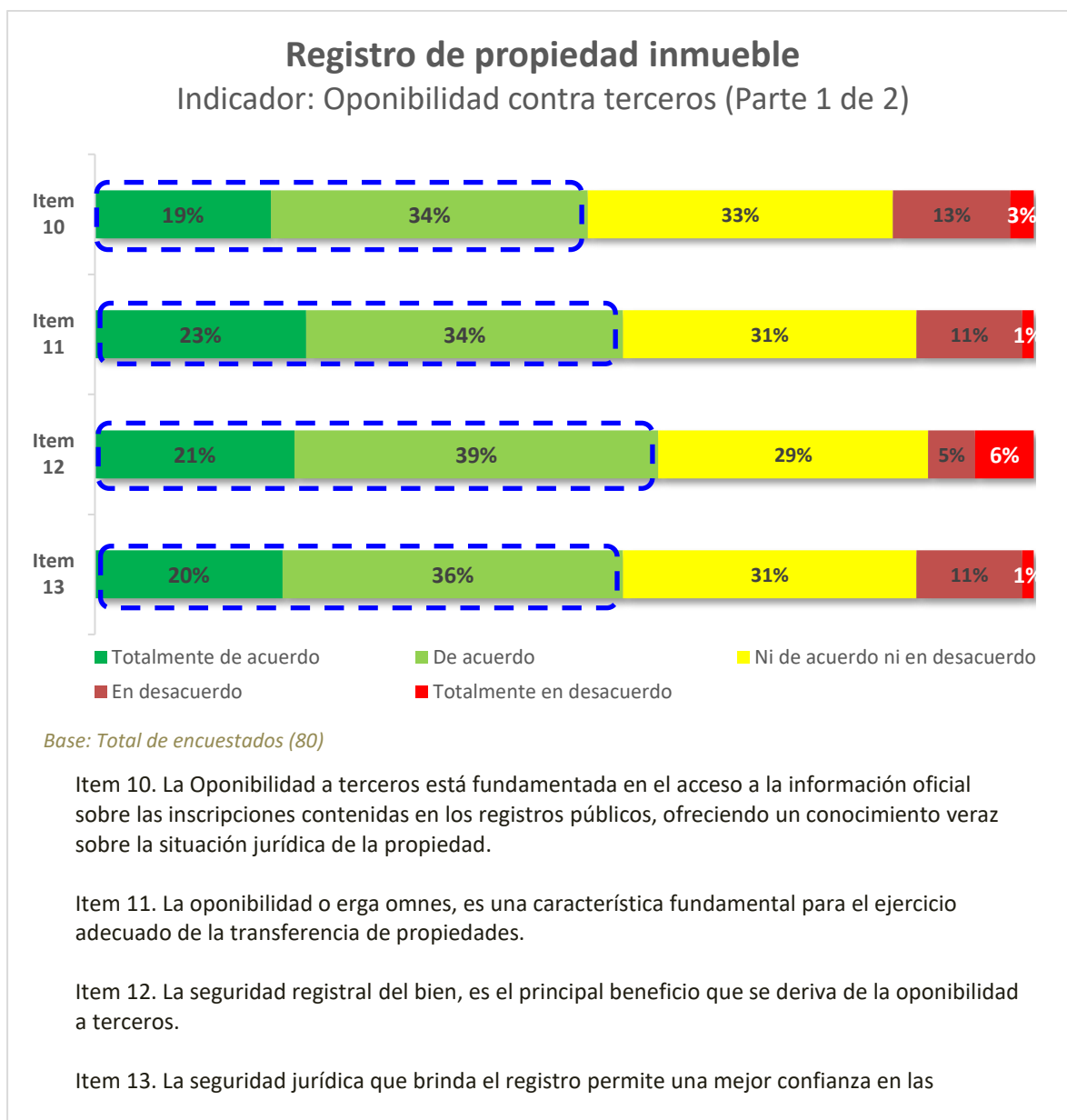
*Descripción del registro de propiedad inmueble, según el indicador derecho de propiedad.*



En la figura 3, se reconoce que acerca del indicador “Derecho de propiedad”, los encuestados manifestaron estar en su mayoría “Totalmente de acuerdo” y/o “De acuerdo” con los ítems 7, 8 y 9 en un 66%, 59% y 58% respectivamente.

#### Figura 4

Descripción del registro de propiedad inmueble, según el indicador oponibilidad contra terceros (1)

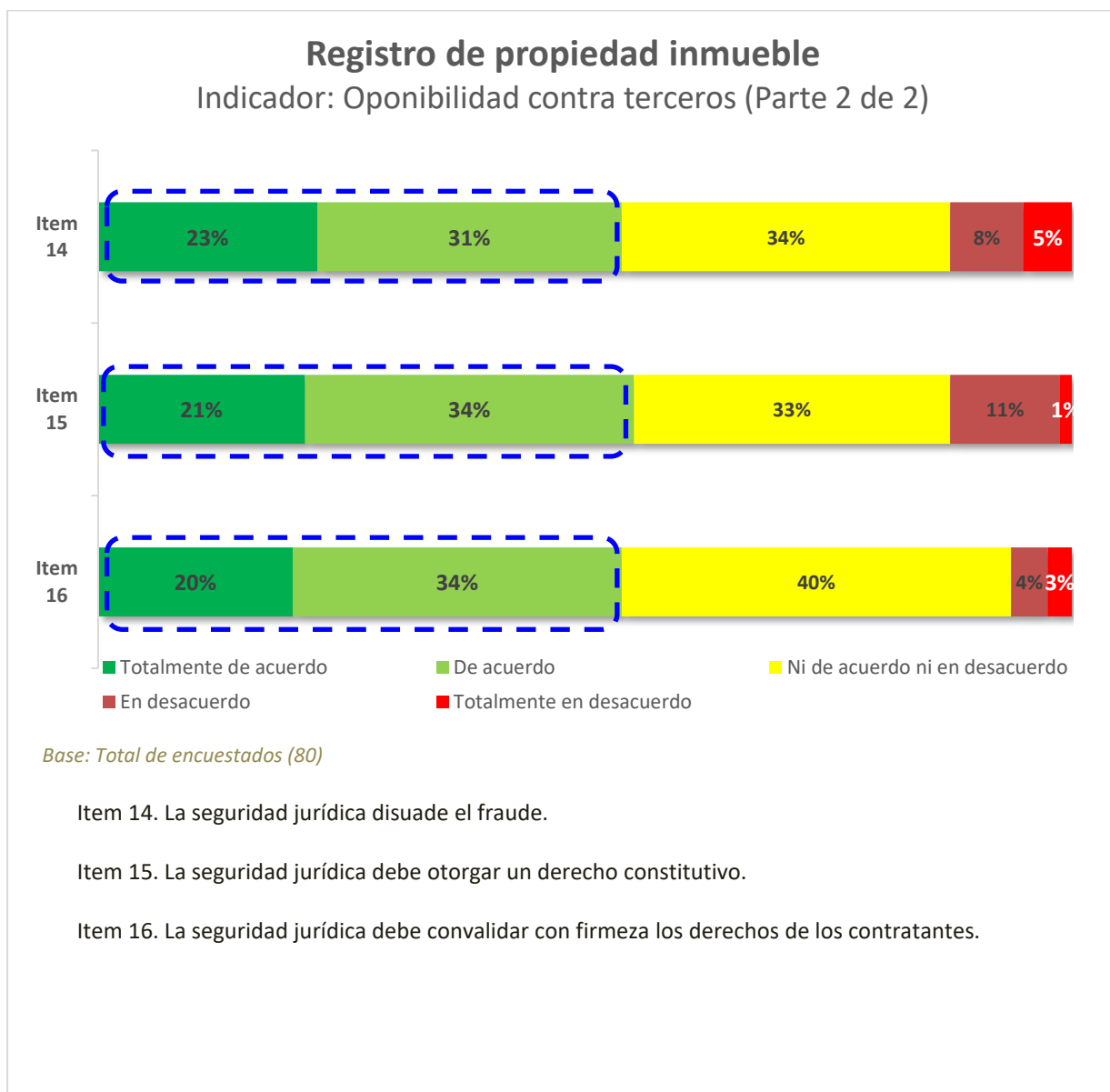


En la figura 4 se observa que, en lo que concierne al indicador “Oponibilidad contra terceros”, los encuestados opinaron también en su mayoría estar “Totalmente de acuerdo” y/o “De acuerdo” con los ítems 10, 11, 12 y 13 en un 53%, 57%, 60% y 56% respectivamente.

Es importante mencionar, en este primer grupo de ítems del indicador, que alrededor del 30% de encuestados tiene una posición neutral.

## Figura 5

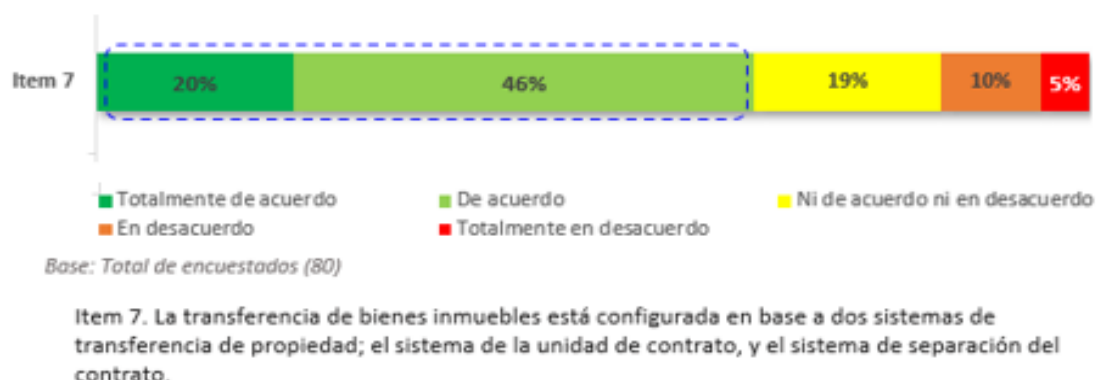
Descripción del registro de propiedad inmueble, según el indicador oponibilidad contra terceros (2)



En la figura 5, se reconoce en el este segundo grupo del indicador “Oponibilidad contra terceros”, los encuestados afirmaron estar “Totalmente de acuerdo” y/o “De acuerdo” con los ítems 14, 15 y 16 en un 54%, 55% y 54% respectivamente. De manera resaltante, los encuestados no tienen una posición definida o clara respecto al ítem 16.

## Figura 6

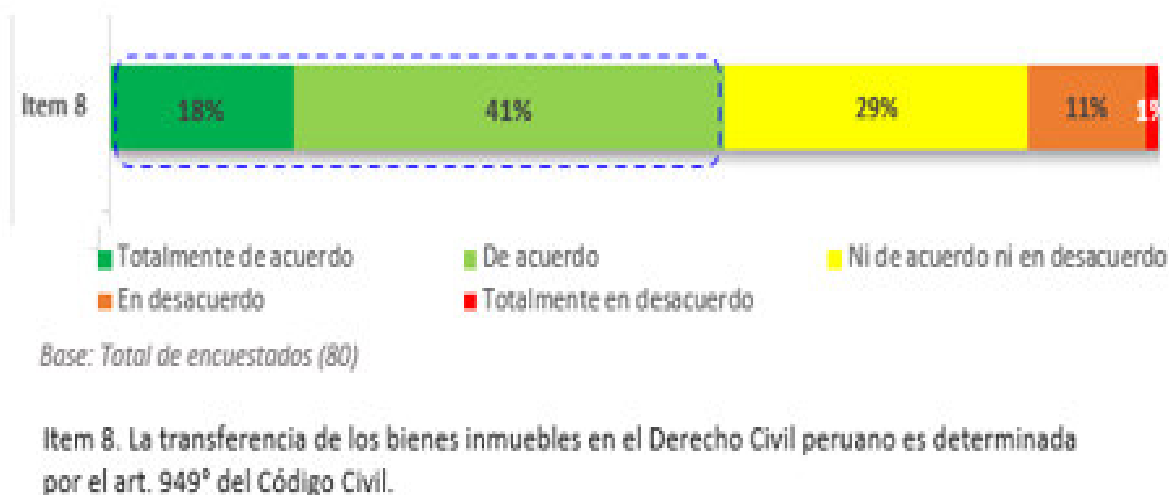
### Transferencia de bienes inmuebles



En la figura 6, acerca de la transferencia de bienes inmuebles se reconoce que en 46% se encuentran “De acuerdo”, 20% “Totalmente de acuerdo”, 19% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo” y 5% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 7.

## Figura 7

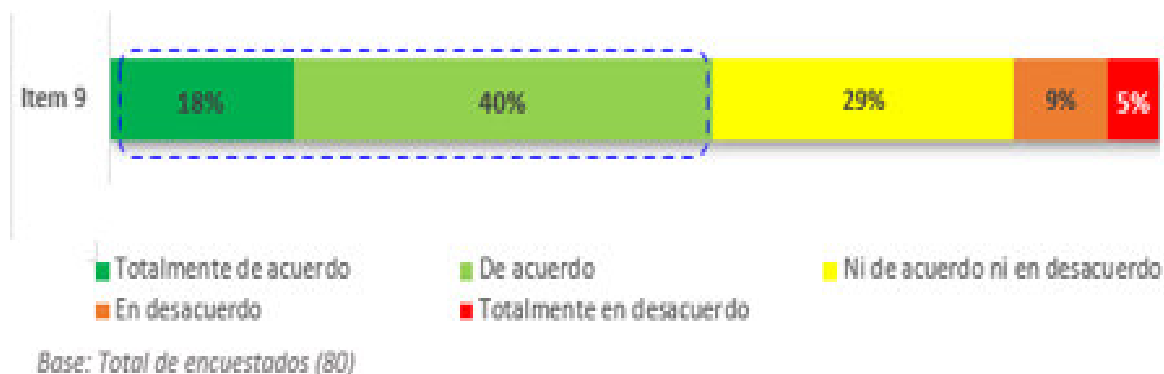
### Transferencia de bienes inmuebles en el Derecho Civil Peruano



En la figura 7, acerca de la transferencia de bienes inmuebles en el Derecho Civil Peruano, se reconoce que en 41% se encuentran “De acuerdo”, 29% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 18% “Totalmente de acuerdo”, y 1% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 8.

**Figura 8**

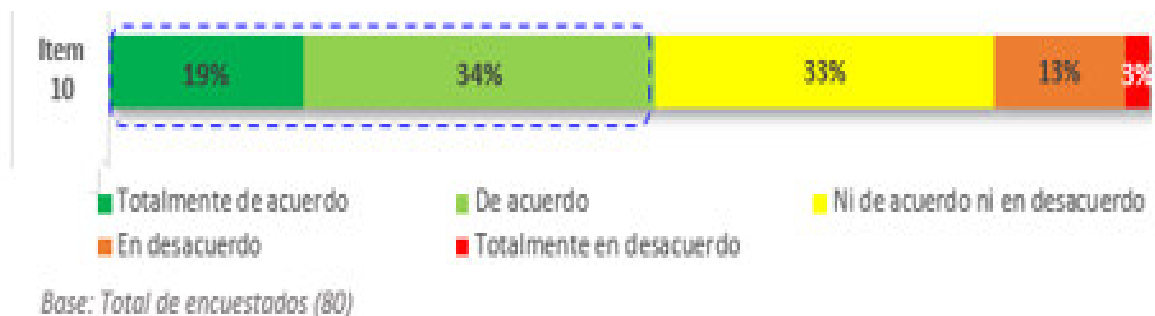
*Transferencia de bienes inmuebles en el Derecho Civil Peruano*



En la figura 8, acerca de la transferencia de bienes inmuebles en el Derecho Civil Peruano, se reconoce que en 40% se encuentran “De acuerdo”, 29% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 18% “Totalmente de acuerdo”, y 5% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 9.

**Figura 9**

*Oponibilidad a terceros*



Item 10. La Oponibilidad a terceros está fundamentada en el acceso a la información oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros públicos, ofreciendo un conocimiento veraz sobre la situación jurídica de la propiedad.

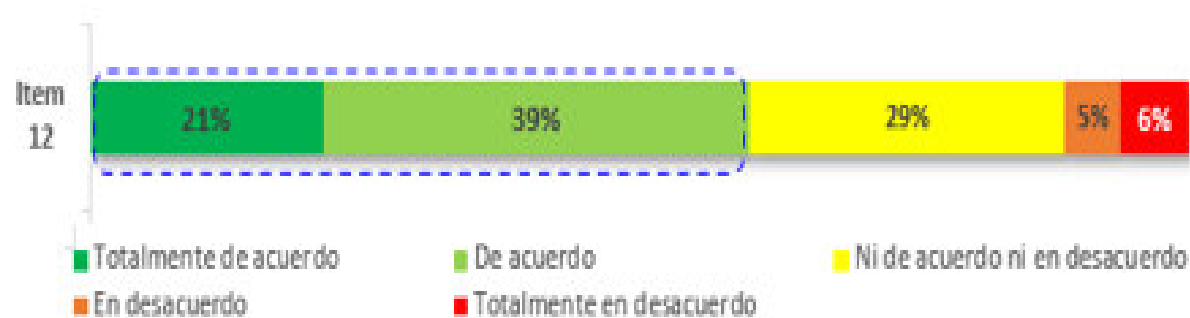
En la figura 9, acerca de la oponibilidad a terceros, se reconoce que en 34% se encuentran “De acuerdo”, 33% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 19% “Totalmente de acuerdo”, y 3% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 10.

**Figura 10***Oponibilidad a terceros*

Base: Total de encuestados (80)

Item 11. La oponibilidad o erga omnes, es una característica fundamental para el ejercicio adecuado de la transferencia de propiedades.

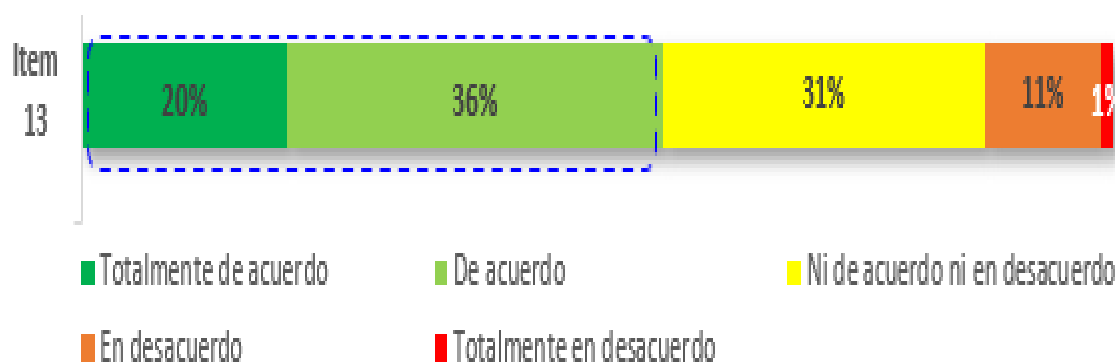
En la figura 10, acerca de la oponibilidad a terceros, se reconoce que en 34% se encuentran “De acuerdo”, 31% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 23% “Totalmente de acuerdo”, y 1% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 11.

**Figura 11***Seguridad registral del bien*

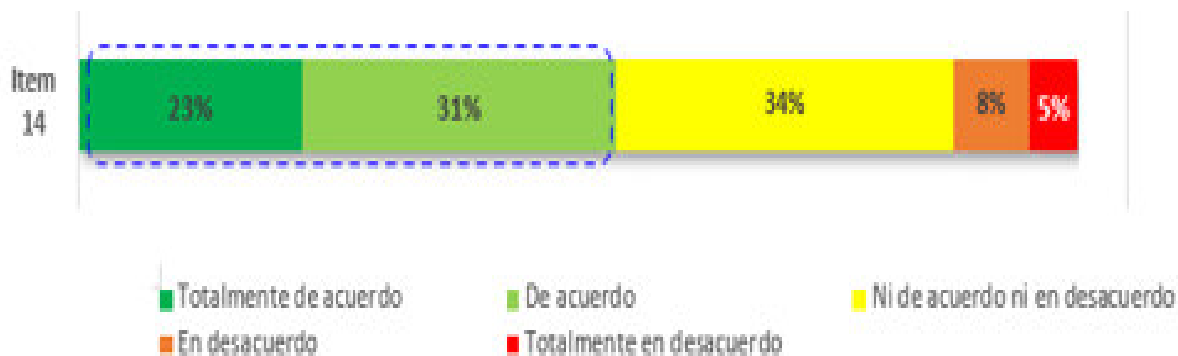
Base: Total de encuestados (80)

Item 12. La seguridad registral del bien, es el principal beneficio que se deriva de la oponibilidad a terceros.

En la figura 11, acerca de la seguridad registral del bien, se reconoce que en 39% se encuentran “De acuerdo”, 29% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 21% “Totalmente de acuerdo”, y 6% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 12.

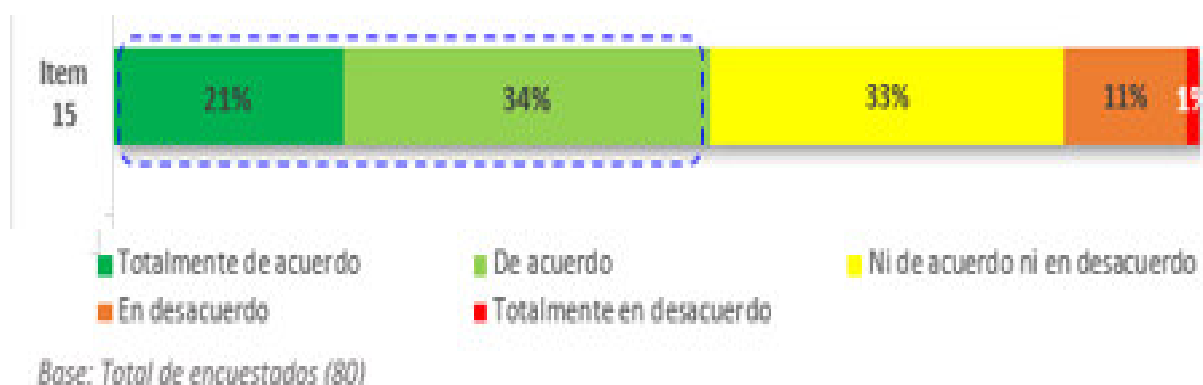
**Figura 12***Seguridad registral del bien**Base: Total de encuestados (80)*

En la figura 12, acerca de la seguridad registral del bien, se reconoce que en 36% se encuentran “De acuerdo”, 31% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 20% “Totalmente de acuerdo”, y 1% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 13.

**Figura 13***Seguridad jurídica que disuade el fraude**Base: Total de encuestados (80)*

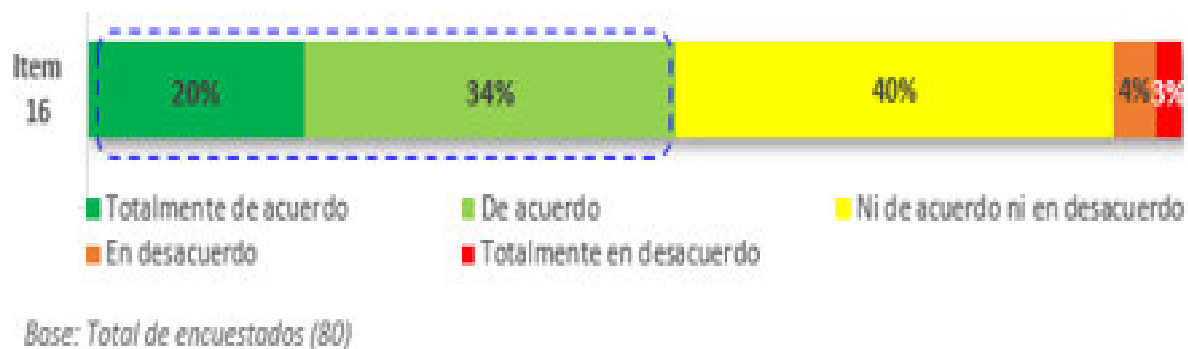
Item 14. La seguridad jurídica disuade el fraude.

En la figura 13, acerca de la seguridad jurídica que disuade el fraude, se reconoce que en 34% se encuentran “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 31% “de acuerdo”, 23% “Totalmente de acuerdo”, y 5% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 14.

**Figura 14***Seguridad jurídica en el derecho constitutivo*

Item 15. La seguridad jurídica debe otorgar un derecho constitutivo.

En la figura 14, acerca de seguridad jurídica en el derecho constitutivo, se reconoce que en 34% se encuentran “De acuerdo”, 33% “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 21% “Totalmente de acuerdo”, y 1% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 15.

**Figura 15***Seguridad jurídica que convalida los derechos de los contratantes*

Item 16. La seguridad jurídica debe convalidar con firmeza los derechos de los contratantes.

En la figura 15, acerca de seguridad jurídica que convalida los derechos de los contratantes, se reconoce que en 40% se encuentran “Ni de acuerdo ni en desacuerdo”, 34% “De acuerdo”, 20% “Totalmente de acuerdo”, y 3% “Totalmente en desacuerdo” con lo propuesto como ítem 16.

## b) Resultados según correlación

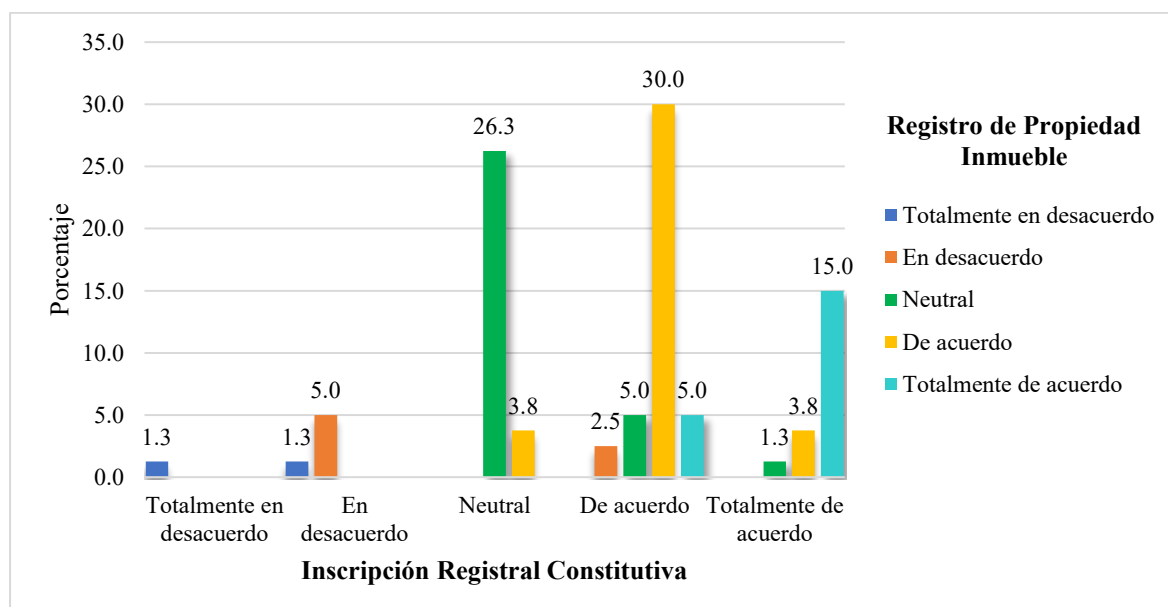
**Tabla 3**

*Descripción de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*

Inscripción Registral Constitutiva	Registro de Propiedad Inmueble										Total	
	Totalmente en desacuerdo		En desacuerdo		Neutral		De acuerdo		Totalmente de acuerdo			
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Totalmente en desacuerdo	1	1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	1.3
En desacuerdo	1	1.3	4	5.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	6.3
Neutral	0	0.0	0	0.0	21	26.3	3	3.8	0	0.0	24	30.0
De acuerdo	0	0.0	2	2.5	4	5.0	24	30.0	4	5.0	34	42.5
Totalmente de acuerdo	0	0.0	0	0.0	1	1.3	3	3.8	12	15.0	16	20.0
Total	2	2.5	6	7.5	26	32.5	30	37.5	16	20.0	80	100.0

**Figura 16**

*Descripción de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*



En la tabla 2 y figura 16, se evidenció que el 42.5% de los especialistas consultados están de acuerdo en que se debe aplicar la Inscripción registral constitutiva, mientras que 37.5% están de acuerdo con llevar a cabo el Registro de propiedad del inmueble. Por cuanto, se contrastó que el 30.0% de los especialistas consultados están de acuerdo en que se deben aplicar la Inscripción registral constitutiva para garantizar el registro de propiedad del inmueble. Por su parte, el 26.3% de los profesionales tienen una postura neutral ante la Inscripción registral constitutiva y su contribución en el registro de propiedad. Mientras que, el 15.0% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que las medidas de la inscripción registral constitutiva generan un aporte para el registro del inmueble.

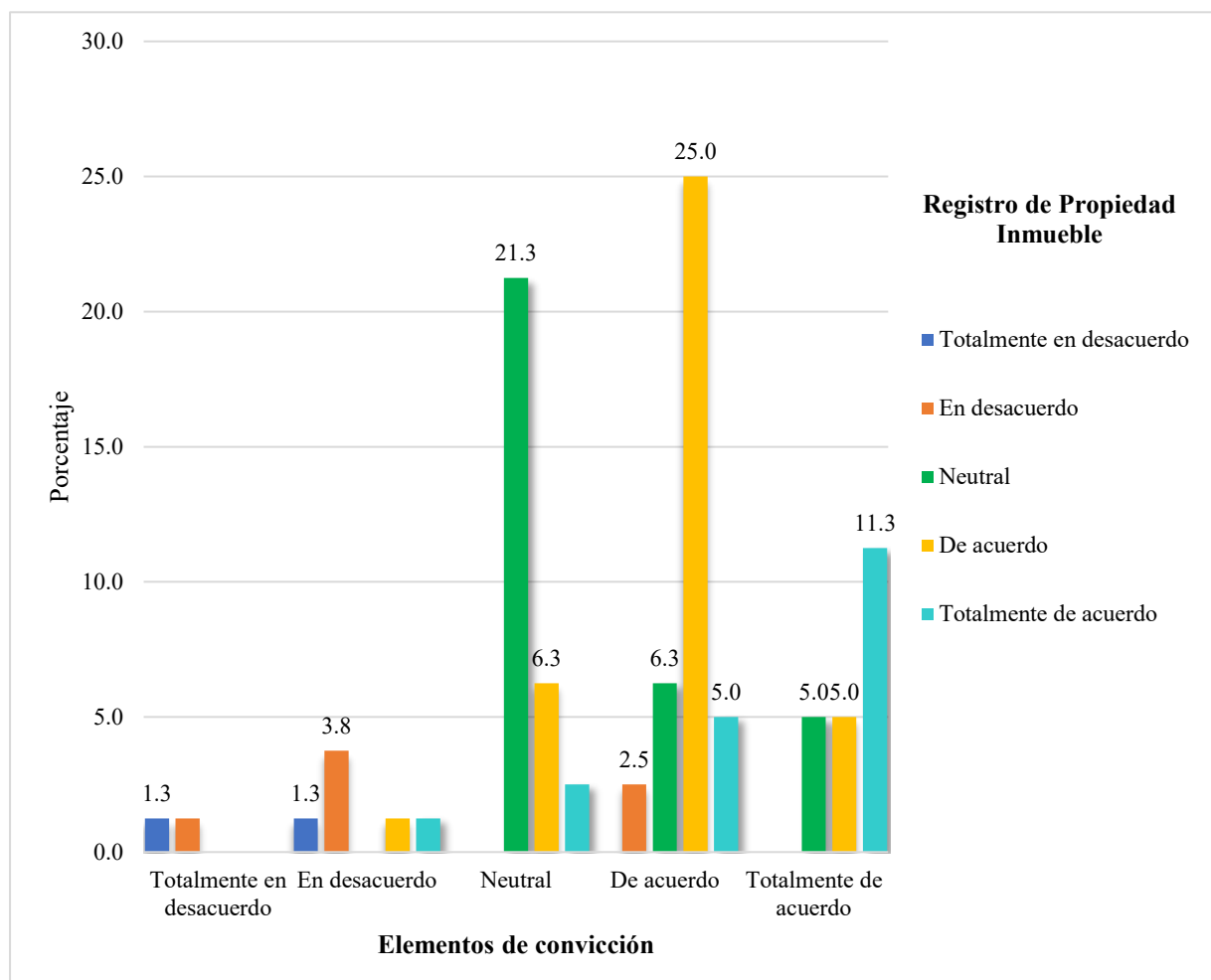
**Tabla 4**

*Descripción de los elementos de convicción y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*

<b>Registro de Propiedad Inmueble</b>													
<b>Elementos de convicción</b>	Totalmente en desacuerdo		En desacuerdo		Neutral		De acuerdo		Totalmente de acuerdo		<b>Total</b>		
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
	Totalmente en desacuerdo	1	1.3	1	1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	2.5
En desacuerdo	1	1.3	3	3.8	0	0.0	1	1.3	1	1.3	6	7.5	
Neutral	0	0.0	0	0.0	17	21.3	5	6.3	2	2.5	24	30.0	
De acuerdo	0	0.0	2	2.5	5	6.3	20	25.0	4	5.0	31	38.8	
Totalmente de acuerdo	0	0.0	0	0.0	4	5.0	4	5.0	9	11.3	17	21.3	
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2.5</b>	<b>6</b>	<b>7.5</b>	<b>26</b>	<b>32.5</b>	<b>30</b>	<b>37.5</b>	<b>16</b>	<b>20.0</b>	<b>80</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 17**

*Descripción de los elementos de convicción y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*



En la tabla 3 y figura 17, se evidenció que el 25.0% de los especialistas consultados están de acuerdo en que se deben aplicar los Elementos de convicción como Derecho Real y Fe pública en la Inscripción registral constitutiva para garantizar el registro de propiedad del inmueble. Por su parte, el 21.3% de los profesionales tienen una postura neutral ante los elementos de convicción presentes en la Inscripción registral constitutiva y su contribución en el registro de propiedad. Mientras que, el 11.3% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que los elementos de convicción dispuestos en la inscripción registral constitutiva generan un aporte al registro del inmueble.

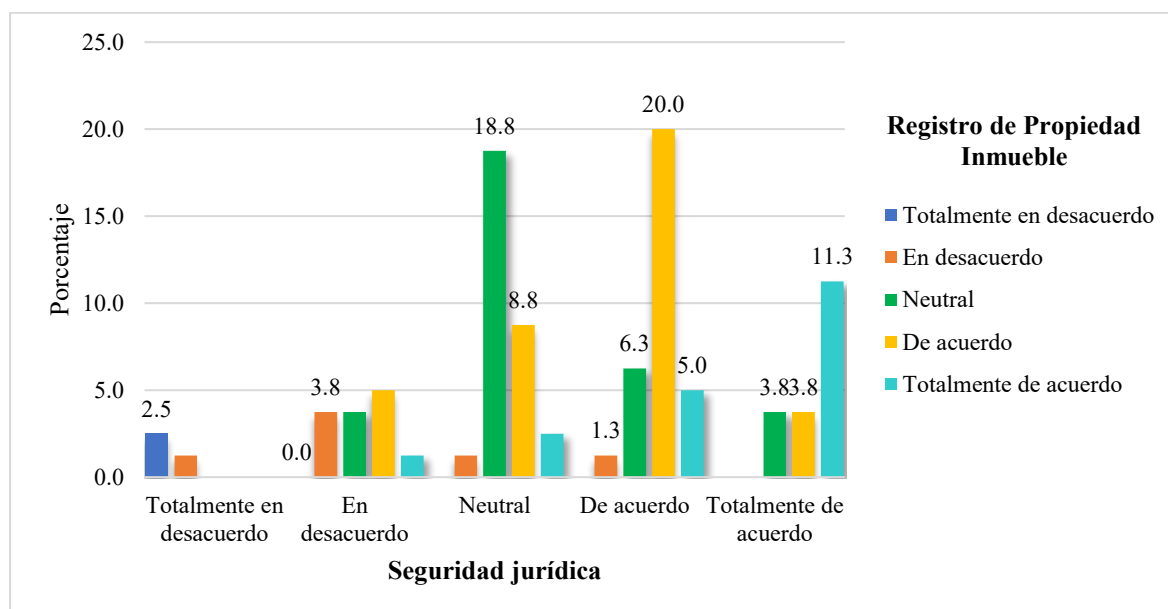
**Tabla 5**

*Descripción de la seguridad jurídica y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*

Seguridad jurídica	Registro de Propiedad Inmueble										Total	
	Totalmente en desacuerdo		En desacuerdo		Neutral		De acuerdo		Totalmente de acuerdo			
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Totalmente en desacuerdo	2	2.5	1	1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	3.8
En desacuerdo	0	0.0	3	3.8	3	3.8	4	5.0	1	1.3	11	13.8
Neutral	0	0.0	1	1.3	15	18.8	7	8.8	2	2.5	25	31.3
De acuerdo	0	0.0	1	1.3	5	6.3	16	20.0	4	5.0	26	32.5
Totalmente de acuerdo	0	0.0	0	0.0	3	3.8	3	3.8	9	11.3	15	18.8
Total	2	2.5	6	7.5	26	32.5	30	37.5	16	20.0	80	100.0

**Figura 18**

*Descripción de la seguridad jurídica y el registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*



En la tabla 4 y figura 18, se evidenció que el 20.0% de los especialistas consultados están de acuerdo en que se debe cumplir con la Seguridad jurídica que le ofrece la Titularidad

del bien inmueble en la Inscripción registral constitutiva para garantizar el registro de propiedad del inmueble. Por su parte, el 18.8% de los profesionales tienen una postura neutral ante la seguridad jurídica en la Inscripción registral constitutiva y su contribución en el registro de propiedad. Mientras que, el 11.3% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que la seguridad jurídica dispuesta en la inscripción registral constitutiva genera un aporte al registro del inmueble.

## 4.2 Resultados inferenciales

### 4.2.1 Prueba de normalidad de las variables

Se analizó el comportamiento de los datos obtenidos de las variables en estudio, mediante la prueba Kolmogorov-Smirnov debido a que la muestra supera los 50 sujetos.

**Tabla 6**

*Resultados de la prueba de normalidad de las variables.*

Variable	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>		
	Estadístico	gl	Sig.
X: Inscripción registral constitutiva	.240	80	.000
X <sub>1</sub> : Elementos de convicción	.226	80	.000
X <sub>2</sub> : Seguridad jurídica	.197	80	.000
Y: Registro de propiedad inmueble	.216	80	.000
Y <sub>1</sub> : Derecho de propiedad	.272	80	.000
Y <sub>2</sub> : Oponibilidad contra terceros	.205	80	.000

*Nota.* a. Corrección de significación de Lilliefors

En la tabla 5, se obtuvo que el comportamiento de los datos en las variables Inscripción registral constitutiva y Registro de propiedad del inmueble, así como sus dimensiones en estudios son significativas al 5% ( $p < 0.05$ ), es decir, no presentan una distribución normal. Por cuanto, se aplicó un Modelo de Regresión Logística Ordinal para explicar la influencia de la variable independiente  $X$  sobre la variable dependiente  $Y$ .

### 4.2.2 Prueba de hipótesis de investigación

**Prueba de hipótesis general:**

**H<sub>0</sub>:** La inscripción registral constitutiva *no* tiene un impacto favorable para el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.

**H<sub>1</sub>:** La inscripción registral constitutiva tiene un impacto favorable para el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.

**Tabla 7**

*Resultados del modelo de regresión logística ordinal del impacto de la inscripción registral constitutiva sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.*

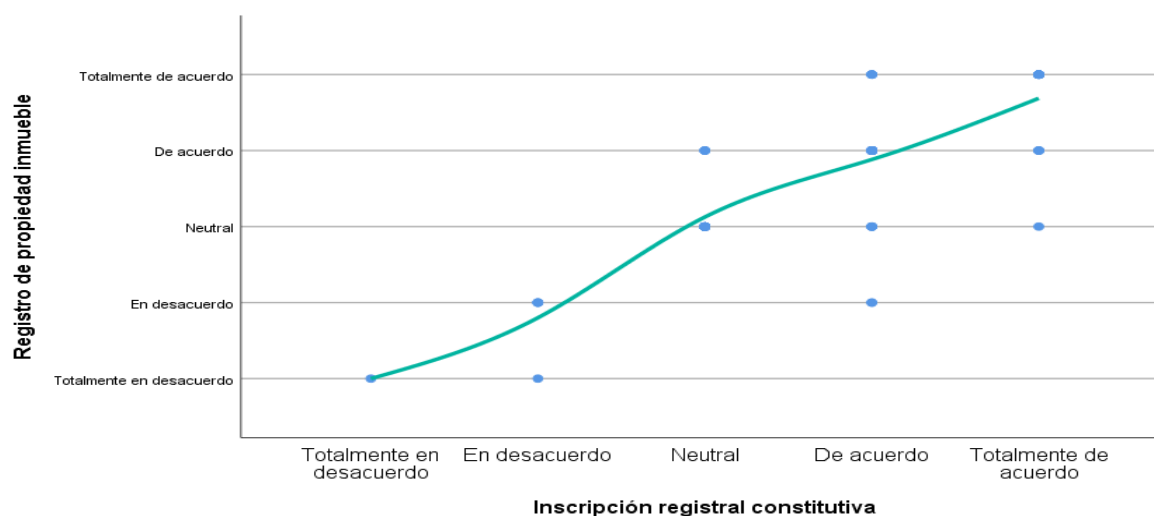
Variable		Estimación	Error estándar	Wald	gl	Sig.
Umbral	[Registro de propiedad inmueble = 1]	-23.801	491.792	.002	1	.961
	[Registro de propiedad inmueble = 2]	-8.313	1.144	52.836	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble = 3]	-4.279	.784	29.762	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble = 4]	-1.030	.567	3.307	1	.069
Ubicación	[Inscripción registral constitutiva= 1]	-38.492	1625.750	.001	1	.981
	[Inscripción registral constitutiva= 2]	-22.414	491.791	.002	1	.964
	[Inscripción registral constitutiva= 3]	-5.751	.935	37.812	1	<b>.000</b>
	[Inscripción registral constitutiva= 4]	-2.910	.744	15.319	1	<b>.000</b>
	[Inscripción registral constitutiva= 5]	Ref.	.	.	0	.
Ajuste del modelo	Chi cuadrado 124.911	Sig. <b>0.000</b>				
Pseudo R <sup>2</sup>	Cox y Snell 0.790	Nagelkerke <b>0.848</b>	MacFadden 0.582			

En la tabla 6, se estimaron parámetros de Wald distintos de cero con valores significativos ( $p < 0.000 < 0.05$ ), que indican que la variable predictora contribuye a la ocurrencia de la variable dependiente, determinando que existe mayor probabilidad de que al manifestarse una percepción De acuerdo y Neutral sobre la Inscripción registral constitutiva (Inscripción registral constitutiva= 4, 3) ocurran posturas Neutrales y En desacuerdo con el Registro de propiedad inmueble (Registro de propiedad inmueble= 3, 2); en este sentido, se determinó un

Chi-cuadrado con valor de  $p= 0.000$  significativo al 5% ( $p<0.05$ ), indicando un buen ajuste del modelo para predecir los cambios en la variable dependiente  $Y$  con los datos de la variable independiente  $X$ ; contrastando así, un coeficiente de Nagelkerke= 0.848, el cual refiere que la Inscripción registral constitutiva tiene un impacto del 84.8% en los cambios producidos en el Registro de propiedad inmueble, hallazgos que conllevaron al rechazo de la  $H_0$  y aceptación de la  $H_1$  general, concluyendo que: La inscripción registral constitutiva tiene un impacto favorable para el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.

### Figura 18

*Relación entre la valoración de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.*



En esta perspectiva, en la figura 19, se observó que a mayor acuerdo de la Inscripción registral constitutiva se espera mayor acuerdo del Registro de propiedad inmueble.

### Prueba de hipótesis específica 01:

**H<sub>0</sub>:** Los elementos de convicción presentes en la inscripción constitutiva *no* tienen una influencia favorable para el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.

**H<sub>1</sub>:** Los elementos de convicción presentes en la inscripción constitutiva tienen una influencia favorable para el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.

**Tabla 8**

*Resultados del modelo de regresión logística ordinal de la influencia de los elementos de convicción sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.*

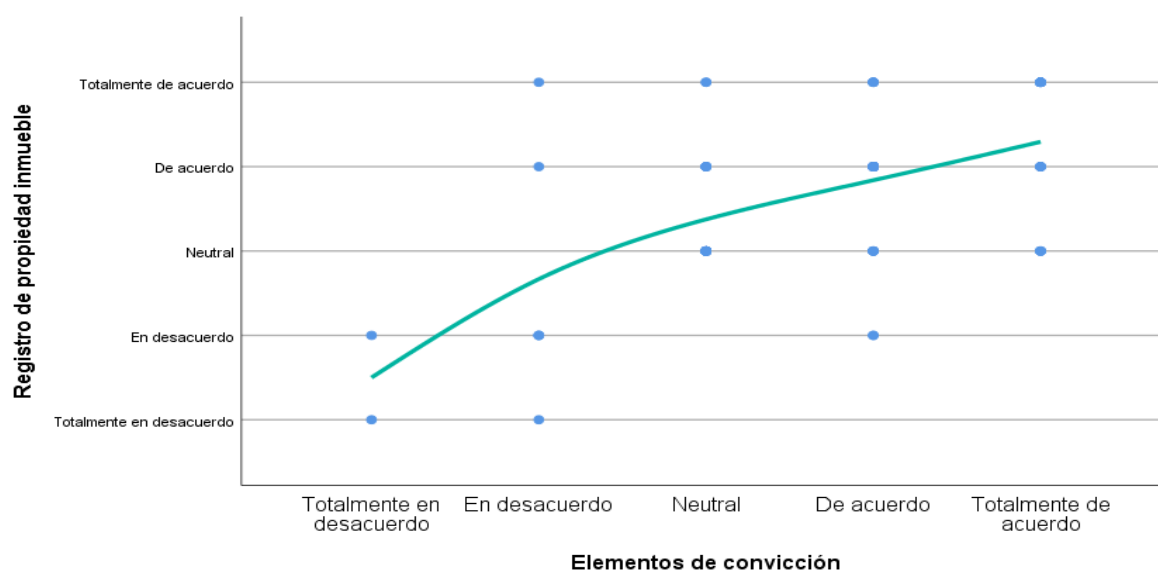
Variable		Estimación	Error estándar	Wald	gl	Sig.
Umbral	[Registro de propiedad inmueble= 1]	-7.097	1.238	32.885	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble= 2]	-4.609	.743	38.471	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble= 3]	-1.934	.536	13.002	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble= 4]	.139	.467	.088	1	.766
Ubicación	[Elementos de convicción= 1]	-7.232	1.798	16.180	1	<b>.000</b>
	[Elementos de convicción= 2]	-4.852	1.065	20.775	1	<b>.000</b>
	[Elementos de convicción= 3]	-2.444	.657	13.828	1	<b>.000</b>
	[Elementos de convicción= 4]	-1.164	.586	3.948	1	<b>.047</b>
	[Elementos de convicción= 5]	Ref.	.	.	0	.
Ajuste del modelo	Chi cuadrado 33.926		Sig. <b>0.000</b>			
Pseudo R <sup>2</sup>	Cox y Snell 0.346	Nagelkerke <b>0.371</b>	MacFadden 0.158			

En la tabla 7, se estimaron parámetros de Wald distintos de cero y valores significativos ( $p < 0.000 < 0.05$ ), que indican que la variable predictora contribuye a la ocurrencia de la variable dependiente, determinando que existe mayor probabilidad de que al manifestarse una percepción Neutral, En desacuerdo y Muy en desacuerdo sobre los Elementos de convicción presentes en la Inscripción registral constitutiva (Elementos de convicción= 3, 2, 1) ocurran posturas Neutrales, En desacuerdo y Muy en desacuerdo con el Registro de propiedad inmueble (Registro de propiedad inmueble= 3, 2, 1); en este sentido, se determinó un Chi-cuadrado con valor de  $p = 0.000$  significativo al 5% ( $p < 0.05$ ), indicando un buen ajuste del modelo para predecir los cambios en la variable dependiente Y con los datos de la dimensión independiente X1; contrastando así, un coeficiente de Nagelkerke= 0.371, el cual refiere que los Elementos de convicción de Derecho Real y Fe pública presentes en la inscripción registral constitutiva

influyen en un 37.1% sobre los cambios producidos en el Registro de propiedad inmueble, hallazgos que conllevaron al rechazo de la H0 y aceptación de la primera H1 específica, concluyendo que: Los elementos de convicción presentes en la inscripción constitutiva tienen una influencia favorable para el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.

### Figura 20

*Relación entre la valoración de los elementos de convicción presentes en la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.*



De tal manera, en la figura 20, se evidenció que a mayor acuerdo de los Elementos de convicción se espera mayor acuerdo del Registro de propiedad inmueble.

#### - Prueba de hipótesis específica 02:

**H0:** La seguridad jurídica en la inscripción constitutiva *no* tiene un efecto relevante para lograr un adecuado funcionamiento en el registro de propiedad inmueble en el SJP.

**H<sub>1</sub>:** La seguridad jurídica en la inscripción constitutiva tiene un efecto relevante para lograr un adecuado funcionamiento en el registro de propiedad inmueble en el SJP.

**Tabla 9**

*Resultados del modelo de regresión logística ordinal del efecto de la seguridad jurídica sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.*

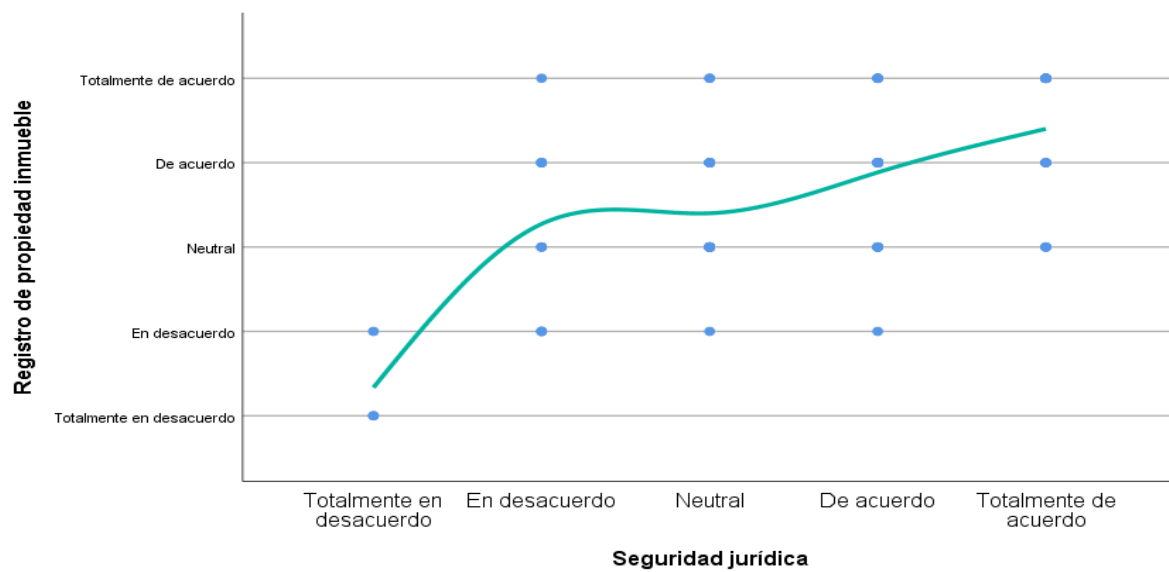
Variable		Estimación	Error estándar	Wald	gl	Sig.
Umbral	[Registro de propiedad inmueble = 1]	-25.685	1.225	439.818	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble = 2]	-4.824	.747	41.699	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble = 3]	-2.319	.592	15.342	1	<b>.000</b>
	[Registro de propiedad inmueble = 4]	-.188	.506	.137	1	.711
Ubicación	[Seguridad jurídica=1]	-26.378	.000	.	1	.
	[Seguridad jurídica=2]	-2.922	.820	12.692	1	<b>.000</b>
	[Seguridad jurídica=3]	-2.686	.690	15.145	1	<b>.000</b>
	[Seguridad jurídica=4]	-1.451	.643	5.095	1	<b>.024</b>
	[Seguridad jurídica=5]	Ref.	.	.	0	.
Ajuste del modelo	Chi cuadrado 39.814		Sig. <b>0.000</b>			
Pseudo R <sup>2</sup>	Cox y Snell 0.392	Nagelkerke <b>0.421</b>	MacFadden 0.185			

En la tabla 8, se estimaron parámetros de Wald distintos de cero y valores significativos ( $p < 0.000 < 0.05$ ), que indican que la variable predictora contribuye a la ocurrencia de la variable dependiente, determinando que existe mayor probabilidad de que al manifestarse una percepción Neutral y En desacuerdo sobre la Seguridad jurídica de la Inscripción registral constitutiva (Seguridad jurídica= 3, 2) ocurran posturas Neutrales, En desacuerdo y Muy en desacuerdo con el Registro de propiedad inmueble (Registro de propiedad inmueble= 3, 2, 1); en este sentido, se determinó un Chi-cuadrado con valor de  $p = 0.000$  significativo al 5% ( $p < 0.05$ ), indicando un buen ajuste del modelo para predecir los cambios en la variable dependiente  $Y$  con los datos de la dimensión independiente  $X_2$ ; contrastando así, un coeficiente de Nagelkerke= 0.421, el cual refiere que la Seguridad jurídica que garantice la Titularidad del bien inmueble encontrados en la Inscripción registral constitutiva tienen un efecto del 42.1%

sobre los cambios producidos en el Registro de propiedad inmueble, hallazgos que conllevaron al rechazo de la  $H_0$  y aceptación de la segunda  $H_1$  específica, concluyendo que: La seguridad jurídica en la inscripción constitutiva tiene un efecto relevante para lograr un adecuado funcionamiento en el registro de propiedad inmueble en el SJP.

### Figura 21

*Relación entre la valoración de la seguridad jurídica presente en la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.*



En efecto, en la figura 21, se precisó que a mayor acuerdo de la Seguridad jurídica se espera mayor acuerdo del Registro de propiedad inmueble.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En el actual estudio titulado: La inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, se obtuvieron opiniones de 80 abogados especialistas en el área registral de inmuebles, mismos que en su mayoría bajo una percepción objetiva ante los hechos observados están de acuerdo con la inscripción registral constitutiva (42.5%) y con el registro de propiedad del inmueble (37.5%), lo cual permitió contrastar los planteamientos hipotéticos formulados.

En esta línea, en el objetivo general de investigación, al determinar el impacto de la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano, los resultados de regresión logística ordinal refieren valores significativos que demuestran la existencia de mayor probabilidad de que se cumpla con el registro y legalidad de propiedad del inmueble mientras las partes estén de acuerdo con las normativas establecidas para la inscripción de registros ( $p < 0.000$ ), develando así, que la inscripción registral constitutiva tiene un impacto del 84.8% (Nagelkerke= 0.848) en el adecuado funcionamiento del registro de propiedad inmueble, evidencias que se afianzan en la investigación de Ángulo (2020) quien encontró que el sistema constitucional podría brindar mayor seguridad, cumplimiento y garantías legales para la transferencia de propiedad, si se realizan reformas al Código Civil, con el fin de garantizar este proceso en el ejercicio absoluto de los derechos de propiedad. En este mismo orden, Otarola (2022), al encontrar en Chile, un sistema de registro frágil, que puede ser modificado o invalidado por ciertas razones, sin importancia a la transferencia de derechos de propiedad, plantean fortalecer la constitución teniendo en cuenta la relación entre el carácter constitucional o inconstitucional del establecimiento del registro de propiedad, la protección del propietario registrado y la eficacia del registro frente a terceros.

Es así, que las evidencias del estudio refieren que, a mayor acuerdo de la inscripción registral constitutiva mayor será el acuerdo en el registro del inmueble, es decir, las leyes deben garantizar un sistema de registro, de fácil manejo y consistente, que permita la protección de los intervinientes en el proceso de transferencia de propiedades inmobiliarias, sustentando así el planteamiento de Harvath y Pérez (2021) quienes proponen para los países de la UE crear un sistema de registro comunitario transfronterizo que simplifique las transferencias de propiedad y brinde protección legal. Al respecto, Oropeza (2021) refiere que para que la regulación territorial sea práctica debe hacerse de manera legal con requisitos previos, tarifas, plazos y acciones administrativas oportunas, lo que muchas veces resulta disruptivo.

En cuanto al primer objetivo específico, al determinar la influencia de los elementos de convicción absolutos presentes en la inscripción constitutiva para lograr el funcionamiento adecuado del registro de la propiedad inmueble en el SJP, en los resultados de regresión logística ordinal se determinó la existencia de mayor probabilidad significativa de que se cumpla con la legitimidad registral de la propiedad mientras las partes estén de acuerdo con las pautas que ofrece el derecho real y la fe pública enmarcados en la ley de registros ( $p < 0.000$ ), demostrando así, que los elementos de convicción influyen en un 31.1% ( $Nagelkerke = 0.371$ ) sobre el adecuado funcionamiento del registro de propiedad inmueble, siendo avalado en el estudio de Adames (2021) quien encontró que el registro público dominicano es eficaz, dado que está basado en el principio de buena fe que protege los registros de terceros y así los preserva en el momento de su adquisición, siempre y cuando se obtenga de acuerdo con las condiciones que marca el ordenamiento jurídico, heredando así el sistema Torrens de Australia. Asimismo, Dillon y Cazayous (s.f.) reafirman estas evidencias, ya que develaron un buen funcionamiento de los Códigos iberoamericanos porque aceptan las condiciones establecidas por el derecho romano para certificar la tradición de los bienes inmuebles: ser propietario y la

capacidad de vender en una transacción, así como la capacidad de adquirir, transferir la posesión mediante acciones materiales en el destinatario.

En efecto, en los resultados del estudio se encontró que, a mayor acuerdo de los elementos constitutivos se obtendrá mayor acuerdo para el registro del inmueble, lo cual es congruentes con la investigación de Gavilanes (2020) quien al identificar en Ecuador que la Ley de Registro por su antigüedad hace que el sistema de inscripción sea improcedente y en ocasiones contradictorio, generan efectos de caducidad en el proceso, ocasionando perjuicios y vulneración de los derechos de terceros interesados de Buena Fe, e incidiendo negativamente en la seguridad jurídica. Por tanto, se sustenta el planteamiento de González (2018) quien precisó que el derecho a la propiedad es un derecho humano plenamente definido y protegido por el artículo 27 de la Constitución Mexicana.

De conformidad con el segundo objetivo específico, al determinar el efecto de la seguridad jurídica en la inscripción constitutiva para lograr un adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP, los resultados de regresión logística ordinal refieren significancia en la existencia de mayor probabilidad de cumplimiento con el registro legal de la propiedad mientras las partes estén de acuerdo con la seguridad jurídica que le garantiza la titularidad del bien inmueble ( $p < 0.000$ ), develando así, que la seguridad legal del título de propiedad tiene un efecto del 42.1% ( $Nagelkerke = 0.421$ ) sobre el adecuado funcionamiento del registro de propiedad inmueble, concordando así con el estudio de Fernández (2019) y Rodríguez (2020), quienes encontraron que en el registro constitutivo sí se garantiza la seguridad jurídica, proporcionando mayor seguridad y estabilidad jurídica en la transmisión de la propiedad inmobiliaria, sin embargo, en el art. 949 del Código Civil, que protege el sistema de transferencia de bienes en el Perú, no se evidencia la seguridad jurídica de la transferencia. Lo cual también es coherente con lo encontrado por Reyes (2021), al develar en su estudio que

el sistema de transferencia de propiedad garantiza la seguridad jurídica de los inmuebles porque el registro es obligatorio.

En esta perspectiva, los hallazgos del estudio demuestran que a mayor acuerdo en las garantías legales de seguridad se obtendrá mayor acuerdo para el registro del inmueble, siendo esto confirmado en el estudio de Sanabria (2020) quien determinó en Ecuador que los bloques de registro tienen la necesidad de garantizar la seguridad jurídica y la prioridad de registro para cada ciudadano que realiza el registro legal, siendo fundamental el papel del notario. Asimismo, González (2018) encontró en México que el objetivo principal del registro público de la propiedad es garantizar la seguridad jurídica de las propiedades inscritas y publicar todo el contenido de la inscripción a terceros.

## VI. CONCLUSIONES

- Primera. Los hallazgos del estudio refieren que la inscripción registral constitutiva tiene un impacto significativo ( $p = 0.000$ ) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, el cual, muestra un impacto del 84.8% (Nagelkerke= 0.848) en la cumplimiento de estos procesos establecidos para garantizar la legalidad de las propiedades, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de inscripción registral constitutiva, mayor acuerdo en el registro del inmueble.
- Segunda. Los elementos de convicción absoluta constituidos en las leyes registrales presentan una influencia significativa ( $p = 0.000$ ) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, siendo que, el derecho real y la fe pública como elementos de convicción influyen en un 37.1% (Nagelkerke= 0.371) con el adecuado cumplimiento de las exigencias legales del registro de propiedad, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de los elementos de convicción, mayor acuerdo en el registro del inmueble.
- Tercera. La seguridad jurídica constituida en la inscripción registral tiene un efecto significativo ( $p = 0.000$ ) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, ya que, la titularidad del bien inmueble como seguridad legal genera un efecto del 42.1% (Nagelkerke= 0.421) que favorece el adecuado registro de propiedad, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de la seguridad jurídica, mayor acuerdo en el registro del inmueble.

## VII. RECOMENDACIONES

- Primera. Se sugiere evaluar las leyes del Sistema Jurídico Peruano, que dictaminan la inscripción registral constitutiva y comparar con otras normativas, proyectos y evidencias a nivel internacional, logrando de esta manera adoptar y proponer acciones que fortalezcan el adecuado funcionamiento del registro de propiedad inmueble bajo principios de seguridad, equidad y justicia.
- Segunda. Es necesario que las legislaciones peruanas den cumplimiento y enfatizan en su esquema normativo los principios jurídicos que garantizan un buen funcionamiento de transición de propiedades inmuebles, ofreciendo a las partes interesadas seguridad legal en los procesos registrales, mismos que deben estar basados en que toda persona tiene derecho a tramitar el registro de un bien, a declarar sus propiedades bajo buena fe, contar con un mecanismo de registro público óptimo y transparente, así mismo, contar con el respaldo de las leyes.
- Tercera. De igual manera, es esencial profundizar en el estudio de este tema, analizando los factores sociales, políticos, económicos y culturales que intervienen en el buen funcionamiento de la inscripción constitutiva para el registro de propiedades inmuebles, siendo oportuno estudiar casos particulares para dar solución a una problemática específica; también se sustentan la bases para fundamentar investigaciones prácticas sobre la propuesta reformativa al Código de inscripción constitutiva, en pro de mejorar la seguridad jurídica estipulada en el artículo 949.

## VIII. REFERENCIAS.

- Adames, A. (2021) *El registro de la propiedad en la República Dominicana*. Escuela Nacional de la Judicatura. <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5013317004/5013317004.pdf>
- Acosta, Y. (2020). Sobre la propiedad de la tierra: aportes de Carlos Vaz Ferreira a la democracia como realización de un régimen de derechos humanos. *Revista de la Facultad de Derecho*, (48), 113. <https://doi.org/10.22187/rfd2020n48a13>
- Adames, A. (2021) *El registro de la propiedad en la República Dominicana*. Escuela Nacional de la Judicatura. <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5013317004/5013317004.pdf>
- Ángulo, M. (2020). *El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede Trujillo*. [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte, Trujillo]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/26548>
- Arana, J. R. (2015). Principio de seguridad y Técnica Normativa. *Rev. Derecho administrativo*, 3, 251-268. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8176872>
- Arauzo, C. (2012). *Introducción al Derecho Registral*. Gaceta Notarial.
- Arias, K. (2020). *Sistemas registrales constitutivos y declarativos, y la seguridad jurídica de en procesos de transferencia de bienes inmuebles*. [tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio institucional UAC. [https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol\\_Tesis\\_bachiller\\_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y)
- Arrieta, S. (2012). Un enfoque comparativo del sistema Torrens Title. *Australian Property Law Journal*, 20(3), 203-223.

[https://www.researchgate.net/publication/277571934\\_A\\_comparative\\_approach\\_to\\_the\\_Torrens\\_Title\\_System](https://www.researchgate.net/publication/277571934_A_comparative_approach_to_the_Torrens_Title_System)

Avendaño, O. (2011). *El Rol del Catastro en el Registro de territorio y la seguridad jurídica..*

Biblioteca Nacional del Perú.

Avendaño, V. (2015). *Derecho a la propiedad*. Gaceta Jurídica.

Barea, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral

inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 19(35), 9-32.

[http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2077-](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002&lng=es&tlng=es)

[33232015000200002&lng=es&tlng=es.](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002&lng=es&tlng=es)

Barnett, R. (1986). A Consent Theory of Contract. *Columbia Law Review*. 86(2): 269-321.

Basile, S. (2020). Régimen de protección y conservación del patrimonio arquitectónico en la

República Argentina. criterios de tutela en la ciudad autónoma de Buenos Aires.

*Devenir*, 7(14), 131-154. <https://dx.doi.org/10.21754/devenir.v7i14.974>

Beltrán P. (2011). *La posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria*. Gaceta Jurídica.

Bravo, J. (2022). Garantías, cláusulas abusivas y protección al consumidor inmobiliario en el

contrato de compraventa de vivienda. *Prolegómenos*, 25(49), 65-86.

<https://www.redalyc.org/journal/876/87674152006/html/>

Bustamante, J. (2017). El óptimo paretiano y los teoremas fundamentales del bienestar social:

una revisión crítica. *Ensayos de economía*, 27(51), 163-178.

<http://www.scielo.org.co/pdf/enec/v27n51/2619-6573-enec-27-51-163.pdf>

Donald, K. (2020). *Una economía basada en derechos*. Centro de Derechos Económicos y Sociales.

[https://cesr.org/sites/default/files/2022/Una\\_Economia\\_Basada\\_en\\_Derechos.pdf](https://cesr.org/sites/default/files/2022/Una_Economia_Basada_en_Derechos.pdf)

- Celume, T. (2021). Regulación constitucional y legal de la propiedad sobre el derecho de aprovechamiento de aguas: tensiones actuales y propuestas para su modificación. *Revista chilena de derecho privado*, 15-58. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/ntematico/0718-8072-rchdp-thematic-0015.pdf>
- Cuena, M. (1996). *Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de los Derechos Reales*. Bosch.
- Diez, L. y Ponce de León, J. (2013). *Jurisprudencia Civil*. Editorial Normas Legales.
- Dillon, G. y Cazayous, M. (2021). La transmisión de la propiedad inmueble en el Derecho Romano y en algunos códigos iberoamericanos. [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-R-2021-50040500418](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-R-2021-50040500418)
- Dworkin, R. (1985). *A Matter of Principle*. Cambridge: Harvard University Press.
- ELRA (2018). *Registros de la Propiedad y Catastros en Europa*. European Land Registry Association. <https://www.elra.eu/land-registries-cadastrs-in-europe/>
- Escobar, F. (2012). *El contrato y los efectos reales*. Ius Et Veritas.
- Escobar, F. (2002) *El contrato y los efectos reales: Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano*. PUCP.
- Etchegorry, C., Orchansky, C., y Matta, A. (2018). El marco normativo e institucional en la configuración del régimen sociotécnico de la confección de indumentaria en Córdoba. *Estudios del trabajo*, (56). [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2545-77562018000200004&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2545-77562018000200004&lng=es&tlng=es).
- Expediente N° 0016-2002-AI/TC. Tribunal Constitucional. (30 de abril 2003). <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

- Fernández, L., Falconi, R., y Carrasco, E. (2022). Poder político mediante el derecho: reflexiones críticas. *Revista Universidad y Sociedad*, 14(6), 512-519. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2218-36202022000600512&lng=es&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202022000600512&lng=es&tlng=es).
- 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 institucional UNP. <https://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/2181>
- Fernández, G. (1994) *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*. Revista de Derecho.
- Fortunat, J. (2016). La transferencia de la propiedad en la compraventa de bienes muebles en el derecho privado europeo (DCFR y CESL). *Revista chilena de derecho privado*, (26), 231-268. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n26/art06.pdf>
- Freyre, M. (2007). *La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Palestra.
- Gaona, G. (2013). El derecho a la tierra y protección del medio ambiente por los pueblos indígenas. *Nueva antropología*, 26(78), 141-161. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0185-06362013000100007&script=sci\\_abstract](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0185-06362013000100007&script=sci_abstract)
- Gavilanes, V. (2020). *Los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica*. [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes,]. Repositorio institucional URAA.: <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/12173>

- Glückler, J. (2019). Gobernanza lateral de redes: Legitimidad y delegación relacional de la autoridad decisoria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (74), 93-115. <https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n74/0718-3402-rgeong-74-93.pdf>
- Gonzales, G. (2017). *Contratación inmobiliaria y Protección Registral*. (1ª ed.), Editorial El Búho, EIRL.
- González, Z. (2018). *La protección del Derecho Humano de propiedad inmueble en Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral*. [Tesis de maestría, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo]. Repositorio institucional UMSNH. [http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB\\_UMICH/854](http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/854)
- Guarniz, A. (2000). *La propiedad como derecho fundamental*. D & S.
- Guevara, R. (2012). *Derecho Registral* (5ª ed., vol 1). Editorial FECAT
- Guzmán, A. (2015). La Tradición como modo de adquirir el Dominio en el Derecho Romano, en el común y en el Iusnaturalismo y su destino en los Derechos Patrios de la América Española. *Revista chilena de derecho*, 42(1), 329-344. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372015000100013>
- Harvath, A. y Pérez, J. (2021) *Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo?* <https://e-revistas.uc3m.es/index.php/CDT/article/view/6267/5035>
- Haug, K. (2021). *Transfer of movables: A comparison of the unitary approach and the Scandinavian functional approach*. [Tesis de grado, Universidad de Amsterdam, Holanda] Repositorio institucional UAH. [https://pure.uva.nl/ws/files/61011373/Thesis\\_complete\\_.pdf](https://pure.uva.nl/ws/files/61011373/Thesis_complete_.pdf)
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177. <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n42/0123-4366-rdp-42-147.pdf>

- Huanca, F. (2015). Estudio del derecho desde la Economía. Study of Law from Economics Science. *Revista Jurídica Derecho*, 2(3), 97-114.  
[http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2413-28102015000200009&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2413-28102015000200009&lng=es&tlng=es).
- Kanzleiter, R. (2016). *Munich Commentary on the Civil Code*, (7ª ed., vol. 2) Ed. W. Krueger.  
<https://lawcat.berkeley.edu/record/113236>
- La Puente, M. (2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*. SCRIBAS
- León, J. (2013) *Tratado de Derecho Civil*. (Tomo 3, Vol. 1) WG Editor.
- Lodde, A. (2016). Los sistemas europeos de registro de bienes inmuebles: una visión general. *Territorio Italia*, 1, 23-42.  
[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325363/sistemi+europei+Lodde+2016+en\\_3+Lodde\\_ing.pdf/3e3bdb42-db77-40ac-edb3-a01b92076131](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325363/sistemi+europei+Lodde+2016+en_3+Lodde_ing.pdf/3e3bdb42-db77-40ac-edb3-a01b92076131)
- Madrid, V. (2013). Metiendo más leña al fuego: A propósito de la inscripción registral de la transferencia de propiedad por resolución extrajudicial. *Revista PUCP*. 211-230.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/13816/14440/>
- Martínez, D. (2015). Una aproximación al pensamiento económico-normativo de John Rawls. *Sociedad y economía*, (28), 95-112.  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1657-63572015000100006](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-63572015000100006)
- Messineo, F. (1979) *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Míguez, R. (2014). Tierra, propiedad y antropología jurídica: sobre étienne le roy, la tierra del otro. Una antropología del régimen de propiedad de la tierra. *Revista chilena de derecho*, 41 (3), 1199-1211. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372014000300019>

- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). *Informe de evaluación de resultados del Plan Estratégico Sectorial Multianual del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento año 2021*. <https://ww3.vivienda.gob.pe/transparencia/PESEM2016-2026MVCS.PDF>
- Neira, A. (2019). Tutela colectiva y principios procesales. Las necesarias limitaciones del principio dispositivo en los procesos colectivos. *Ius et Praxis*, 25(1), 195-250. Scielo – España. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122019000100195>
- Neme, M. (2018). La importancia de la tónica en la renovación del sistema: el caso del derecho peruano y su sistema de precedentes. *Derecho PUCP*, (80), 49-117. Scielo – Perú. <http://www.scielo.org.pe/pdf/derecho/n80/a03n80.pdf>
- Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura [FAO]. (2002). *Tenencia de la tierra y desarrollo rural*. FAO-ONU. <https://www.fao.org/publications/card/en/c/c6ded0bb-c052-5802-9659-b93746c82019/>
- Organización de los Estados Americanos [OEA] (2019). *V Conferencia y Asamblea de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad*. Organización de Estados Americanos. <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=pY650qBIBSM%3D&tabid=1821>
- Oropeza, P. (2021). *Implicancia de la Ley Bienes Estatales en la Formalización de Posesionarios de Terrenos para el Gobierno Regional La Libertad, 2020*. [Tesis de doctorado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/69445/Oropeza\\_RPDC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/69445/Oropeza_RPDC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Otarola, Y (2022) El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada. *Rev. direito GV* 18 (3)  
<https://www.scielo.br/j/rdgv/a/ztPYPD5xpJQSZq6Q3qK8T3n/?lang=es#>
- Pérez, A. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. *Derecho PUCP*, (80), 239-277.  
<https://dx.doi.org/10.18800/derechopucp.201801.007>
- Pérez, J. (2019). La comercialización de bienes inmuebles sobre planos o en fase de construcción. Análisis jurídico de la figura en el derecho colombiano. *Justicia*, 24(36), 123-142. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0124-74412019000200123](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-74412019000200123)
- Petit, E. (2013) *Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido de la novena Edición Francesa por José Fernández González*. Editorial Porrúa.
- Posner, R. (1998) *El Análisis Económico del Derecho*. Fondo de Cultura Económica.
- Ramírez, L. (2014). La evolución de la propiedad privada del suelo en el sur del Lago de Maracaibo-Venezuela. (Siglos XVI-XVII). *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*, 19(2), 279-313.  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0122-20662014000200002&lng=en&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-20662014000200002&lng=en&tlng=es).
- Ramírez Cruz, J. (2017). *Tratado de Derechos Reales – Derecho de Propiedad – Copropiedad*. (4ª Ed., Vol. 2). Editora Gaceta Jurídica, S.A.
- Rodríguez, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de la Inscripción*. Trujillo.
- Rodríguez, M. (2020). *La inscripción registral facultativa en las compras de bienes inmuebles, según sentencias de Casación Perú 2009-2019*. [Tesis de doctorado, Universidad César Vallejo, Lima]. Repositorio Institucional UCV.

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47772/Rodr%C3%aDguez\\_SME-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/47772/Rodr%C3%aDguez_SME-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Sanabria, E. (2020). *Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador]. Disponible en: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14098>
- Schreiber, M. (2011) *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo II, Contratos Nominados. Gaceta Jurídica S.A. – Segunda Edición.
- Sila, E. (2019). *Aplicabilidad de la Tecnología Blockchain al sistema de registro de tierras de Turquía. “Applicability of Blockchain Technology to Turkish Land Registry System”* [Tesis de maestría, Universidad de Tilburg]. Repositorio Institucional UT. Disponible en: <http://arno.uvt.nl/show.cgi?fid=149346>
- Suárez, E. (2019). Una crítica de la teoría de la propiedad derivada de la tragedia de los bienes comunes a la luz de una perspectiva evolutiva. *En-claves del pensamiento*, 13(26), 102-116.://[www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-879X2019000200102](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-879X2019000200102)
- Tinitana, D., Machuca, S., Arca, J. y Salas, J. (2019). Estudio del diseño metodológico de los trabajos de titulación de pregrado. *Rev. Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*. 3(7), 1-16. <https://dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/1214/25>
- Torres, C. (2006). *Metodología de la investigación: Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Editorial Pearson educación.
- Torres, A. (2015). *Acto jurídico*. (3ª ed.). IDEMSA.

- Trujillo, C., y Escobar, A. (2015). Restricciones conceptuales del ordenamiento territorial colombiano; usos del territorio y formas de propiedad. *Entramado*, 11(2), 20-36. Scielo – Colombia. <https://doi.org/10.18041/entramado.2015v11n2.22231>
- Udi, J. (2014). El derecho a la caridad: repercusiones de la teología cristiana en la teoría de la propiedad de John Locke. *Revista de filosofía*, 70, 149-160. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-43602014000100010>
- Urbina, E. (2020). *La investigación cuantitativa y cualitativa*. Applied Sciences in Dentistry, 1(3), 1-39. <https://revistas.uv.cl/index.php/asid/issue/view/245>
- Van, L. (2012) Cases, Materials and Text on Property Law. Eds. J.H.M. van Erp and B. Akkermans. Oxford: Hart Publishing. Anthology editor. <https://www.bloomsbury.com/us/cases-materials-and-text-on-property-law-9781841137506/>
- Vivar, E. (2022). El origen de la actual modernización del sistema registral. *Revista de Derecho Registral*. <https://polemos.pe/el-origen-de-la-actual-modernizacion-del-sistema-registral/>

## IX. ANEXOS

## Anexo A

## Matriz de consistencia

## Tema: La inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	INDICADORES	ÍTEMS	METODOLOGIA
<p><b>Problema general</b> ¿Cuál es el impacto que genera la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano?</p> <p><b>Problemas específicos:</b> ¿Cómo influyen los elementos de convicción absolutos presentes en la inscripción constitutiva para lograr el funcionamiento adecuado del registro de la propiedad inmueble en el SJP??</p> <p>¿Qué efecto tiene la seguridad jurídica en la inscripción constitutiva para lograr un adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP?</p>	<p><b>Objetivo general</b> Determinar el impacto de la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.</p> <p><b>Objetivos específicos:</b> Determinar la influencia de los elementos de convicción absolutos presentes en la inscripción constitutiva para lograr el funcionamiento adecuado del registro de la propiedad inmueble en el SJP.</p> <p>Determinar el efecto de la seguridad jurídica en la inscripción constitutiva para lograr un adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.</p>	<p><b>Hipótesis General</b> La inscripción registral constitutiva tiene un impacto favorable para el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.</p> <p><b>Hipótesis Específicos</b> Los elementos de convicción presentes en la inscripción constitutiva tienen una influencia favorable para el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el SJP.</p> <p>La seguridad jurídica en la inscripción constitutiva tiene un efecto relevante para lograr un adecuado funcionamiento en el registro de propiedad inmueble en el SJP.</p>	<p>Variable Independiente (X) Inscripción registral constitutiva</p> <p>Variable Dependiente (Y) Registro de propiedad inmueble</p>	<p>Elementos de convicción que intervienen</p> <p>Seguridad jurídica</p> <p>Derecho de propiedad</p> <p>Oponibilidad contra terceros</p>	<p>p1, p2, p3.</p> <p>p4, p5, p6.</p> <p>p7, p8, p9</p> <p>p10, p 11, p12, p13, p14, p15, p16</p>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> Básica no experimental</p> <p><b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN</b> Explicativo</p> <p><b>METODOS</b> Enfoque cuantitativo.</p> <p><b>DISEÑO</b> No experimental-Transversal</p> <p><b>POBLACIÓN</b> 80 abogados Especialistas en temas registrales y notariales de la CSJL.</p> <p><b>MUESTRA</b> 80 abogados Especialistas por ser censal</p> <p><b>TECNICAS</b> Encuesta.</p> <p><b>INSTRUMENTO</b> Cuestionario</p>

## Anexo B

### *Instrumento recolección de datos*

Estimados:

El propósito de este instrumento es Identificar la necesidad de la inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano

Opciones de respuesta:

Escala de Likert Opciones de respuesta:

5. Totalmente de acuerdo
4. De acuerdo
3. Neutral
2. En desacuerdo
1. Totalmente en desacuerdo

Se agradece responder con la mayor honestidad. Gracias.

N° de Ítems	Variables, Dimensiones, Indicadores	Opciones de Respuestas (escala de Likert)				
	Variable Independiente: Inscripción registral constitutiva	5	4	3	2	1
	Dimensión: Elementos de convicción que intervienen Indicadores: Derecho Real / Fe pública	5	4	3	2	1
1	Es un derecho individual en el hombre el derecho a la propiedad.					
2	Un registro es un instrumento de publicidad con la finalidad de proveer pruebas.					
3	Los derechos reales se originan cuando están inscritos en el registro de la propiedad.					
	Dimensión: Seguridad jurídica Indicadores: Titularidad del bien inmueble					
4	La seguridad forma parte de la esfera de la esencia del derecho; sin seguridad no hay derecho ni bueno ni malo					
5	El principio de seguridad jurídica exige que las normas sean claras y/o precisas.					
6	La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no son creadas las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción este provisto también de la suficiente seguridad jurídica.					
	Variable Independiente: Registro de propiedad inmueble					
	Dimensión: Derecho de propiedad Indicadores: Reserva de derechos	5	4	3	2	1
7	La transferencia de bienes inmuebles está configurada en base a dos sistemas de transferencia de propiedad; el sistema de la unidad de contrato, y el sistema de separación del contrato					
8	La transferencia de los bienes inmuebles en el Derecho Civil peruano es determinada por el art. 949° del Código Civil					
9	El sistema consensual en Perú, en ese simple acuerdo de voluntades o contrato de transferencia de la propiedad de bienes inmueble, constituye una fuente generadora de obligaciones.					
	Dimensión: Oponibilidad contra terceros Indicadores: Seguridad registral del bien					

10	La Oponibilidad a terceros está fundamentada en el acceso a la información oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros públicos, ofreciendo un conocimiento veraz sobre la situación jurídica de la propiedad.					
11	La oponibilidad o <i>erga omnes</i> , es una característica fundamental para el ejercicio adecuado de la transferencia de propiedades					
12	La seguridad registral del bien, es el principal beneficio que se deriva de la oponibilidad a terceros.					
13	La seguridad jurídica que brinda el registro permite una mejor confianza en las transferencias					
14	La seguridad jurídica disuade el fraude.					
15	La seguridad jurídica debe otorgar un derecho constitutivo.					
16	La seguridad jurídica debe convalidar con firmeza los derechos de los contratantes.					

## Anexo C

### Confiabilidad de instrumentos

#### Resumen del procesamiento de los casos

		N	%
Casos	Válidos	80	100,0
	Excluidos <sup>a</sup>	0	,0
	Total	80	100,0

a. Eliminación por lista basada en todas las variables del procedimiento.

#### ALFA DE CRONBACH ( $\alpha$ )

El alfa de Cronbach, propuesto por Lee J. Cronbach (1916-2001) en el año 1951, es un coeficiente de confiabilidad que mide la precisión, estabilidad, equivalencia, homogeneidad o consistencia interna de un instrumento de medida. En este caso mide la fiabilidad de la consistencia interna de los ítems que forman una escala de medida.

Se calcula utilizando la siguiente fórmula:

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left[ 1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

Donde:

- $\alpha$ : Coeficiente de Alfa de Cronbach
- $K$ : Número de ítems
- $S_i^2$ : Sumatoria de varianzas de los ítems
- $S_T^2$ : Varianza de la suma de los ítems

De acuerdo a los resultados, podemos concluir lo siguiente:

- ✓  $> 0.9$ , el instrumento de medición es excelente;
- ✓ Entre 0.8 y 0.9, el instrumento es bueno;
- ✓ Entre 0.7 y 0.8, el instrumento es aceptable;
- ✓ Entre 0.6 y 0.7; el instrumento es débil;
- ✓ Entre 0.5 y 0.6; el instrumento es pobre; y si
- ✓  $< 0.5$ , no es aceptable

Procesando los resultados en SPSS obtenemos:

**Estadísticos de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en los elementos tipificados	N de elementos
,841	,841	16

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left[ 1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right] = \mathbf{0,841}$$

Por tanto, podemos concluir que nuestra escala o instrumento de medición aplicado es altamente fiable y/o confiable a un grado “Bueno”.

## Anexo D

### Validación de instrumento

#### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

##### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador:
- 1.2. Cargo e institución donde labora:
- 1.3. Especialidad de validador:
- 1.4. Nombre del instrumento:
- 1.5. Título de la investigación: **“La inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano”**

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41- 60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						

**III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: \_\_\_\_\_ %**

**V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:**

**(X) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado**

**( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.**

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024

\_\_\_\_\_  
Firma y nombre del Experto

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE  
INVESTIGACIÓN**

**I. DATOS GENERALES:**

1.1. Apellidos y Nombres del validador: JORGE LUIS MONZON FERRER

1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE EN DERECHO

1.3. Especialidad de validador: DOCTOR EN DERECHO

1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario

1.5. Título de investigación: Los actos de función administrativa pública como elemento típico del delito de negociación incompatible.

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente	Regular	Buena	Muy buena	Excelente
		00-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					X
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					X
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					X

6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					X
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					X
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					X
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					X
<b>PROMEDIO DE VALIDACIÓN</b>						X

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 100%

IV. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

( X ) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lima, junio del 2024

JORGE LUIS MONZON FERRER

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE  
INVESTIGACIÓN**

**I. DATOS GENERALES:**

1.1. Apellidos y Nombres del validador: JAVIER WILFREDO PAREDES  
SOTELO

1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE EN DERECHO

1.3. Especialidad de validador: DOCTOR EN DERECHO

1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario

1.5. Título de investigación: Los actos de función administrativa pública como  
elemento típico del delito de negociación incompatible.

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente	Regular	Buena	Muy buena	Excelente
		00-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					X
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					X
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					X

6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					X
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					X
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					X
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					X
<b>PROMEDIO DE VALIDACIÓN</b>						X

**III. PROMEDIO DE VALORACIÓN:** 100%

**IV. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:**

( X ) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

**Lima, junio del 2024**



**JAVIER WILFREDO PAREDES SOTELO**

Anexo E

Base de datos

Encuestado	Variable D.: Inscripción Registral Constitutiva						Variable I.: Registro de propiedad inmueble									
	D1	D1	D1	D2	D2	D2	D1	D1	D1	D2	D2	D2	D2	D2	D2	D2
	Es un derecho individual en el hombre o derecho a la propiedad.	Un registro es un instrumento de publicidad con la finalidad de proveer pruebas.	Los derechos reales se originan cuando están inscritos en el registro de la propiedad.	La seguridad forma parte de la esfera de la esencia del derecho; sin seguridad no hay derecho ni bueno ni malo.	El principio de seguridad jurídica exige que las normas sean claras y precisas.	La garantía que reviste el título inscrito será inmanente siempre que no son creadas las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción este provisto también de la suficiente seguridad jurídica.	La transferencia de bienes inmuebles está configurada en base a los sistemas de transferencia de propiedad, el sistema de la unidad de control, y el sistema de separación del contrato.	La transferencia de los bienes inmuebles en el Derecho Civil peruano es determinado por el art. 849° del Código Civil.	El sistema consensual en Perú, en ese simple acuerdo de voluntades o contrato de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, constituye una fuente generadora de obligaciones.	La Oportunidad a terceros está fundamentada en el acceso a la información oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros públicos, ofreciendo un conocimiento veraz sobre la situación jurídica de la propiedad.	La oportunidad o erga omnes, es una característica fundamental para el ejercicio adecuado de la transferencia de propiedades.	La seguridad registral del bien, es el principal beneficio que se deriva de la oportunidad a terceros.	La seguridad jurídica que brinda el registro permite una mejor confianza en las transferencias.	La seguridad jurídica disuade al fraude.	La seguridad jurídica debe otorgar un derecho constitutivo.	La seguridad jurídica debe conllevar con firmeza los derechos de los contratantes.
Preg. 1	Preg. 2	Preg. 3	Preg. 4	Preg. 5	Preg. 6	Preg. 7	Preg. 8	Preg. 9	Preg. 10	Preg. 11	Preg. 12	Preg. 13	Preg. 14	Preg. 15	Preg. 16	
1	4	4	3	4	4	4	4	5	4	4	5	4	5	5	4	
2	4	4	4	4	3	4	4	4	5	4	4	2	4	2	4	
3	2	3	3	5	4	4	5	3	4	3	4	4	4	4	3	
4	5	4	4	3	3	4	4	4	2	3	4	3	3	3	3	
5	5	2	2	3	3	2	2	2	2	4	4	2	3	2	3	
6	4	5	5	5	5	3	1	4	5	4	4	5	5	5	5	
7	3	3	4	3	4	3	2	1	2	3	4	3	3	3	4	
8	4	1	1	2	2	2	2	4	2	1	3	1	1	2	4	
9	5	4	4	5	3	3	4	4	4	3	3	4	3	3	3	
10	4	4	5	4	3	3	4	3	4	5	4	5	3	4	3	
11	4	3	3	4	3	4	4	4	3	5	5	4	3	4	4	
12	5	3	5	3	1	3	4	3	3	4	1	3	4	5	3	
13	3	5	3	5	5	4	2	4	4	5	4	5	5	5	4	
14	4	3	3	4	3	4	5	5	3	4	4	3	3	4	4	
15	4	3	4	4	4	3	1	5	5	4	2	4	4	4	4	
16	4	5	4	5	4	5	5	5	4	4	4	5	4	3	3	
17	3	3	4	5	4	5	3	4	3	3	3	4	3	4	3	
18	3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	2	4	1	
19	3	4	3	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	4	
20	5	5	2	5	5	5	4	4	1	5	4	5	5	5	5	
21	3	5	3	4	4	4	3	4	4	3	4	3	4	5	3	
22	3	3	2	1	3	3	3	4	3	4	3	5	5	5	3	
23	3	4	3	2	4	2	4	3	4	3	4	4	3	3	3	
24	3	4	4	3	3	4	4	3	3	2	3	3	4	5	5	
25	3	4	4	5	5	3	4	3	4	3	4	5	5	4	5	
26	5	4	4	3	4	3	3	4	4	3	5	4	4	3	3	
27	3	5	3	4	4	5	4	4	5	3	5	3	4	5	4	
28	1	5	5	5	3	3	5	5	3	2	3	3	3	3	5	
29	2	3	3	4	3	3	5	4	4	3	3	4	3	3	3	
30	4	4	1	4	5	5	4	5	4	5	4	5	2	3	5	
31	2	4	4	4	3	3	2	2	4	4	5	3	4	4	4	
32	3	4	4	4	3	3	4	4	2	3	3	3	3	3	4	
33	5	3	3	3	4	3	4	3	3	2	3	4	5	4	3	
34	5	3	3	5	3	3	4	3	3	3	2	4	3	4	3	
35	5	5	2	4	5	4	4	5	5	5	4	3	5	5	5	
36	5	2	2	5	5	4	5	5	4	5	4	5	4	3	5	
37	3	5	3	5	4	5	3	4	4	3	5	3	5	5	4	
38	4	1	4	3	2	3	4	4	5	4	3	4	1	4	4	
39	5	4	4	2	3	2	3	4	4	5	4	5	4	2	5	
40	5	5	4	4	4	4	4	3	3	5	1	3	5	5	3	

	Variable D.: Inscripción Registral Constitutiva						Variable I.: Registro de propiedad inmueble									
	D1	D1	D1	D2	D2	D2	D1	D1	D1	D2	D2	D2	D2	D2	D2	D2
	Es un derecho individual en el hombre el derecho a la propiedad.	Un registro es un instrumento de publicidad con la finalidad de proveer pruebas.	Los derechos reales se originan cuando están inscritos en el registro de la propiedad.	La seguridad forma parte de la esfera de la esencia del derecho, sin seguridad no hay derecho ni bueno ni malo	El principio de seguridad jurídica exige que las normas sean claras y/o precisas.	La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no son creadas las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción este provisto también de la suficiente seguridad jurídica.	La transferencia de bienes inmuebles está configurada en base a dos sistemas de transferencia de propiedad, el sistema de la unidad de contrato, y el sistema de separación del contrato	La transferencia de los bienes inmuebles en el Derecho Civil peruano es determinada por el art. 949° del Código Civil	El sistema consensual en Perú, en ese simple acuerdo de voluntades o contrato de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, constituye una fuente generadora de obligaciones.	La Oportunidad a terceros está fundamentada en el acceso a la información oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros públicos, ofreciendo un conocimiento veraz sobre la situación jurídica de la propiedad.	La oportunidad o erga omnes, es una característica fundamental para el ejercicio adecuado de la transferencia de propiedades	La seguridad registral del bien, es el principal beneficio que se deriva de la oportunidad a terceros.	La seguridad jurídica que brinda el registro permite una mayor confianza en las transferencias	La seguridad jurídica desuade el fraude.	La seguridad jurídica debe otorgar un derecho constitutivo.	La seguridad jurídica debe convalidar con firmeza los derechos de los contratantes.
Encuestado	Preg. 1	Preg. 2	Preg. 3	Preg. 4	Preg. 5	Preg. 6	Preg. 7	Preg. 8	Preg. 9	Preg. 10	Preg. 11	Preg. 12	Preg. 13	Preg. 14	Preg. 15	Preg. 16
41	3	3	5	3	2	2	4	5	4	2	3	3	4	3	3	3
42	4	5	5	4	4	4	4	4	3	5	5	4	4	5	4	5
43	3	5	5	3	3	5	5	4	5	4	3	3	4	3	5	3
44	3	4	4	4	2	2	4	3	4	3	3	4	3	4	4	3
45	3	3	4	5	2	2	3	4	4	4	3	4	5	3	3	5
46	4	4	1	4	2	2	5	4	5	5	4	4	3	3	4	4
47	4	4	3	4	5	5	4	5	4	4	4	1	3	3	4	4
48	5	4	5	4	4	5	4	2	4	4	4	5	4	3	4	5
49	2	2	4	1	1	3	3	2	2	2	2	3	5	2	2	3
50	3	5	5	4	4	5	4	5	5	5	5	3	3	5	3	5
51	4	5	4	3	5	5	3	3	2	4	5	5	5	4	5	4
52	5	4	4	4	4	5	4	4	5	2	3	4	4	4	2	4
53	5	4	4	3	4	4	4	4	1	4	3	3	3	5	2	4
54	5	3	5	5	4	4	4	4	2	3	5	5	2	5	4	4
55	4	4	3	5	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	4	3
56	4	5	4	2	5	2	3	4	4	2	2	5	4	2	2	3
57	3	5	5	2	4	2	5	4	4	5	5	5	5	4	4	5
58	5	4	4	4	4	4	5	3	5	4	4	3	4	4	3	4
59	3	4	3	5	4	5	4	3	3	4	3	3	5	4	3	3
60	5	4	5	3	5	3	5	3	3	5	5	3	5	5	4	5
61	2	1	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	2	1
62	4	4	5	2	3	3	5	4	4	4	5	4	2	2	3	4
63	5	4	4	2	3	2	2	2	4	2	3	2	2	3	3	3
64	4	4	4	5	5	2	2	5	5	3	5	4	4	1	5	4
65	2	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	2	2	1	1	2
66	4	3	3	3	4	3	4	3	3	3	4	3	3	4	3	4
67	4	2	2	4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3
68	2	3	3	5	5	4	3	3	5	4	4	5	3	3	3	3
69	5	3	5	3	4	3	3	3	3	3	3	2	4	4	3	3
70	3	3	5	4	5	4	3	5	3	3	4	3	4	3	3	2
71	5	5	3	4	5	4	5	3	5	4	4	4	2	5	5	5
72	2	5	2	4	5	4	2	2	4	2	2	2	4	3	2	3
73	3	4	4	4	2	2	4	4	3	5	4	4	3	3	4	3
74	5	4	4	3	3	4	4	2	2	3	4	4	4	4	4	2
75	5	4	4	5	5	3	4	3	3	4	5	4	3	4	4	4
76	5	4	5	4	4	4	4	3	3	4	3	5	4	5	4	3
77	4	2	4	4	3	3	5	4	4	4	5	3	4	2	4	4
78	4	5	5	4	4	4	5	5	4	3	4	5	4	4	5	4
79	4	3	3	4	4	4	5	4	4	3	4	3	3	3	4	3
80	3	5	3	5	4	4	4	3	3	4	5	5	4	3	3	3

Elementos de convicción	Seguridad jurídica	Inscripción registral	Derecho de propiedad	Oponibilidad contra	Registro de propiedad
4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	4	4
3	4	3	3	4	4
4	3	4	4	3	3
2	3	2	2	2	2
5	5	5	4	5	5
3	3	3	2	3	3
1	2	2	2	1	2
4	3	5	4	3	3
4	3	4	4	4	4
3	4	4	4	4	4
5	3	3	3	3	3
3	5	5	4	5	5
3	4	4	5	4	4
4	4	4	5	4	4
4	5	4	5	4	5
3	5	3	3	3	3
3	4	4	4	4	4
3	3	3	4	3	3
5	5	5	4	5	5
3	4	4	4	3	3
3	3	3	3	5	3
3	2	3	4	3	3
4	3	3	3	3	3
4	5	3	4	5	4
4	3	4	4	4	4
3	4	3	4	3	4
5	3	5	5	3	5
3	3	3	4	3	3
4	5	4	4	5	5
4	3	4	2	4	4
4	3	3	4	3	3
3	3	3	3	3	3
3	3	3	3	3	3
5	4	5	5	5	5
2	5	5	5	5	5
3	5	5	4	5	5
4	3	4	4	4	4
4	2	4	4	5	4
5	4	4	3	3	3

Elementos de convicción	Seguridad jurídica	Inscripción registral	Derecho de propiedad	Oponibilidad contra	Registro de propiedad
3	2	3	4	3	3
5	4	4	4	5	5
5	3	3	5	3	3
4	2	4	4	3	4
3	2	3	4	3	3
4	2	4	5	4	4
4	5	4	4	4	4
5	4	5	4	4	4
2	1	2	2	2	2
5	4	5	5	5	5
4	5	5	3	5	5
4	4	4	4	4	4
4	4	4	4	3	4
5	4	5	4	5	4
4	3	3	3	3	3
4	2	4	4	2	2
5	2	5	4	5	5
4	4	4	5	4	4
3	5	3	3	3	3
5	3	5	3	5	5
2	1	2	1	1	1
4	3	4	4	4	4
4	2	4	2	3	2
4	5	4	5	4	5
1	1	1	1	2	1
3	3	3	3	3	3
2	4	4	3	4	4
3	5	3	3	3	3
5	3	3	3	3	3
3	4	3	3	3	3
5	4	5	5	4	5
2	4	2	2	2	2
4	2	4	4	4	4
4	3	4	2	4	4
4	5	5	3	4	4
5	4	4	3	4	4
4	3	4	4	4	4
5	4	4	5	4	4
3	4	4	4	3	3
3	4	3	3	3	3