



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

**INCORPORACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO  
COMO MECANISMO QUE FORTALECE EL DERECHO DE  
PROPIEDAD, EN LA CIUDAD DE LIMA, 2024**

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

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

**Autor**

Quispe Evangelista, Teofila Martha

**Asesor**

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0002-2657-4323

**Jurado**

Delgado Mejía, José Abelardo

Caballero Montero, Beatriz Hortencia

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

**Lima - Perú**

**2026**



# INCORPORACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO COMO MECANISMO QUE FORTALECE EL DERECHO DE PROPIEDAD, EN LA CIUDAD DE LIMA, 2024

## INFORME DE ORIGINALIDAD



## FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>6%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.upn.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>3</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal</b> Trabajo del estudiante	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>Submitted to Universidad Jose Carlos Mariategui</b> Trabajo del estudiante	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>repositorio.upsjb.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional Mayor de San Marcos</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>repositorio.undac.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>repositorio.udh.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>9</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>10</b>	<b>Submitted to Universidad Cesar Vallejo</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

**INCORPORACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO COMO  
MECANISMO QUE FORTALECE EL DERECHO DE PROPIEDAD, EN LA  
CIUDAD DE LIMA, 2024**

**Línea de investigación:**

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

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

**Autor**

Quispe Evangelista, Teofila Martha

**Asesor**

Vigil Farias, José

ORCID: 0000-0002-2657-4323

**Jurado**

Delgado Mejía, José Abelardo  
Caballero Montero, Beatriz Hortencia  
Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

**Lima - Perú**

**2026**

**Dedicatoria**

A mis padres, por su amor, apoyo y sacrificio incondicional.

Todo lo que soy y lo que he logrado se lo debo a ustedes.

**Agradecimiento**

Expreso mi especial agradecimiento a mi asesor de tesis por su acompañamiento académico, rigor metodológico y valiosas observaciones.

Asimismo, agradezco a mis docentes por los conocimientos impartidos y a mis padres por su apoyo incondicional, esfuerzo constante y confianza permanente.

Finalmente, a todas las personas que contribuyeron directa o indirectamente a la culminación de este trabajo de investigación.

## Índice

Resumen .....	ix
Abstract.....	x
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Planteamiento del problema.....	12
1.2. Descripción problemática .....	14
1.3. Formulación del problema .....	16
<i>1.3.1. Problema general.....</i>	<i>16</i>
<i>1.3.2. Problemas específicos .....</i>	<i>17</i>
1.4. Antecedentes de la investigación .....	17
<i>1.4.1. Antecedentes nacionales .....</i>	<i>17</i>
<i>1.4.2. Antecedentes internacionales .....</i>	<i>21</i>
1.5. Justificación de la investigación .....	23
1.6. Limitaciones de la investigación.....	26
1.7. Objetivos de la investigación .....	27
<i>1.7.1. Objetivo general.....</i>	<i>27</i>
<i>1.7.2. Objetivos específicos .....</i>	<i>28</i>
1.8 Hipótesis de la investigación .....	28
<i>1.8.1. Hipótesis general .....</i>	<i>28</i>
<i>1.8.2. Hipótesis específicas .....</i>	<i>28</i>
II. MARCO TEÓRICO .....	29
2.1. Bases teóricas.....	29
2.1.1. <i>El registro de propiedad .....</i>	<i>29</i>
2.1.2. <i>El sistema registral en el Perú.....</i>	<i>30</i>
2.1.2.1. Definición de sistema registral.....	30
2.1.2.2. Marco legal del sistema registral.....	32
2.1.2.3. Sistema registral declarativo .....	34
2.1.2.4. Sistema registral constitutivo .....	36
2.1.3. <i>La importancia del sistema registral constitutivo .....</i>	<i>36</i>
2.1.3.1. Fundamentos .....	36

2.1.3.2. El valor agregado de la certeza jurídica y la previsibilidad.....	39
2.1.3.3. Impacto económico .....	42
2.1.3.4. Mecanismo de prevención de conflictos .....	43
2.1.3.5. Análisis comparativo.....	46
2.1.4. <i>Derecho de propiedad</i> .....	48
2.1.4.1. Definición.....	48
2.1.4.2. Legislación .....	50
2.1.5. <i>Principios registrales</i> .....	51
2.1.8. <i>La seguridad jurídica</i> .....	56
2.1.8.1. Conceptualización y fundamentos teóricos.....	56
2.1.8.2. La certeza jurídica .....	60
2.1.8.2. El carácter de previsibilidad .....	63
2.1.8.3. Materialización institucional de la seguridad jurídica.....	67
2.2. Marco conceptual.....	69
III. MÉTODO .....	71
3.1. Tipo de investigación.....	71
3.2. Población y muestra.....	72
3.2.1. <i>Población</i> .....	72
3.2.2. <i>Muestra</i> .....	72
3.3. Operacionalización de variables .....	73
3.4. Instrumentos.....	75
3.5. Procedimientos.....	75
3.6. Análisis de datos .....	76
3.7. Validación y confiabilidad.....	77
IV. RESULTADOS .....	79
4.1. Resultados de la investigación .....	79
4.2. Análisis e interpretación de resultados .....	80
4.3. Contrastación de hipótesis .....	104
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	109
VI. CONCLUSIONES .....	115

VII. RECOMENDACIONES .....	117
VIII. REFERENCIAS.....	119
IX. ANEXOS.....	126
Anexo A: Ficha de encuesta .....	126
Anexo C: Matriz de consistencia .....	131

## Índice de tablas

Tabla 1: Operacionalización de las variables .....	71
Tabla 2: Percepción sobre la pregunta 1 .....	78
Tabla 3: Percepción sobre la pregunta 2.....	79
Tabla 4: Percepción sobre la pregunta 3.....	80
Tabla 5: Percepción sobre la pregunta 4.....	81
Tabla 6: Percepción sobre la pregunta 5.....	82
Tabla 7: Percepción sobre la pregunta 6.....	83
Tabla 8: Percepción sobre la pregunta 7.....	84
Tabla 9: Percepción sobre la pregunta 8.....	85
Tabla 10: Percepción sobre la pregunta 9.....	86
Tabla 11: Percepción sobre la pregunta 10.....	87
Tabla 12: Percepción sobre la pregunta 11.....	88
Tabla 13: Percepción sobre la pregunta 12.....	89
Tabla 14: Percepción sobre la pregunta 13.....	90
Tabla 15: Percepción sobre la pregunta 14.....	91
Tabla 16: Percepción sobre la pregunta 15.....	92
Tabla 17: Percepción sobre la pregunta 16.....	93
Tabla 18: Percepción sobre la pregunta 17.....	94
Tabla 19: Percepción sobre la pregunta 18.....	95
Tabla 20: Percepción sobre la pregunta 19.....	96
Tabla 21: Percepción sobre la pregunta 20.....	97
Tabla 22: Percepción sobre la pregunta 21.....	98
Tabla 23: Percepción sobre la pregunta 22.....	99
Tabla 24: Percepción sobre la pregunta 23.....	100
Tabla 25: Percepción sobre la pregunta 24.....	101
Tabla 26: Prueba chi-cuadrado para hipótesis general .....	102
Tabla 27: Prueba chi-cuadrado para hipótesis específica 1 .....	103
Tabla 28: Prueba chi-cuadrado para hipótesis específica 2.....	104
Tabla 29: Prueba chi-cuadrado para hipótesis específica 3.....	105

## Índice de figuras

Figura 1: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 1 .....	78
Figura 2: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 2 .....	79
Figura 3: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 3 .....	80
Figura 4: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 4 .....	81
Figura 5: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 5 .....	82
Figura 6: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 6 .....	83
Figura 7: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 7 .....	84
Figura 8: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 8 .....	85
Figura 9: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 9 .....	86
Figura 10: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 10 .....	87
Figura 11: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 11 .....	88
Figura 12: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 12 .....	89
Figura 13: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 13 .....	90
Figura 14: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 14 .....	91
Figura 15: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 15 .....	92
Figura 16: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 16 .....	93
Figura 17: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 17 .....	94
Figura 18: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 18 .....	95
Figura 19: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 19 .....	96
Figura 20: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 20 .....	97
Figura 21: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 21 .....	98
Figura 22: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 22 .....	99
Figura 23: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 23 .....	100
Figura 24: Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 24 .....	101

## Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide como mecanismo que fortalece el derecho de propiedad en Lima, 2024. Se desarrolló mediante una investigación aplicada de tipo descriptivo con enfoque cuantitativo, aplicando encuestas a una muestra intencional de 80 profesionales entre notarios, registradores y especialistas en materia civil y registral que laboran en notarías y centros de atención SUNARP en Lima. Los resultados estadísticos arrojaron un valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 297,544$ ) significativamente superior al valor crítico ( $X^2_c = 9,488$ ) para un nivel de significancia de 0,05 y 16 grados de libertad, lo que permitió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa. El estudio demostró que la implementación del sistema registral constitutivo representa un cambio fundamental en la concepción de la transferencia y protección de la propiedad inmueble, transformando el enfoque meramente declarativo hacia uno donde la inscripción registral constituye un elemento esencial para la configuración plena del derecho. Este sistema proporciona mayor seguridad jurídica, garantiza la oponibilidad frente a terceros y contribuye significativamente a la reducción de la posesión informal en el contexto urbano en Lima.

**Palabras clave:** Sistema registral constitutivo, derecho de propiedad, seguridad jurídica, oponibilidad, formalización inmobiliaria.

## Abstract

The objective of this research was to determine how the incorporation of the constitutive registry system affects as a mechanism that strengthens the right to property in Lima, 2024. It was developed through a descriptive applied research with a quantitative approach, applying surveys to a purposive sample of 80 professionals including notaries, registrars and specialists in civil and registry matters who work in notaries' offices and SUNARP service centers in Lima. The statistical results showed a Chi-square value ( $X^2 = 297.544$ ) significantly higher than the critical value ( $X^2_c = 9.488$ ) for a significance level of 0.05 and 16 degrees of freedom, which allowed the null hypothesis to be rejected and the alternative hypothesis to be accepted. The study showed that the implementation of the constitutive registry system represents a fundamental change in the conception of the transfer and protection of real estate property, transforming the merely declarative approach towards one where the registry registration constitutes an essential element for the full configuration of the right. This system provides greater legal certainty, guarantees opposability before third parties and contributes significantly to the reduction of informal possession in the urban context in Lima.

**Keywords:** Constitutive registry system, property rights, legal security, opposability, real estate formalization.

## I. INTRODUCCIÓN

El sistema registral de la propiedad inmobiliaria constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo económico y social de cualquier sociedad moderna. En el Perú, particularmente en la ciudad de Lima, la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias ha sido un tema de constante preocupación debido a la prevalencia de conflictos relacionados con la propiedad, la doble venta de inmuebles y la informalidad en el tráfico inmobiliario. La implementación de un sistema registral constitutivo representa una alternativa significativa para fortalecer el derecho de propiedad y proporcionar mayor certeza jurídica a las transacciones inmobiliarias.

La presente investigación se desarrolló en cinco capítulos. En el **primer capítulo** se abordó el planteamiento del problema, donde se analizó la problemática actual del sistema registral declarativo y sus limitaciones en la protección efectiva del derecho de propiedad. Se formularon los objetivos de investigación orientados a determinar cómo la incorporación del sistema registral constitutivo fortalecería el derecho de propiedad, junto con la justificación del estudio y las hipótesis que sugieren una relación positiva entre ambas variables.

El **segundo capítulo** comprende el marco teórico, donde se realizó una revisión exhaustiva de los antecedentes nacionales e internacionales relacionados con los sistemas registrales. Se analizaron las bases teóricas sobre el derecho registral, los principios registrales y las características de los sistemas declarativo y constitutivo, incluyendo el examen del marco conceptual y legal que sustenta el derecho de propiedad en el Perú, así como las experiencias comparadas de países que han Implementación del sistema registral constitutivo.

En el **tercer capítulo** se desarrolló la metodología de la investigación, empleando un enfoque cuantitativo con un diseño no experimental de tipo correlacional. Se definió la población y muestra conformada por especialistas en derecho registral, notarios y registradores públicos de Lima, estableciendo las técnicas de recolección de datos como encuestas y análisis documental, así como los procedimientos para el procesamiento y análisis de la información obtenida.

El **cuarto capítulo** presenta los resultados obtenidos a través del análisis estadístico de los datos recopilados, incluyendo la percepción de los especialistas sobre la viabilidad y beneficios del sistema registral constitutivo, junto con la contrastación de las hipótesis planteadas mediante pruebas estadísticas apropiadas. El **quinto capítulo** contiene la discusión de estos resultados, interpretándolos a la luz del marco teórico y los antecedentes revisados, analizando las implicaciones de los hallazgos para el fortalecimiento del derecho de propiedad.

Finalmente, la investigación concluye con la síntesis de los principales hallazgos que confirman la relación positiva entre la implementación del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento del derecho de propiedad en Lima. Las proponen medidas específicas para la implementación gradual del sistema registral constitutivo, incluyendo modificaciones recomendaciones legislativas necesarias, fortalecimiento institucional y programas de capacitación para los operadores del sistema registral, considerando las particularidades del contexto social y económico de Lima en el proceso de implementación.

### **1.1. Planteamiento del problema**

En el marco legal vigente, las normas nacionales facilitan el traspaso de la titularidad de propiedades muebles e inmuebles sin necesidad de formalización registral.

Esta circunstancia ocasiona que los derechos de propiedad del nuevo titular queden en un estado no oficial y oculto, originando múltiples conflictos tanto en el ámbito legal como social, incluyendo el menoscabo del propio derecho de propiedad.

El modelo peruano para el traspaso de bienes inmuebles mediante contraprestación económica, regulado por nuestra normativa civil, se fundamenta en el principio del acuerdo de voluntades. De acuerdo con el artículo 949° del Código Civil vigente, el dominio sobre bienes raíces se efectúa únicamente con el compromiso de transferir, siendo tanto el registro público como la escritura notarial procedimientos de reconocimiento, sin constituir requisitos formales obligatorios establecidos por la ley. Esta mecánica crea una situación en la cual quien adquiere el bien puede decidir registrar su título de compra para oponerlo frente a terceras personas, sin embargo, el derecho real sobre la propiedad ya se ha consolidado con el simple acto de transferencia.

Esta dificultad se evidencia a través de disputas entre quienes aparecen como dueños en los registros oficiales, propietarios que no han formalizado su titularidad, poseedores que actúan como verdaderos dueños y prestamistas que reclaman derechos sobre una propiedad de titularidad dudosa. Estas circunstancias son fomentadas por un marco legal que autoriza el traspaso de estos derechos de forma libre, sin establecer requisitos formales obligatorios.

Se debe considerar también, que en los últimos años el sector inmobiliario ha representado un importante ámbito en el desarrollo de la economía en el país, pero este se relaciona, además, con la informalidad de la transferencia en el título de propiedad, pues en un estudio hecho por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI en distritos de 14 regiones del país se evidenció que existen más de 100,000 viviendas en estado de informalidad, más de 108,000 lotes en estado pendiente de

formalización, y 1212 posesiones informales conformadas por centros poblados, asentamientos humanos, etc. (Cabeza, 2023)

En este sentido, Gonzales (2014) enfatiza en la necesidad de que el Registro Público en nuestro país sea eficiente y dinámico, para proteger la propiedad privada y proporcionar seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario. Esto se basa en la interpretación de nuestro sistema legal, donde la adquisición de un bien inmueble se establece mediante el consenso de las partes, sin requerir trámites adicionales como la inscripción en registros de propiedad inmueble, lo cual vulnera tanto al propietario como al adquirente.

En un sistema consensual estricto, sin publicidad, surge el problema de la doble venta, lo cual resalta la importancia del procedimiento registral como medio de publicitar transacciones jurídicas para dotarlas de seguridad. La finalidad del registro es la publicidad, proporcionando oponibilidad erga omnes y garantizando la seguridad jurídica, mientras que la finalidad de la publicidad registral es proteger y asegurar el tráfico inmobiliario. Para que un contrato sea oponible a terceros y tenga efectos más allá de las partes involucradas, debe cumplir ciertas formalidades, como la inscripción en un registro público.

## **1.2. Descripción problemática**

Lo descrito, hace necesario la intervención de la acción tuitiva del estado ante las directrices normativas que actualmente se practican dentro del sistema de transferencia de propiedad, en donde las formas de inscripción se caractericen por la obligatoriedad de la publicidad del registro, que dote de formalidad el título y sea un hecho jurídico que acredite el derecho a la propiedad. Además, que con ello, los índices de doble venta de

propiedad, tráfico de terrenos, usurpación y más supuestos sigan afectando a los ciudadanos peruanos.

Con el propósito de asegurar la certeza legal para quienes obtienen derechos de propiedad, se han establecido regulaciones tanto en el ámbito civil como administrativo con el fin de salvaguardar los derechos de propiedad de las personas que figuran en los registros oficiales. No obstante, esta protección se ha distorsionado, puesto que a través de maniobras engañosas se ha privado de sus bienes a los propietarios legítimos, implementando de forma rígida disposiciones como el principio de buena fe registral.

Estas normas, diseñadas para brindar seguridad jurídica al sistema de transferencia de propiedad basado en la apariencia legal del registro público, no cumplen su objetivo debido a que se aplican basándose únicamente en la apariencia que presentan los títulos, los cuales pueden ser falsificados, fraguados o manipulados por suplantadores del verdadero propietario. Esto distorsiona la realidad, ya que no se verifica si dichos títulos reflejan la situación jurídica y fáctica real de los bienes objeto de transferencia de propiedad.

Asimismo, la postura de este estudio se fundamenta principalmente en el fortalecimiento y protección del derecho a la propiedad. La OEA en la novena Conferencia Internacional Americana, señaló la importancia de garantizar a toda persona el derecho a una propiedad digna que le permita vivir cómodamente junto a su familia. Además, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) reconoce el derecho a la vivienda como fundamental y exige a los Estados otorgar pleno reconocimiento legal a la seguridad de la tenencia.

La realidad muestra una necesidad urgente de que los países brinden protección a través de la seguridad jurídica para que los ciudadanos puedan convertirse en verdaderos

propietarios y disfrutar de una vivienda segura. En este sentido, la Constitución Política del Perú vigente reconoce la propiedad como un derecho fundamental y establece su inviolabilidad, excepto en casos donde el estado requiera su uso por razones de seguridad nacional o pública.

A pesar de contar con diversos sistemas y mecanismos para resguardar el derecho de propiedad, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú enfrenta desafíos significativos, la falta de una regulación adecuada en el Código Civil peruano respecto a la propiedad contribuye a la ineficiencia del sistema. En nuestra postura, existe cierta insuficiencia en la seguridad jurídica proporcionada por la SUNARP, pues muchos usuarios han realizado actos de mala fe relacionados con la transferencia de bienes inmuebles, como la suplantación de identidad y el tráfico de terrenos.

Con lo mencionado, la investigación tiene tendrá como objetivo poder fundamentar la incorporación del sistema de transferencia constitutivo como un mecanismo fortalezca el derecho a la propiedad, asimismo, que el mismo sirva de garantía para la seguridad jurídica en la transferencia de inmuebles, pues la vigente legislación civil en materia de transferencia llega a ser insuficiente ante las problemáticas descritas. En el aspecto jurídico, la propuesta podría otorgar mayores herramientas a los registradores al momento de la inscripción del predio, no siendo admitida la prueba en contrario para alegar la propiedad.

### **1.3. Formulación del problema**

#### ***1.3.1. Problema general***

¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024?

### ***1.3.2. Problemas específicos***

- ¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024?
- ¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024?
- ¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024?

## **1.4. Antecedentes de la investigación**

### ***1.4.1. Antecedentes nacionales***

Pérez (2023) en su investigación “**Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción**”, en la Universidad Señor de Sipán, tuvo como objetivo establecer si el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles influye en brindar mayor seguridad jurídica al adquirente con la acción de registro, en la ciudad de Chiclayo, 2021-2022. El tipo de investigación fue el de tipo aplicada, con un enfoque cualitativo, teniendo un nivel descriptivo y un diseño no experimental, teniendo como sujetos de estudio a un juez civil, notarios y abogados especialistas en registro. Como conclusión se obtuvo que el sistema declarativo que opera en el Perú no se adapta adecuadamente a las circunstancias de nuestra realidad social, y consecuentemente no brinda la protección legal suficiente al comprador, considerando que nuestro mecanismo de traspaso de propiedades inmuebles no exige que el registro sea un procedimiento forzoso. Esta situación ha propiciado que el comercio fraudulento de bienes raíces se incremente progresivamente. Lo expuesto anteriormente ha llevado a concluir que, si el Perú adoptara un sistema constitutivo, sí

sería posible proporcionar esa certeza legal que durante largo tiempo ha buscado conseguir el marco jurídico peruano.

Gómez (2022) realizó la investigación titulada **“Sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los registros públicos-Lima-2022”** ante la Universidad Privada San Juan Bautista para optar por el Título de abogado; se planteó como objetivo general determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022. El método del estudio fue el descriptivo e inductivo, con un enfoque cuantitativo, teniendo un diseño no experimental de corte transversal, la unidad de análisis fue un total de 29 personas en funciones de registro de la ciudad de Lima a quienes se les aplicó una encuesta. La investigación concluyó que la transferencia constitutiva mantiene una correlación importante con la figura del tercero de buena fe. Esto se debe a que el modelo constitutivo establece como requisito indispensable que todos los traspasos y obtenciones de dominio deben ser registrados de forma obligatoria e inmediata en los archivos públicos para que el adquirente pueda ejercer plenamente su derecho de propiedad sobre el bien raíz. El registro inmobiliario facilita y contribuye a establecer los derechos de una persona de forma clara, precisa y conlleva gastos económicos por los honorarios de profesionales del derecho, fedatarios públicos y funcionarios administrativos. El modelo constitutivo representa la alternativa más eficaz dado que proporciona protección personal al individuo.

Bazán y García (2023) quienes realizaron su tesis **“El sistema constitutivo y facultativo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica para evitar el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016”** para hacerse con el título de Abogados ante la Universidad Peruana de los Andes, estableciendo como objetivo central

: Determinar de qué manera el sistema constitutivo a diferencia del facultativo otorga mayor seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP contra el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016. En el aspecto metodológico se estableció que las técnicas utilizadas fueron la comparativa, descriptiva y exegética. A través de un diseño explicativo, con un universo de 200 elementos, dos muestras de 10 y 120 respectivamente, para establecer la cantidad se aplicó el muestreo no probabilístico por conveniencia y probabilístico. Se determinó que es factible implementar el sistema constitutivo en lugar del optativo para el registro de propiedades inmuebles en la SUNARP con el fin de proporcionar una protección legal efectiva, dado que no compromete el orden público, las normas registrales, y se ajusta a nuestro entorno social.

Lavado y Mendoza (2019) quienes realizaron su investigación **“Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VIII sede Huancayo- 2018”**, para optar el Título Profesional de Abogado ante la Universidad Peruana los Andes; se estableció como objetivo general determinar si esta la inscripción constitutiva garantizando de la seguridad jurídica la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018. se tiene como método general el deductivo, método específico descriptivo, y el método particular se tiene el sistemático, y el tipo de investigación por el tenor en su desarrollo es de tipo básico, y de nivel de investigación se tiene el descriptivo - correlacional, diseño de investigación se tiene no experimental, específicamente transeccional, con un enfoque cuantitativo. Como conclusión se obtuvo que el sistema de inscripción constitutiva ha logrado proporcionar de manera efectiva y sólida la seguridad jurídica necesaria para los procesos de transferencia de propiedad inmueble que se realizan en la Oficina Registral de la Zona VIII – Huancayo durante el periodo correspondiente al año 2018. Por el contrario, el análisis también reveló que la seguridad jurídica que brinda el sistema de

inscripción registral declarativa para las operaciones de propiedad inmueble presenta un nivel considerablemente reducido e insuficiente. Esta limitación en la protección legal genera vulnerabilidades en el tráfico inmobiliario y expone a los participantes a diversos riesgos jurídicos que comprometen la certeza y estabilidad de sus derechos de propiedad.

Risco (2022) quien realizó su tesis **“El tercero adquirente de buena fe registral y la afectación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú”** ante la Universidad Autónoma del Perú para optar por el título de abogada, planteando como objetivo principal determinar en qué medida el tercero adquirente de buena fe registral derecho de propiedad inmueble vulnera lo establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. La metodología de investigación se fundamentó en un enfoque cualitativo con diseño no experimental, aplicando el método inductivo histórico comparativo. Dado que el estudio se centró en el análisis de las características jurídicas del sistema registral, no se estableció población ni muestra específica. Para la recopilación de información se utilizó la guía de entrevista como instrumento principal, desarrollando un cuestionario estructurado que se orientó hacia el cumplimiento de los objetivos generales y específicos establecidos en la investigación. Los resultados permitieron concluir que es indispensable realizar modificaciones al sistema declarativo registral actual, reconociendo que, aunque el sistema vigente no alcanza la perfección, sí proporciona un nivel determinado de seguridad jurídica y facilita el tráfico inmobiliario. Adicionalmente, se determinó la necesidad de establecer un plan único de Catastro Nacional, el cual debería estar bajo la responsabilidad de una institución especializada cuya función primordial sea la delimitación precisa de bienes inmuebles tanto estatales como privados. El sistema registral peruano se distingue por operar bajo un modelo declarativo que incorpora la inscripción facultativa como mecanismo para el registro de títulos. Este sistema opera

fundamentándose en la decisión voluntaria tanto del comprador como del vendedor que participan diligentemente en las transacciones de propiedad inmueble.

#### ***1.4.2. Antecedentes internacionales***

Peñañiel (2019) en su estudio **“La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio”** en el escenario en Ecuador, La finalidad principal de esta investigación consistió en examinar exhaustivamente la Ley de Registro en correspondencia con los derechos constitucionales garantizados, así como en relación con las normativas establecidas en el Código Civil, la Ley Notarial y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. A través del desarrollo del estudio, se determinó que, mediante la aplicación correcta del marco normativo vigente en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, orientado hacia el resguardo de la seguridad jurídica, y sustentado en sólidos fundamentos tanto fácticos como jurídicos, el procedimiento registral establece mecanismos precisos para la denegación de inscripción de documentos presentados ante las oficinas del registro de la propiedad. El proceso de calificación registral, que involucra tanto el análisis técnico del calificador de títulos como la evaluación de asesoría legal correspondiente, permite evidenciar que el registrador de la propiedad cuenta con las facultades y obligaciones necesarias para emitir la respectiva negativa de inscripción cuando los instrumentos presentados se encuentran comprendidos dentro de las prohibiciones expresamente contempladas en el artículo 11 literal a) y el artículo 12 de la Ley de Registro, normativas que establecen las causales que impiden su inscripción en el sistema registral.

Ojeda (2016) quien realizó su investigación **“Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal**

a folio real?” para obtener el grado de Licenciado ante la Universidad Austral de Chile; teniendo como objetivo principal estudiar desde el punto de vista crítico, jurídico y doctrinario, la regulación del derecho de impugnación de las minorías en el derecho societario ecuatoriano. Lo métodos jurídicos aplicados fueron el científico, inductivo, deductivo, exegético, estadístico, comparativo y analítico, como resultado final del análisis, se estableció la necesidad imperativa de implementar una actualización integral del Sistema Registral Inmobiliario, la cual debe contemplar tres aspectos fundamentales. En primer lugar, resulta esencial establecer mecanismos que garanticen la verificación y correspondencia entre la descripción física efectiva de un inmueble y su situación jurídica registrada, asegurando así la coherencia entre ambas realidades. En segundo término, se requiere desarrollar una regulación específica para el manejo de información personal, considerando que en los sistemas de folio real esta temática adquiere particular relevancia debido a la mayor difusión de datos que puede trascender los propósitos fundamentales de brindar protección a los derechos registrales. Finalmente, se identifica como prioritaria la implementación de un sistema informático interconectado que facilite el acceso inmediato a la información contenida en diversos Registros administrados por distintas entidades públicas, promoviendo de esta manera la integración y eficiencia del sistema registral en su conjunto.

Zúñiga (2022) quien realizó su investigación **“Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio”** ante la Universidad del Azuay, teniendo como objetivo del estudio analizar la normativa ecuatoriana, doctrina y jurisprudencia en base a la figura de la tradición como modo de adquirir el dominio de un bien inmueble, procura determinar la importancia de establecer las facultades constitucionales, civiles y administrativas que le asisten al propietario de un inmueble frente a los eventuales problemas jurídicos que

suscitan por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio de un tercero en relación a su bien. Como resultado conclusivo del análisis, se determinó la relevancia fundamental de llevar a cabo el proceso de inscripción registral, dado que este constituye el mecanismo idóneo para prevenir cualquier vulneración del derecho de propiedad y evitar la ocurrencia de inscripciones duplicadas de títulos que transfieren el dominio. En el supuesto de que se configurara una situación de doble inscripción, es importante precisar que el registrador carece de facultades jurisdiccionales para declarar la nulidad de una inscripción ya efectuada, toda vez que esta atribución corresponde exclusivamente al órgano judicial competente dentro del marco del debido proceso. No obstante, el funcionario registral mantiene la potestad de adoptar diversas medidas legales preventivas orientadas a impedir que un título con irregularidades o conflictos sea incorporado al sistema registral. Estas acciones constituyen herramientas administrativas que permiten preservar la integridad del registro y proteger los derechos de los legítimos titulares.

## **1.5. Justificación de la investigación**

### **Justificación teórica**

El presente estudio guarda valor teórico, pues tiene como objetivo alcanzar conclusiones claras sobre los enfoques teóricos la institución civil y del sistema registral, que pueden coadyuvar de manera más eficaz y pertinente a su aplicación en nuestro país. Esto garantiza el derecho a la propiedad, fundamentado en un análisis sustentado en la teoría doctrinaria y jurisprudencial.

Es fundamental comprender cómo la inscripción registral no solo actúa como un requisito formal, sino que también desempeña un papel crucial en la protección y garantía del derecho a la propiedad. A través de un análisis teórico riguroso, este estudio pretende

profundizar en la comprensión de estos conceptos y su aplicación práctica en el contexto jurídico peruano.

En particular, se abordará la inscripción constitutiva y su relación con la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles, así como la relevancia del artículo 949° del Código Civil en este contexto. La información recopilada no solo respaldará teorías existentes en el ámbito del derecho registral, sino que también permitirá generar nuevas reflexiones sobre los efectos que la inscripción registral debería generar, partiendo del principio de publicidad registral.

### **Justificación metodológica**

La presente investigación se fundamenta metodológicamente en el empleo de un enfoque cuantitativo que permite la medición objetiva y sistemática de las variables relacionadas con el sistema registral constitutivo y su impacto en el fortalecimiento del derecho de propiedad. Este enfoque facilita la recolección de datos numéricos precisos mediante instrumentos estandarizados, lo que garantiza la confiabilidad y validez de los resultados obtenidos. La naturaleza cuantitativa del estudio posibilita el análisis estadístico de los fenómenos registrales, permitiendo establecer patrones, tendencias y correlaciones que contribuyen a una comprensión más rigurosa del problema de investigación.

El diseño descriptivo adoptado resulta pertinente para caracterizar de manera detallada el estado actual del sistema registral en Lima y identificar las deficiencias existentes en la protección del derecho de propiedad. Como investigación básica, este estudio genera conocimiento teórico fundamental que amplía la comprensión científica sobre los sistemas registrales constitutivos, proporcionando una base sólida para futuras investigaciones aplicadas. La metodología seleccionada permite documentar

sistemáticamente las características del fenómeno estudiado, estableciendo un diagnóstico preciso que sirve como punto de partida para propuestas de mejora del sistema registral peruano.

### **Justificación práctica**

La implementación de esta investigación responde a una necesidad concreta de fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias en Lima, donde la incertidumbre registral genera conflictos patrimoniales y afecta el desarrollo económico. Los resultados de este estudio proporcionarán evidencia empírica sobre las ventajas del sistema registral constitutivo, ofreciendo herramientas técnicas que pueden ser utilizadas por legisladores, operadores jurídicos y autoridades registrales para fundamentar reformas normativas orientadas a optimizar la protección del derecho de propiedad. Esta investigación contribuirá a reducir la litigiosidad inmobiliaria y promover un ambiente de mayor confianza en las transacciones del mercado de bienes raíces.

Los hallazgos de esta investigación tendrán aplicabilidad directa en la formulación de políticas públicas registrales y en la modernización del sistema registral peruano. Los datos obtenidos servirán como insumo técnico para proponer modificaciones legislativas específicas que incorporen elementos del sistema constitutivo, beneficiando tanto a propietarios individuales como a instituciones financieras que requieren mayor certeza jurídica en sus operaciones crediticias garantizadas con bienes inmuebles. La elección entre una u otra regulación, ya sea declarativa o constitutiva, plantea ventajas y desventajas que deben ser cuidadosamente analizadas. Estas serán examinadas en la presente investigación para determinar cuál de los sistemas es el más eficiente y pertinente para su aplicación en nuestro país.

## **1.6. Limitaciones de la investigación**

### **Limitación Espacial**

La presente investigación se delimita espacialmente a Lima Metropolitana, a incluir las siete oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) distribuidas en la capital, así como las notarías públicas ubicadas en los diferentes distritos que conforman Lima Metropolitana. Este ámbito geográfico ha sido seleccionado para concentrar la mayor actividad inmobiliaria del país y por albergar el mayor número de operadores del sistema registral, lo que permite obtener una muestra representativa para analizar la viabilidad de incorporar el sistema registral constitutivo como mecanismo de fortalecimiento del derecho de propiedad.

### **Limitación Temporal**

El presente trabajo de investigación se circunscribe temporalmente al año 2024, estableciendo este período como marco de referencia para el análisis del sistema registral constitutivo y su potencial implementación en Lima. Esta delimitación temporal permite concentrar el estudio en el contexto normativo, jurisprudencial y registral vigente durante dicho año, garantizando la actualidad y pertinencia de los datos recopilados. La elección de este período específico responde a la necesidad de obtener información contemporánea sobre el funcionamiento del sistema registral peruano y las problemáticas actuales que afectan el derecho de propiedad en la capital.

### **Limitación Social**

La investigación se delimita socialmente al análisis de las perspectivas y experiencias de tres grupos profesionales específicos: notarios, registradores y especialistas en materia civil y registral. Esta segmentación permite obtener una visión

integral y especializada del sistema registral desde las diferentes aristas del ejercicio profesional relacionado con la propiedad inmobiliaria. Los notarios proporcionan la perspectiva de los profesionales que intervienen en la formalización de actos jurídicos traslativos de dominio, mientras que los registradores aportan la experiencia directa en la calificación e inscripción de títulos, y los especialistas en derecho civil y registral contribuyen con el análisis académico y jurisprudencial del tema.

### **Limitación de Recursos**

Las limitaciones principales radican en el acceso restringido a los notarios y registradores públicos debido a sus agendas apretadas y la naturaleza de sus funciones, lo que puede dificultar la obtención de respuestas oportunas para las encuestas. Además, existe una disponibilidad limitada de estudios previos que aborden específicamente la implementación del sistema registral constitutivo en el contexto peruano, por lo que se recurrirá a la doctrina comparada y al análisis de legislación extranjera donde este sistema ya se encuentra vigente. No obstante, estas limitaciones serán superadas mediante una planificación anticipada de las entrevistas y el aprovechamiento de recursos digitales especializados en derecho registral.

## **1.7. Objetivos de la investigación**

### ***1.7.1. Objetivo general***

Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.

### ***1.7.2. Objetivos específicos***

- Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024.
- Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.
- Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.

## **1.8 Hipótesis de la investigación**

### ***1.8.1. Hipótesis general***

La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.

### ***1.8.2. Hipótesis específicas***

- La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024.
- La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.
- La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Bases teóricas

#### 2.1.1. *El registro de propiedad*

Conceptualizando al registro de la propiedad, como institución jurídica De Reina (2012) citando a Roca indica que “en la medida que en cuanto a sus fines puede definirse como aquel organismo destinado a robustecer la seguridad en el tráfico inmobiliario mediante la publicación del estado jurídico de los inmuebles”. (p. 50)

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

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

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

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

Las funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones, afirma además que no existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro, el Registro es una figura de seguridad jurídica con justicia. (Gonzales-Barrón, 2002)

Respecto de su naturaleza o importancia, esta responde según De la Puente y La Valle (2001) la coyuntura nacional por el incremento del tráfico inmobiliario, por ello, el Registro de la Propiedad Inmueble no debe limitarse a ser simplemente un archivo de títulos ordenados cronológicamente o un conjunto de técnicas. Más bien, debe ser un instrumento técnico que satisfaga las necesidades del tráfico registral y facilite a los propietarios la obtención de capitales para mejorar y modernizar la explotación del suelo. A través de la publicidad de los actos y contratos inscritos, el registro declara, transmite, extingue, modifica o limita los derechos reales sobre los inmuebles, brindando seguridad jurídica y protección frente a terceros.

Asimismo, Bolas (1993) agrega que el Registro, permite que los usuarios del sistema tengan confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todos los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario (titular del derecho), como de un país en genera. (p. 44)

## ***2.1.2. El sistema registral en el Perú***

### **2.1.2.1. Definición de sistema registral**

De acuerdo con Amado (2021) el sistema registral se define como un conjunto articulado de normativas jurídicas que se aplican dentro de un territorio específico, las cuales se encuentran interrelacionadas para regular el funcionamiento de los registros

públicos. Bajo esta perspectiva, es posible entender que el registro constituye un mecanismo de publicidad jurídica que permite dar a conocer públicamente los actos jurídicos realizados, haciendo accesible la información sobre los derechos conferidos o adquiridos por los particulares.

Por su parte Guevara (1996) afirma que:

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

En relación al sistema registral implementado en nuestro ordenamiento jurídico, se ha adoptado un modelo de carácter mixto que combina efectos constitutivos y declarativos según la naturaleza específica de cada derecho. Este sistema dual establece diferentes requisitos de eficacia jurídica dependiendo del tipo de acto o derecho de que se trate.

Por una parte, el sistema opera con efectos constitutivos para determinados derechos reales, como es el caso de la hipoteca, donde la inscripción registral constituye un elemento esencial para el nacimiento y perfeccionamiento del derecho, siendo indispensable para su existencia jurídica. Por otra parte, funciona con carácter declarativo para otros actos jurídicos, particularmente en las transferencias de propiedad inmobiliaria, donde resulta suficiente el acuerdo de voluntades entre los contratantes para que se produzca la transmisión del dominio, sin que la inscripción registral sea requisito

indispensable para la validez del acto, aunque sí recomendable para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Este sistema, denominado, consensual llega a ser desventajoso en la práctica jurídica, pues según Ramos (2010) por la facilitación de las transferencias inmobiliarias, así como la circulación de la economía y la debida seguridad al comprador, este sistema no llega hacer suficiente para otorgar un registro más seguro y eficaz en la transferencia de bienes inmuebles. El comprador está expuesto a varias dificultades y desventajas para poder comprobar quien es el dueño de un determinado bien y cuáles son las afectaciones que puede tener este determinado bien, debido a esto este sistema cuenta con muchas desventajas.

#### **2.1.2.2. Marco legal del sistema registral**

El sistema registral peruano ha establecido un marco normativo integral para el registro de la propiedad, que se fundamenta en diversas disposiciones legales que garantizan la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Este sistema se caracteriza por su naturaleza declarativa, donde la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad, sino que tiene como finalidad principal la publicidad y oponibilidad frente a terceros.

El artículo 2010 del Código Civil establece el principio fundamental del sistema registral peruano al determinar que la inscripción debe realizarse en virtud de un título que conste en instrumento público. Este requisito busca garantizar la autenticidad y fehaciencia de los actos jurídicos que acceden al registro, proporcionando un primer nivel de seguridad jurídica. La norma, sin embargo, contempla excepciones a este principio general, permitiendo en casos específicos la inscripción mediante otros tipos de instrumentos cuando así lo disponga la ley.

La Ley N° 27157 ha introducido importantes innovaciones en el sistema registral, particularmente en su artículo 7, al establecer un régimen especial para la inscripción del derecho de propiedad de departamentos. Esta norma flexibiliza los requisitos tradicionales al permitir la presentación del Formulario Registral como instrumento suficiente para la inscripción, siempre que esté acompañado del título de propiedad correspondiente. La ley reconoce una amplia gama de documentos como títulos válidos, incluyendo escrituras públicas, minutas, adjudicaciones y cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que pruebe el derecho de propiedad.

Un aspecto notable de esta regulación es la previsión para casos donde exista ausencia de título de propiedad o cuando el terreno esté inscrito un nombre de persona diferente al vendedor. En estas situaciones, el sistema permite recurrir a la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, requiriendo la demostración de una posesión continua, pacífica y pública como propietario durante un período de 10 años. Esta disposición reconoce la realidad social peruana y busca facilitar la formalización de la propiedad en casos donde la documentación tradicional no esté disponible.

El artículo 21 de la Ley N° 27157, complementado por el artículo 5 de la Ley N° 27333, ha establecido un procedimiento notarial para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio. Esta vía alternativa innovación al proceso judicial tradicional representa una significativa en el sistema registral peruano, al otorgar competencia a los notarios para tramitar estos procedimientos como asuntos no contenciosos. Esta modificación busca agilizar los procesos de formalización de la propiedad, reduciendo la carga del sistema judicial y facilitando el acceso al registro.

El marco normativo actual refleja un equilibrio entre la necesidad de seguridad jurídica y la flexibilidad necesaria para atender la realidad social peruana. El sistema

mantiene como regla general la exigencia de instrumentos públicos para la inscripción, garantizando así la fehaciencia de los actos registrales, pero introduce mecanismos alternativos como el Formulario Registral y la prescripción adquisitiva notarial para facilitar el acceso al registro en situaciones especiales.

Este sistema, aunque mantiene su carácter declarativo, ha evolucionado para incorporar elementos que fortalecen la seguridad jurídica y promueven la formalización de la propiedad. La regulación actual busca equilibrar la protección de los derechos de propiedad con la necesidad de facilitar su acceso al registro, reconociendo diversas vías y mecanismos para lograr la inscripción registral.

### **2.1.2.3. Sistema registral declarativo**

El sistema registral adquiere carácter declarativo cuando los actos jurídicos o derechos reales se perfeccionan independientemente del registro, y la inscripción posterior cumple la función de brindar publicidad registral, protección jurídica y seguridad al titular del derecho. En esta modalidad, la inscripción se presenta como una opción voluntaria para el interesado, quien puede decidir libremente si desea formalizar registralmente su derecho. Como ilustración de este principio, en el ordenamiento jurídico peruano la inscripción de contratos de compraventa tiene carácter potestativo para las partes contratantes.

El sistema registral peruano se caracteriza por adoptar predominantemente el modelo declarativo como regla general, reservando la aplicación del sistema constitutivo únicamente para casos excepcionales específicamente establecidos por la normativa. En este contexto declarativo, la registración constituye un requisito fundamental para hacer valer el acto o derecho frente a terceros ajenos a la relación jurídica original. Esto significa que, aunque el derecho nace y se perfecciona al margen del registro, la inscripción

registrar posterior genera como efecto jurídico principal la oponibilidad erga omnes, permitiendo que el titular pueda hacer prevalecer su derecho ante cualquier tercero que pretenda desconocerlo o afectarlo.

Flores (2009) señala que la inscripción declarativa, son las que admiten la existencia del acto a pesar de la falta de inscripción, los registros denominados declarativos, solo reciben “Títulos” de origen Notarial o Judicial (excepcionalmente se reciben instrumentos privados por mandato de la ley). En cuanto a la titulación, esta se desarrolla extra registralmente y los derechos se inscriben pre constituidos, sin que el registro los convalide, aunque que es obvio que la acogida registral refuerza la presunción de legitimidad que ya emana de su origen genuino, vale decir que se suman la legitimidad notarial (o judicial) y la registral.

En esta clase de registros no hace falta la transcripción íntegra del documento y la inscripción no presenta dificultad alguna, desde el momento en que la versión ya figura en otro registro notarial, cumpliéndose con el principio de la matricidad notarial. En el caso de un documento judicial, lo que no consta en el “asiento registral”, puede suplirse con la escritura matriz que tiene carácter probatorio (Flores, 2009).

En resumen, las inscripciones declarativas tienen como función principal hacer público un acto relacionado con un derecho real. En el contexto peruano, un ejemplo claro es la transferencia de propiedad de inmuebles, cuya inscripción en los registros públicos es opcional y no obligatoria. Esta característica puede generar diversos problemas en cuanto a la seguridad jurídica, ya que, si el nuevo propietario no registra la transacción en la Sunarp, otra persona podría inscribir ese derecho a su favor y apropiarse del inmueble. Esto afectaría al comprador original, quien actuó de buena fe pero no formalizó la inscripción correspondiente.

#### **2.1.2.4. Sistema registral constitutivo**

A nivel conceptual, Flores (1998) señala que la inscripción constitutiva requiere de la anotación en los registros públicos para que puedan admitir la existencia de un acto, en este tipo de inscripción no se inscriben títulos sino derechos ya que el título crea el asiento registral, esto origina un mayor análisis y responsabilidad por parte del 26 registrador con respecto a la calificación registral, como consecuencia a la inscripción constitutiva queda perfeccionada la transmisión o constitución del derecho real.

Fernández (2014) señala que:

Un registro constitutivo puede servir en zonas urbanas con un adecuado plano catastral, pero en nuestro país no ocurre así. El territorio rural en nuestro país es extenso y sobre todo de difícil acceso. En dichas zonas se ubica una población de escasos recursos, quienes muchas veces deben trasladarse desde zonas muy lejanas sin vías de comunicación al lugar donde existe un Registro Público; para ellos es oneroso y, en realidad, el registro muchas veces no les sirve porque la publicidad de sus transferencias la constituye la posesión y giran en una economía y tradiciones diferentes a las poblaciones urbanas.

#### **2.1.3. La importancia del sistema registral constitutivo**

##### **2.1.3.1. Fundamentos**

En lo dicho por Romero (2012) el sistema jurídico peruano, alejándose de su tradición legislativa de origen romanista, ha adoptado un modelo mixto de transferencia. En el caso de bienes muebles, se sigue el criterio de la unidad del contrato, mientras que para los bienes inmuebles se aplica la teoría del título y el modo. Esta postura se refleja claramente en el artículo 949 del CC, el cual establece que el acuerdo entre las partes

basta para que el acreedor adquiriera la propiedad del inmueble, sin que sea necesario ningún acto material de entrega del bien.

Por su parte Vázquez (2003) comenta que el artículo 949° del Código Civil, carece de modo, pues preceptúa que el acuerdo sobre la obligación produce por sí solo el efecto traslativo, es decir que no requiere el despliegue de fuerzas para perfeccionarse, algunos tratadistas niegan que exista distanciamiento con la teoría del título y el modo, afirman por el contrario que ambos están presentes, siendo título el contrato o acuerdo y modo y modo la sesión de derechos, otros autores sostienen que el contrato cumple el doble rol del título y modo.

Avendaño (2008) sostiene que los bienes inmuebles se transmiten a través de la fórmula del título y el modo que en efecto devendría en un registro constitutivo. La inscripción cumple un rol fundamental al permitir que el sistema constitutivo se articule con el ordenamiento jurídico. Para que dicho sistema produzca efectos legales, es imprescindible que la inscripción tenga carácter constitutivo. Este enfoque deja de lado la tradición jurídica establecida en el Código Civil respecto a la transferencia de propiedad, ya que reconoce a los registros públicos como su principal medio de validación.

La inscripción constitutiva representa un elemento esencial para la implementación del sistema constitutivo, ya que este se diferencia del sistema declarativo, en el cual se celebran contratos de compraventa y otros actos jurídicos por parte de personas que no son legalmente titulares del bien. Esta situación, producto de la falta de información, da lugar a disputas con terceros que poseen respaldo jurídico, lo que frecuentemente deriva en procesos judiciales para determinar quién posee el derecho de propiedad con mayor legitimidad (Gómez, 2022).

En nuestro ordenamiento jurídico la transferencia de la propiedad inmueble establece un sistema constitutivo para la figura legal de la implementación del sistema constitutivo ofrecerá garantías en relación con la seguridad jurídica a todos los ciudadanos de nuestro país, ello porque nuestro actual sistema de transferencia de la propiedad incurre en vicios a nivel documentario y a su vez que un propietario o no propietario puede vender el bien a distintas personas, sin que éstas se percaten del riesgo que corren de ser afectadas en su patrimonio (Gómez, 2022).

La instauración de un sistema constitutivo ofrece mayores beneficios para aquellas personas que pretenden adquirir una propiedad cómo para los profesionales que tienen la labor de registradores, ya que éste sistema ofrece interconexión entre los registros públicos y las notarías lo que permitirá que se pueda contar con una data actualizada en todo momento, en la cual las escrituras públicas serán elevadas directamente al sistema para su automática inscripción en el registro de la propiedad, esta acción permitirá un ahorro significativo en cuanto al tiempo y al costo, ya que éste último se realizará a través de un pago único que implique el costo que representa el servicio notarial y su posterior inscripción (Gómez, 2022).

El sistema registral constitutivo representa un pilar fundamental en la arquitectura jurídica moderna, caracterizándose por establecer que la inscripción en el registro público constituye un requisito esencial para la validez y eficacia de determinados actos jurídicos. En este sistema, la inscripción no cumple una función meramente declarativa, sino que se convierte en elemento constitutivo del derecho mismo, transformando radicalmente la seguridad jurídica en las transacciones (García, 2019). A diferencia del sistema declarativo, donde la inscripción simplemente publicita un derecho ya existente, el sistema constitutivo eleva la inscripción registral a componente necesario para el nacimiento del derecho real.

Según Diez-Picazo (2018), la esencia del sistema registral constitutivo radica en que el derecho real no nace fuera del registro, sino precisamente en virtud del asiento registral. Esta característica fundamental modifica sustancialmente la dinámica de las transacciones inmobiliarias y mobiliarias registrables, estableciendo un marco de certidumbre que supera las limitaciones inherentes a sistemas menos formales. El fundamento histórico de este sistema puede rastrearse hasta las reformas jurídicas germánicas del siglo XIX, cuando se buscaba establecer mecanismos que garantizaran la seguridad del tráfico jurídico frente a la creciente complejidad de las relaciones económicas.

La adopción del sistema registral constitutivo responde a necesidades concretas de ordenamientos jurídicos que priorizan la seguridad del tráfico sobre la autonomía absoluta de la voluntad de las partes. Como sostiene Gonzales (2020), este sistema establece un equilibrio entre el interés privado de los contratantes y el interés público en la certeza y previsibilidad de las relaciones jurídicas, especialmente aquellas vinculadas al mercado inmobiliario. La constitutividad de la inscripción opera como un mecanismo de control previo que filtra potenciales conflictos antes de que puedan materializarse en la realidad jurídica.

#### **2.1.3.2. El valor agregado de la certeza jurídica y la previsibilidad**

La certeza jurídica constituye uno de los valores fundamentales que sustentan la adopción del sistema registral constitutivo. Esta certeza se materializa en la capacidad del sistema para eliminar zonas grises o estados intermedios en la titularidad de derechos reales, estableciendo una correlación perfecta entre la realidad registral y la realidad jurídica extra registral. Según Lacruz (2017), la certeza jurídica en el contexto registral

implica la eliminación sistemática de riesgos asociados a la clandestinidad de las transmisiones y gravámenes sobre bienes registrables.

El sistema registral constitutivo genera certeza jurídica mediante diversos mecanismos interconectados. En primer lugar, establece la unicidad del título como fuente de derechos reales, evitando la dispersión de titularidades paralelas o contradictorias. Este fenómeno es analizado por Messineo (2016), quien sostiene que la constitutividad de la inscripción funciona como un instrumento de depuración jurídica, que impide la proliferación de situaciones jurídicas ambiguas o potencialmente conflictivas.

La certeza jurídica derivada del sistema constitutivo trasciende el ámbito estrictamente privado para convertirse en un bien social. Como explica Arruñada (2018), los sistemas registrales constitutivos reducen significativamente los costos de transacción en el mercado inmobiliario, al disminuir la necesidad de investigaciones exhaustivas sobre la titularidad y gravámenes de los bienes. Esta reducción de costos informativos tiene un impacto directo en la eficiencia del mercado y en la democratización del acceso a información confiable sobre bienes registrables.

El valor de la certeza jurídica se intensifica en contextos de alta complejidad económica y social. Alvarez (2020) destaca cómo la certeza jurídica proporcionada por el sistema registral constitutivo resulta particularmente valiosa en economías caracterizadas por un alto volumen de transacciones inmobiliarias y financieras. La constitutividad de la inscripción establece un marco de previsibilidad que resulta esencial para la toma de decisiones económicas informadas, especialmente en operaciones que involucran montos significativos o estructuras contractuales complejas.

La previsibilidad jurídica representa una consecuencia directa del sistema registral constitutivo, manifestándose como la capacidad del ordenamiento para generar expectativas razonablemente confiables sobre las consecuencias jurídicas de determinados actos. Según López (2019), la previsibilidad en el ámbito registral permite a los actores económicos y sociales anticipar con alto grado de certeza los efectos de sus decisiones relacionadas con bienes registrables, lo que constituye un factor determinante para la planificación económica a mediano y largo plazo.

El sistema registral constitutivo aporta previsibilidad mediante la consolidación de una realidad registral que sirve como referente único y confiable sobre la situación jurídica de los bienes. Esta previsibilidad opera en múltiples dimensiones, afectando no solo a los directamente involucrados en transacciones específicas, sino al sistema económico en su conjunto. Como señala Méndez (2017), la previsibilidad generada por el sistema constitutivo contribuye decisivamente a la reducción del riesgo sistémico en mercados inmobiliarios y financieros, estableciendo un marco de confianza institucional que estimula la inversión y el desarrollo económico.

La previsibilidad jurídica derivada del sistema registral constitutivo adquiere especial relevancia en el contexto de relaciones jurídicas complejas o de larga duración. Según Pau (2018), esta previsibilidad resulta particularmente valiosa en el ámbito de las garantías reales, donde la constitutividad de la inscripción proporciona a las entidades financieras un nivel de seguridad que resulta determinante para la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles. La certidumbre sobre la eficacia de la garantía reduce el riesgo percibido, lo que puede traducirse en mejores condiciones de financiamiento para los deudores.

El carácter de previsibilidad se ve reforzado por principios registrales complementarios que suelen acompañar al sistema constitutivo. Como explica Chico (2016), principios como el de prioridad, legitimación y fe pública registral potencian la capacidad del sistema para generar expectativas confiables sobre la realidad jurídica de los bienes registrados. Esta sinergia entre constitutividad y principios registrales complementarios establece un marco normativo coherente, donde la previsibilidad se convierte en característica inherente al sistema en su conjunto.

### **2.1.3.3. Impacto económico**

El sistema registral constitutivo genera impactos económicos significativos que trascienden el ámbito estrictamente jurídico. Según un estudio desarrollado por Hernando (2020), existe una correlación positiva entre la implementación de sistemas registrales constitutivos y el desarrollo de mercados inmobiliarios más eficientes y dinámicos. Esta correlación se explica por la reducción de la incertidumbre jurídica, que minimiza los riesgos asociados a transacciones sobre bienes registrables.

La constitutividad de la inscripción contribuye a la formación de un mercado inmobiliario más transparente, donde la información relevante para la toma de decisiones económicas se encuentra centralizada y accesible. Como sostiene Fernández (2019), esta transparencia incrementa la liquidez de los activos inmobiliarios, al reducir los costos de información y facilitar la comercialización de derechos sobre bienes registrables. La mayor liquidez, a su vez, potencia la utilización productiva de estos bienes, al facilitar su circulación hacia aquellos agentes económicos capaces de darles un uso más eficiente.

El sistema registral constitutivo impacta favorablemente en el desarrollo del mercado crediticio, especialmente en lo relacionado con créditos garantizados con bienes inmuebles. Según Arruñada (2018), la seguridad jurídica derivada de la constitutividad

registrar reduce significativamente el riesgo de las operaciones crediticias con garantía real, lo que puede traducirse en menores tasas de interés y plazos más extensos para los deudores. Este fenómeno adquiere especial relevancia en el contexto del crédito hipotecario, donde la certeza sobre la eficacia de la garantía resulta determinante para la configuración de las condiciones del préstamo.

La implementación del sistema registral constitutivo también genera externalidades positivas que impactan en la economía en su conjunto. Como señala De Soto (2016), los sistemas registrales eficientes, particularmente aquellos de carácter constitutivo, contribuyen a la formalización de la economía y a la incorporación de activos al circuito económico formal. Esta formalización facilita la utilización de bienes registrados como capital productivo, potenciando su capacidad para generar riqueza y desarrollo económico.

#### **2.1.3.4. Mecanismo de prevención de conflictos**

Una de las funciones más relevantes del sistema registral constitutivo consiste en su capacidad para prevenir conflictos relacionados con la titularidad y gravámenes sobre bienes registrables. Según Blanco (2017), la constitutividad de la inscripción establece un mecanismo de control previo que filtra potenciales disputas antes de que puedan materializarse, lo que reduce significativamente la litigiosidad en materia de derechos reales. Esta función preventiva complementa el rol tradicional de los sistemas judiciales, orientados principalmente a la resolución de conflictos ya materializados.

El sistema registral constitutivo previene específicamente conflictos derivados de la doble disposición de bienes registrables. Como explica Gonzales (2020), al establecer la inscripción como requisito para la constitución del derecho real, el sistema elimina la posibilidad de que existan transmisiones paralelas o contradictorias sobre un mismo bien.

Esta característica resulta particularmente valiosa en contextos donde la presión sobre el mercado inmobiliario podría incentivar conductas oportunistas o fraudulentas.

La dimensión preventiva del sistema constitutivo también se manifiesta en la reducción de conflictos relacionados con la oponibilidad de derechos no inscritos. Según Díez-Picazo (2018), la constitutividad de la inscripción elimina la problemática asociada a derechos ocultos o clandestinos, estableciendo un marco de transparencia que minimiza el riesgo de adquisiciones a non domino o gravadas con cargas no aparentes. Esta claridad contribuye decisivamente a la pacificación de las relaciones jurídicas vinculadas al tráfico inmobiliario.

El potencial preventivo del sistema registral constitutivo se maximiza cuando se implementa en conjunto con mecanismos adecuados de calificación registral. Como sostiene Pau (2018), la calificación realizada por registradores con formación jurídica sólida constituye un filtro eficaz para detectar y corregir deficiencias en los títulos presentados para inscripción. Esta función de control de legalidad realizada ex ante contribuye significativamente a la prevención de conflictos derivados de vicios o defectos en la documentación que sirve de base a las inscripciones.

A pesar de sus evidentes ventajas, el sistema registral constitutivo no está exento de críticas y desafíos. Uno de los cuestionamientos más recurrentes se relaciona con su potencial rigidez frente a determinadas situaciones jurídicas complejas o atípicas. Según Gordillo (2020), la constitutividad de la inscripción puede generar dificultades en contextos donde la formalización completa de los derechos resulta problemática, como ocurre en algunas comunidades tradicionales o en asentamientos urbanos informales. Esta tensión entre formalidad registral y realidades sociales diversas constituye uno de los principales desafíos para la implementación exitosa del sistema.

Otra crítica relevante apunta a los costos asociados a la implementación y mantenimiento de un sistema registral constitutivo eficiente. Como señala Mantilla (2016), la constitutividad de la inscripción requiere una infraestructura registral robusta, con recursos humanos altamente capacitados y tecnología adecuada, lo que puede representar una carga significativa para el erario público o para los usuarios del sistema. Este aspecto resulta particularmente relevante en el contexto de economías emergentes o países con recursos limitados.

El sistema registral constitutivo también enfrenta desafíos derivados de su interacción con otras ramas del derecho. Según López (2019), la constitutividad puede generar tensiones con principios tradicionales del derecho civil, particularmente aquellos vinculados a la autonomía de la voluntad y a la libertad contractual. Esta tensión se manifiesta especialmente en sistemas jurídicos con fuerte tradición romanista, donde la formalización extrema puede percibirse como una limitación injustificada a la libertad de los particulares.

Finalmente, el sistema registral constitutivo enfrenta el desafío de adaptarse a nuevas realidades tecnológicas y económicas. Como explica Arruñada (2018), la digitalización de las relaciones jurídicas y la aparición de nuevas formas de propiedad y transacción plantean interrogantes sobre la capacidad del sistema para mantener su eficacia en entornos cambiantes. La evolución hacia registros digitales y la incorporación de tecnologías como blockchain representan tanto oportunidades como desafíos para la preservación de los valores fundamentales del sistema constitutivo en contextos tecnológicamente avanzados.

### **2.1.3.5. Análisis comparativo**

El análisis comparativo de sistemas registrales ofrece perspectivas valiosas sobre las ventajas e inconvenientes del modelo constitutivo. Según Méndez (2017), los sistemas registrales constitutivos, típicamente asociados a la tradición jurídica germánica, han demostrado mayor eficacia en la prevención de conflictos y en la generación de seguridad jurídica que sus contrapartes declarativas. Esta superioridad se evidencia particularmente en contextos económicos caracterizados por un alto volumen de transacciones inmobiliarias y financieras.

El caso alemán representa el paradigma del sistema registral constitutivo. Como explica Wieacker (2017), el modelo alemán, basado en el principio de abstracción y en la constitutividad de la inscripción, ha contribuido significativamente a la estabilidad del mercado inmobiliario germánico, incluso en periodos de turbulencia económica. La separación entre el negocio obligacional y el acto dispositivo, característica de este sistema, establece un marco de seguridad jurídica que ha servido de referencia para reformas registrales en diversos países.

Contrariamente, los sistemas de corte francés, caracterizados por el carácter consensual de la transmisión y el efecto meramente declarativo de la inscripción, han experimentado dificultades para garantizar niveles equivalentes de seguridad jurídica. Según García (2019), estos sistemas han debido implementar mecanismos complementarios, como la publicidad posesoria y complejos sistemas de prioridad, para compensar las limitaciones inherentes a la falta de constitutividad registral.

Experiencias de transición hacia sistemas constitutivos, como las observadas en algunos países de Europa del Este tras la caída del comunismo, ofrecen lecciones valiosas sobre los desafíos asociados a esta evolución. Como señala Stanilov (2018), la

implementación de sistemas registrales constitutivos en estos contextos ha requerido no solo reformas legislativas, sino también transformaciones profundas en las prácticas sociales y en la cultura jurídica. Estas experiencias subrayan la importancia de considerar factores culturales y sociológicos en los procesos de reforma registral.

El futuro del sistema registral constitutivo estará determinado por su capacidad para adaptarse a transformaciones tecnológicas, económicas y sociales. Según Quintana (2020), la evolución hacia registros completamente digitales representa tanto una oportunidad como un desafío para los sistemas constitutivos. La digitalización permite incrementar la eficiencia y accesibilidad del registro, potenciando sus efectos positivos, pero también plantea interrogantes sobre la seguridad informática y la preservación de la fe pública en entornos digitales.

La tecnología blockchain emerge como un factor potencialmente disruptivo para los sistemas registrales tradicionales. Como explica Tapscott (2018), esta tecnología ofrece la posibilidad de establecer registros distribuidos con características de inmutabilidad y transparencia que podrían complementar o incluso sustituir aspectos de los sistemas registrales constitutivos tradicionales. La integración de estas tecnologías podría potenciar la eficiencia del sistema sin sacrificar sus valores fundamentales de certeza y previsibilidad.

El sistema registral constitutivo también deberá adaptarse a nuevas formas de propiedad y a bienes emergentes. Según Lessig (2019), la expansión del ámbito registral hacia bienes intangibles, derechos de propiedad intelectual y nuevas formas de propiedad compartida plantea desafíos significativos para sistemas tradicionalmente orientados a bienes inmuebles convencionales. Esta adaptación requerirá tanto innovaciones técnicas como replanteamientos conceptuales sobre la naturaleza y función del registro.

Finalmente, el futuro del sistema registral constitutivo estará influenciado por su capacidad para contribuir a objetivos sociales y ambientales. Como sostiene Fernández (2019), los registros pueden desempeñar un papel relevante en la implementación de políticas relacionadas con la sostenibilidad ambiental, la planificación urbana y la inclusión social. La integración de estas dimensiones podría enriquecer la función del registro, trascendiendo su rol tradicional vinculado exclusivamente a la seguridad jurídica privada.

#### ***2.1.4. Derecho de propiedad***

##### **2.1.4.1. Definición**

Según Luján (2017) el derecho de propiedad se relaciona con una de las instituciones más antiguas en la historia de la humanidad. Este derecho posee una doble naturaleza: por un lado, se presenta como un derecho subjetivo o individual, y por otro, como una institución objetiva con un contenido valorativo. Además, está sujeto a ciertos límites vinculados a los deberes y responsabilidades que debe asumir quien ostenta la propiedad de un bien.

Asimismo, Linares (2010) señala que la propiedad es considerada como una necesidad social básica para la vida en sociedad; desde el punto de vista jurídico la propiedad es el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre los bienes, los que están regulados por las leyes; y desde el punto de vista económico la propiedad es modo de dar el uso máximo del valor de los bienes.

El derecho de propiedad constituye uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico contemporáneo, siendo reconocido tanto a nivel constitucional como en la legislación civil. Este derecho ha experimentado una evolución histórica

significativa, transitando desde concepciones absolutistas hacia una visión que reconoce su función social (Gonzales, 2018). En el contexto peruano, el derecho de propiedad adquiere un carácter esencial como garantía para el desarrollo económico y social, siendo considerado como un derecho real por excelencia que confiere al titular un conjunto de facultades sobre un bien determinado.

La evolución histórica del concepto de propiedad refleja las transformaciones sociales, económicas y políticas de cada época. En la antigüedad, particularmente en el Derecho Romano, la propiedad era concebida como un derecho absoluto (*dominium*) que confería a su titular poderes ilimitados sobre la cosa. Posteriormente, con el advenimiento del Estado moderno y las corrientes socialistas, se introdujo la noción de función social de la propiedad, que impone límites al ejercicio de este derecho en beneficio del interés general (De los Mozos, 2018). En el contexto peruano, esta evolución se manifiesta en la transición desde una concepción individualista de la propiedad hacia un enfoque que reconoce su dimensión social y su vinculación con el desarrollo económico del país.

En el ámbito doctrinal, autores como Diez-Picazo (2007) han destacado la naturaleza jurídica del derecho de propiedad como un derecho real, caracterizado por la inmediatez y absolutividad. La inmediatez implica una relación directa entre el titular y el bien, sin necesidad de intermediarios para su ejercicio. Por su parte, la absolutividad se refiere a la oponibilidad erga omnes del derecho, que genera un deber general de abstención por parte de terceros. Estos elementos configuran al derecho de propiedad como la máxima expresión del señorío sobre las cosas, distinguiéndolo de otros derechos reales limitados.

La importancia del derecho de propiedad trasciende el ámbito jurídico, proyectándose hacia la esfera económica y social. Autores como De Soto (2000) han

enfaticado el rol fundamental de la propiedad formal en el desarrollo económico, considerándola como un mecanismo que permite transformar activos en capital productivo. Esta perspectiva económica del derecho de propiedad subraya la necesidad de contar con sistemas eficientes de reconocimiento y protección de este derecho, entre los cuales destaca el sistema registral como instrumento para dotar de seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

En el contexto contemporáneo, el derecho de propiedad se encuentra sujeto a diversas transformaciones derivadas de los procesos de globalización y desarrollo tecnológico. Las nuevas formas de propiedad, como la propiedad intelectual y los bienes digitales, plantean desafíos significativos para los sistemas jurídicos tradicionales, requiriendo adaptaciones normativas que respondan a estas realidades emergentes (Bullard, 2022). Asimismo, la creciente preocupación por la protección del medio ambiente ha impuesto nuevas limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, configurando lo que algunos autores denominan "función ecológica de la propiedad" (Mejorada, 2020).

#### **2.1.4.2. Legislación**

La doctrina jurídica contemporánea concibe el derecho de propiedad como un derecho subjetivo que permite a su titular el aprovechamiento y disposición del bien, con las limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico (Avendaño y Arana, 2017). El Código Civil peruano, en su artículo 923, define la propiedad como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”, estableciendo así las facultades esenciales que integran este derecho. Esta conceptualización normativa recoge la tradición romanista del dominium, adaptándola a las necesidades de la sociedad actual.

El autor Vidal (2018) define a este derecho como el derecho civil patrimonial más importante y en el cual viste una serie de garantías de su protección y su transferencia.

Desde una perspectiva constitucional, el derecho de propiedad en Perú encuentra su fundamento en el artículo 70 de la Carta Magna, que establece: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley” (Bernaes, 2019). Este reconocimiento constitucional otorga al derecho de propiedad un rango superior dentro del ordenamiento jurídico, configurándolo como un derecho fundamental que merece especial protección por parte del Estado.

#### ***2.1.5. Principios registrales***

La función notarial, como pilar fundamental del sistema de seguridad jurídica preventiva, se sustenta en un conjunto de principios rectores que orientan y delimitan el ejercicio profesional del notario. Estos principios no constituyen meras abstracciones teóricas, sino que representan directrices operativas que configuran la praxis notarial en su dimensión técnico-jurídica y ético-social. El análisis de estos principios resulta esencial para comprender la naturaleza y alcance de la actividad notarial dentro del ordenamiento jurídico contemporáneo.

##### **A. Principio de Legalidad**

El principio de legalidad constituye el fundamento primordial que encauza la función notarial dentro de los parámetros establecidos por el ordenamiento jurídico. Este principio determina que la actuación del notario se encuentra circunscrita a lo dispuesto por la normativa vigente, la moral y las buenas costumbres, estableciendo así un marco regulatorio que delimita su ejercicio profesional (Escate, 2011). La subordinación a la

legalidad no representa una limitación arbitraria, sino una garantía de seguridad jurídica para los ciudadanos que recurren al servicio notarial.

La función calificadoras que ejerce el notario, comparable en ciertos aspectos a la función jurisdiccional, implica un exhaustivo análisis de concordancia entre la voluntad manifestada por las partes y el ordenamiento jurídico aplicable. Gonzales-Barrón (2016) señala que el notario desarrolla un control de legalidad que va más allá de la simple verificación formal, adentrándose en un examen sustantivo de adecuación al derecho vigente. Esta labor implica un profundo conocimiento del sistema normativo y una capacidad analítica que permite al notario identificar posibles contradicciones o incompatibilidades entre lo pretendido por las partes y lo permitido por la ley.

Durante la audiencia notarial, el profesional examina meticulosamente la documentación presentada, verificando su validez y pertinencia respecto al negocio jurídico en cuestión. Este control preventivo de legalidad constituye una de las aportaciones más significativas de la función notarial al sistema de seguridad jurídica. Tambini (2019) considera que la intervención notarial anticipa potenciales conflictos mediante la adecuación del acto o contrato al marco legal, reduciendo considerablemente la litigiosidad posterior. La observancia del principio de legalidad se traduce, así, en un factor de estabilidad para el tráfico jurídico.

## **B. Principio de Inmediación**

El principio de inmediación configura un aspecto esencial de la praxis notarial, estableciendo la necesidad de un contacto directo entre el notario y los otorgantes del acto jurídico. Esta proximidad no constituye un mero requisito formal, sino un elemento sustantivo que coadyuva a la consolidación de la confianza en el instrumento público y

en la institución notarial misma. Núñez (2017) afirma que la intermediación notarial va más allá del simple encuentro físico para constituirse en una verdadera conexión cognoscitiva entre el fedatario y la realidad que documenta.

La presencia simultánea del notario y las partes durante la formalización del acto jurídico permite al profesional percibir directamente elementos fundamentales como la capacidad, el discernimiento y la libre manifestación de voluntad de los otorgantes. Esta observación inmediata resulta insustituible para la formación del juicio notarial. Pérez Fernández del Castillo (2020) sostiene que la apreciación sensorial directa proporciona al notario datos valorativos que ningún intermediario podría transmitir con fidelidad.

El carácter personalísimo que adquiere la función notarial en virtud del principio de intermediación impide la delegación de aspectos sustanciales del ministerio fedatario. Si bien determinadas actuaciones preparatorias o complementarias pueden ser realizadas por colaboradores del despacho notarial, la percepción de los hechos, la identificación de los comparecientes, el asesoramiento jurídico y la autorización del instrumento constituyen funciones indelegables del notario (Rodríguez, 2018). Esta indelegabilidad garantiza la autenticidad de lo presenciado y narrado por el notario, dotando al documento público de una eficacia probatoria cualificada.

### **C. Principio de Rogación**

El principio de rogación establece que la intervención notarial se activa exclusivamente a instancia de parte interesada, excluyendo la posibilidad de una actuación oficiosa o espontánea del fedatario público. Esta característica delimita claramente la función notarial respecto a otras funciones públicas que pueden iniciarse de oficio, como ciertas actuaciones administrativas o judiciales. Sánchez-Brito (2021)

considera que la rogación constituye el presupuesto lógico-jurídico que legitima la actuación notarial en el ámbito de la autonomía privada.

La solicitud de intervención notarial, denominada técnicamente rogatio, determina no solo el inicio de la actuación fedataria sino también su contenido y límites. Zinny (2016) explica que el requerimiento delimita materialmente la actuación notarial, circunscribiéndola a los términos expresados por el rogante. Esta vinculación entre rogación y actuación asegura que el notario no exceda el ámbito de lo solicitado por las partes, respetando así la autonomía de la voluntad que fundamenta las relaciones jurídico-privadas.

La naturaleza recepticia de la función notarial, derivada del principio de rogación, implica que el notario actúa como receptor de declaraciones de voluntad que posteriormente documenta y autentica. Este carácter recepticio distingue la actividad notarial de otras funciones públicas de naturaleza decisoria o resolutoria. Castán (2019) afirma que el notario no impone decisiones ni resuelve controversias, sino que recibe, configura jurídicamente y documenta con autenticidad las declaraciones de voluntad de los particulares.

#### **D. Principio de Imparcialidad**

El principio de imparcialidad configura al notario como un profesional equidistante respecto a los intereses de las partes que intervienen en el acto o negocio jurídico. Esta neutralidad constituye un rasgo definitorio de la función notarial que la distingue de otras profesiones jurídicas orientadas a la defensa de intereses particulares. Vallet de Goytisolo (2018) sostiene que la imparcialidad notarial no debe confundirse con

pasividad o indiferencia, sino que se manifiesta como una activa búsqueda del equilibrio jurídico entre las partes.

La equidistancia que mantiene el notario respecto a los otorgantes no excluye su deber de asesoramiento, sino que lo condiciona a una orientación objetiva y ecuánime. Este consejo imparcial constituye una de las contribuciones más valiosas del notariado al tráfico jurídico. Armella (1998) señala que el asesoramiento notarial equilibrado reduce significativamente la asimetría informativa que frecuentemente caracteriza las relaciones contractuales. La imparcialidad se erige así en garantía de equidad para las transacciones jurídicas.

La dimensión ética del principio de imparcialidad trasciende el mero cumplimiento de normas deontológicas explícitas, configurándose como un compromiso personal del notario con la justicia material del acto que autoriza. La equidistancia notarial no implica indiferencia ante el contenido del negocio, sino responsabilidad por su equilibrio y justicia. Esta responsabilidad se concreta en actuaciones como la información clara sobre las consecuencias jurídicas del acto, la adaptación de fórmulas contractuales estandarizadas a las circunstancias particulares, y la prevención de cláusulas abusivas o desequilibradas (Delgado, 2019).

### **E. Otros Principios Fundamentales**

Además de los principios anteriormente examinados, la función notarial se sustenta en otros principios complementarios que configuran su ejercicio integral. Entre estos, cabe destacar el principio de fe pública, que atribuye presunción de veracidad a los hechos narrados por el notario; el principio de unidad de acto, que exige la continuidad temporal en determinadas actuaciones notariales; el principio de matricidad, que

establece la conservación del documento original en el protocolo notarial; y el principio de confidencialidad, que impone el secreto profesional respecto a las informaciones obtenidas en el ejercicio de la función (Tambini, 2019).

El principio de seguridad jurídica preventiva constituye, por su parte, la finalidad teleológica de la función notarial. Pérez (2021) afirma que la intervención notarial se orienta primordialmente a la prevención de conflictos mediante la correcta configuración jurídica del negocio y su adecuada documentación. Esta dimensión preventiva distingue la seguridad jurídica notarial de otras formas de tutela jurídica de carácter reparador o sancionador.

Finalmente, el principio de independencia garantiza la autonomía funcional del notario frente a presiones externas, sean públicas o privadas. Rodríguez (1995) sostiene que esta independencia no constituye un privilegio personal del notario, sino una garantía institucional para el correcto desempeño de su función pública. La libertad de criterio que proporciona esta independencia resulta esencial para el ejercicio imparcial y objetivo de la función notarial.

### ***2.1.8. La seguridad jurídica***

#### **2.1.8.1. Conceptualización y fundamentos teóricos**

La seguridad jurídica conceptualmente se define según Pino (2016) como aquel valor que opera con la capacidad de discernir de manera precisa las implicaciones legales o los efectos jurídicos de ciertos actos o eventos. Esta concepción también puede entenderse de forma práctica si se considera la ley como una afirmación condicional, en la que una situación inicial se asocia con una o más consecuencias jurídicas.

La seguridad jurídica constituye un valor fundamental en todo ordenamiento jurídico contemporáneo, configurándose como un principio esencial para la consolidación del Estado de Derecho y el adecuado desarrollo de las relaciones sociales, económicas y políticas. Este principio trasciende la mera formalidad normativa para erigirse como una garantía sustancial que permite a los ciudadanos desarrollar sus actividades con un razonable grado de previsibilidad respecto a las consecuencias jurídicas de sus actos y decisiones. La comprensión de la seguridad jurídica implica reconocer su carácter multidimensional, que abarca aspectos tanto objetivos como subjetivos del fenómeno jurídico.

Desde una perspectiva histórica, la seguridad jurídica ha experimentado una evolución conceptual significativa, transitando desde una concepción formalista vinculada al estricto cumplimiento de la legalidad hacia una visión más integral que incorpora elementos axiológicos y teleológicos. Radbruch (2010) sostiene que la seguridad jurídica constituye una de las dimensiones fundamentales de la idea de derecho, junto con la justicia y la utilidad, estableciendo entre ellas una relación dialéctica que configura la esencia misma del fenómeno jurídico. Esta posición destaca la necesidad de conciliar la certeza que proporciona la seguridad jurídica con las exigencias de justicia material, evitando tanto la rigidez formalista como la incertidumbre que derivaría de un sistema exclusivamente basado en consideraciones valorativas subjetivas.

En el ámbito doctrinal contemporáneo, Pérez (2000) define la seguridad jurídica como una necesidad objetiva de coherencia y estabilidad tanto en la estructura como en el funcionamiento del sistema legal, mediante sus normas e instituciones. Al mismo tiempo, la concibe como una condición subjetiva que brinda a las personas la posibilidad de anticipar las implicancias legales de sus acciones. Esta definición integra dos dimensiones complementarias: la seguridad jurídica en sentido objetivo, referida a la

estabilidad y coherencia del ordenamiento; y la seguridad jurídica en sentido subjetivo, concerniente a la certeza y previsibilidad que experimentan los destinatarios de las normas. Ambas dimensiones resultan indisociables para la plena realización de este principio fundamental.

La relevancia constitucional de la seguridad jurídica ha sido ampliamente reconocida en diversos ordenamientos jurídicos. García (2006) destaca que este principio constituye un valor superior que informa todo el ordenamiento jurídico y vincula a los poderes públicos, proyectándose sobre el conjunto de relaciones jurídicas. En el contexto peruano, si bien la Constitución de 1993 no consagra expresamente el principio de seguridad jurídica como lo hacen otros textos constitucionales, el Tribunal Constitucional ha reconocido reiteradamente su carácter de principio constitucional implícito, derivándolo de diversas disposiciones del texto fundamental y considerándolo consustancial al Estado de Derecho.

Desde un enfoque filosófico-jurídico, Fuller (1969) identifica la seguridad jurídica como una de las exigencias fundamentales de la moral interna del derecho, estableciendo requisitos formales que todo sistema jurídico debe satisfacer para ser considerado legítimo, entre los que destaca la generalidad, publicidad, irretroactividad, claridad, coherencia y congruencia normativa. Estos elementos constituyen condiciones necesarias para que el derecho pueda cumplir su función orientadora de la conducta humana, posibilitando que los individuos puedan anticipar las consecuencias jurídicas de sus acciones y adaptar su comportamiento a las expectativas normativas.

La perspectiva funcional de la seguridad jurídica es desarrollada por Luhmann (2005), quien la analiza desde la teoría de sistemas como un mecanismo de reducción de la complejidad social mediante la estabilización de expectativas normativas. Según este

enfoque, la seguridad jurídica constituye un requisito funcional para la diferenciación y operatividad del sistema jurídico, permitiendo la coordinación de conductas y la solución de conflictos en sociedades altamente complejas. La previsibilidad que proporciona el derecho posibilita que los individuos puedan orientar su comportamiento a largo plazo, asumiendo riesgos calculados en contextos de incertidumbre social.

En el ámbito económico, la seguridad jurídica adquiere particular relevancia como condición necesaria para el desarrollo de actividades productivas y el crecimiento económico sostenible. North (1990) destaca que la existencia de un marco institucional estable y predecible resulta fundamental para reducir los costos de transacción y promover la inversión a largo plazo. La seguridad jurídica proporciona un entorno de estabilidad normativa y garantías institucionales que favorece la realización de intercambios económicos complejos, especialmente aquellos que implican compromisos a largo plazo y específicas inversiones, contribuyendo así a la generación de riqueza y bienestar social.

La dimensión internacional de la seguridad jurídica ha adquirido creciente importancia en el contexto de globalización económica y jurídica. Ferrajoli (2016) analiza la problemática de la seguridad jurídica en un escenario caracterizado por la proliferación de fuentes normativas supranacionales, destacando los desafíos que plantea la fragmentación normativa y la necesidad de desarrollar mecanismos de armonización y coordinación entre diferentes ordenamientos jurídicos. La complejidad derivada de la internacionalización del derecho requiere nuevas aproximaciones que permitan preservar la seguridad jurídica en contextos caracterizados por la pluralidad de sistemas normativos concurrentes.

En el ámbito latinoamericano, Zaffaroni (2009) destaca que la seguridad jurídica constituye un valor particularmente relevante para la consolidación democrática y el desarrollo socioeconómico de la región, enfatizando que su efectiva realización requiere no solo la estabilidad formal del ordenamiento sino también la existencia de garantías institucionales que aseguren la aplicación igualitaria y no discriminatoria de las normas jurídicas. Esta perspectiva subraya la vinculación entre seguridad jurídica, igualdad ante la ley y legitimidad democrática, elementos que se refuerzan mutuamente en la configuración de sistemas jurídicos legítimos y eficaces.

La relación entre seguridad jurídica y justicia constituye uno de los debates centrales de la filosofía del derecho contemporánea. Atienza (2013) propone una concepción argumentativa que busca integrar las exigencias de certeza y previsibilidad propias de la seguridad jurídica con las demandas de corrección y razonabilidad inherentes a la idea de justicia. Según este enfoque, la seguridad jurídica no debe entenderse como mera regularidad formal, sino como previsibilidad razonable fundamentada en la aplicación de criterios argumentativos intersubjetivamente aceptables, lo que permite conciliar la necesidad de certeza con la aspiración a decisiones materialmente justas y racionalmente fundamentadas.

#### **2.1.8.2. La certeza jurídica**

La seguridad jurídica, como principio estructural del ordenamiento jurídico, se configura a partir de diversos elementos que operan de manera sistemática e interrelacionada. Estos componentes contribuyen a la materialización efectiva de las finalidades de certeza y previsibilidad que fundamentan este principio esencial para el funcionamiento del Estado de Derecho y el desarrollo de las relaciones jurídicas en contextos sociales complejos.

La certeza jurídica constituye un elemento nuclear de la seguridad jurídica, configurándose como la cualidad del ordenamiento que permite a sus destinatarios conocer con claridad y precisión el contenido de sus derechos y obligaciones. Este componente exige que las normas jurídicas sean formuladas con suficiente claridad y precisión, evitando ambigüedades e indeterminaciones que dificulten su comprensión y aplicación por parte de los operadores jurídicos y ciudadanos. Peces Barba (1995) señala que la certeza jurídica implica la existencia de un derecho inequívoco, cognoscible y comprensible, que proporcione a los sujetos un marco normativo claro para el desarrollo de sus actividades y relaciones sociales.

La dimensión formal de la certeza jurídica se relaciona con la técnica legislativa y los procedimientos de elaboración normativa. Atienza (1997) destaca la importancia de la calidad técnica de las normas como presupuesto para la realización efectiva de la seguridad jurídica, enfatizando que la racionalidad lingüística, sistemática y pragmática en la producción normativa contribuye decisivamente a la certeza del derecho. El empleo de un lenguaje claro, preciso y accesible, la adecuada estructuración sistemática de los textos normativos y la consideración de las condiciones de aplicabilidad práctica de las disposiciones constituyen exigencias fundamentales para garantizar la comprensibilidad y manejabilidad del ordenamiento jurídico.

La publicidad de las normas representa otro aspecto fundamental de la certeza jurídica. La existencia de mecanismos efectivos de difusión y acceso al derecho vigente constituye un requisito indispensable para que los destinatarios puedan conocer el contenido de las disposiciones normativas aplicables a sus situaciones particulares. Fernández (2003) enfatiza que el principio de publicidad normativa, generalmente

consagrado a nivel constitucional, opera como presupuesto lógico del principio de seguridad jurídica, ya que solo el conocimiento efectivo del derecho aplicable permite a los ciudadanos ajustar su conducta a las exigencias normativas y prever las consecuencias jurídicas de sus actos.

La determinación temporal del derecho aplicable constituye otra manifestación relevante de la certeza jurídica. La identificación precisa del momento de entrada en vigor de las disposiciones normativas y la delimitación de su ámbito de aplicación temporal resultan esenciales para proporcionar a los sujetos un marco referencial estable para la planificación de sus actividades. Díez-Picazo (2002) analiza la importancia de los principios de irretroactividad y ultractividad normativa como garantías de la seguridad jurídica, destacando que la prohibición general de retroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales y la regulación adecuada de los regímenes transitorios constituyen salvaguardas institucionales de la certeza jurídica.

La dimensión institucional de la certeza jurídica se relaciona con la existencia de mecanismos estables y predecibles de aplicación e interpretación normativa. Zagrebelsky (2008) destaca que la previsibilidad del ordenamiento no depende exclusivamente de la calidad técnica de los textos normativos, sino también de la existencia de prácticas interpretativas consistentes por parte de los órganos jurisdiccionales y administrativos encargados de su aplicación. La jurisprudencia, entendida como conjunto de criterios interpretativos desarrollados por los tribunales, desempeña un papel fundamental en la concretización del derecho y la reducción de la indeterminación inherente a los textos normativos.

La estabilidad normativa constituye una dimensión adicional de la certeza jurídica, relacionada con la permanencia temporal de las disposiciones jurídicas y la

ausencia de modificaciones abruptas o frecuentes que dificulten su conocimiento y comprensión por parte de los destinatarios. García (2000) enfatiza que la estabilidad del ordenamiento constituye un valor fundamental para la planificación de actividades a largo plazo, especialmente en ámbitos como el económico, donde las decisiones de inversión requieren un horizonte normativo relativamente estable que permita calcular riesgos y beneficios con un margen razonable de certidumbre.

La coherencia normativa representa otra manifestación esencial de la certeza jurídica, referida a la ausencia de contradicciones e incompatibilidades entre las distintas disposiciones que integran el ordenamiento. Bobbio (2013) señala que la coherencia constituye una propiedad estructural del sistema jurídico que contribuye decisivamente a su inteligibilidad y aplicabilidad, destacando que la existencia de mecanismos para la identificación y resolución de antinomias resulta fundamental para preservar la unidad y funcionalidad del ordenamiento como sistema normativo integrado.

La taxatividad normativa, especialmente relevante en el ámbito del derecho sancionador, constituye otra manifestación de la certeza jurídica, referida a la precisión y especificidad en la tipificación de conductas prohibidas y sanciones aplicables. Hassemer (1984) destaca que el principio de legalidad penal, en su vertiente de taxatividad, exige que las disposiciones sancionadoras describan con suficiente precisión las conductas prohibidas y sus consecuencias jurídicas, proporcionando a los ciudadanos un conocimiento anticipado de los comportamientos susceptibles de represión y permitiéndoles adaptar su conducta para evitar la imposición de sanciones.

#### **2.1.8.2. El carácter de previsibilidad**

La previsibilidad jurídica constituye un elemento consustancial a la seguridad jurídica, configurándose como la posibilidad que tienen los sujetos de anticipar

razonablemente las consecuencias jurídicas de sus actos y decisiones. Este componente trasciende la mera certeza sobre el contenido abstracto de las normas para proyectarse hacia la predictibilidad de su aplicación concreta a situaciones particulares, permitiendo a los individuos planificar sus actividades con un conocimiento aproximado de los efectos jurídicos que producirán. García Manrique (2012) caracteriza la previsibilidad como la dimensión prospectiva de la seguridad jurídica, que permite a los sujetos orientar sus decisiones y acciones con base en expectativas razonablemente fundadas sobre las respuestas institucionales que obtendrán.

La regularidad en la aplicación normativa constituye un presupuesto fundamental de la previsibilidad jurídica. La existencia de criterios estables y consistentes en la interpretación y aplicación del derecho por parte de los órganos jurisdiccionales y administrativos resulta esencial para que los ciudadanos puedan anticipar con razonable certidumbre las consecuencias jurídicas de sus actos. Larenz (2001) destaca la importancia de la jurisprudencia constante como factor de previsibilidad, señalando que la consistencia en la interpretación judicial de disposiciones normativas abstractas proporciona pautas orientadoras para los ciudadanos y operadores jurídicos, permitiéndoles formular pronósticos razonables sobre el tratamiento jurídico de situaciones futuras.

El respeto a los precedentes representa una manifestación específica de la previsibilidad jurídica en sistemas de tradición jurisprudencial. La doctrina del *stare decisis*, característica de los ordenamientos anglosajones, pero progresivamente incorporada también en sistemas de derecho continental, establece la vinculatoriedad de decisiones judiciales previas para casos sustancialmente similares, garantizando así la consistencia temporal en la aplicación del derecho. Monroy (2007) analiza la creciente relevancia de los precedentes en el ordenamiento jurídico peruano, destacando su

contribución a la igualdad en la aplicación de la ley y a la previsibilidad de las decisiones judiciales, factores esenciales para la seguridad jurídica.

La protección de la confianza legítima constituye otra manifestación relevante de la previsibilidad jurídica, referida a la salvaguarda institucional de las expectativas razonablemente fundadas que los ciudadanos desarrollan con base en comportamientos o manifestaciones previas de los poderes públicos. García (2006) caracteriza este principio como una derivación necesaria de la seguridad jurídica en el Estado social de Derecho, señalando que la protección de la confianza legítima impone límites a la actividad de los poderes públicos, especialmente cuando sus actuaciones afectan situaciones jurídicas consolidadas o expectativas razonablemente generadas por comportamientos previos de la Administración.

El respeto a los derechos adquiridos representa otra dimensión fundamental de la previsibilidad jurídica, relacionada con la estabilidad de las situaciones jurídicas subjetivas legítimamente constituidas bajo la vigencia de determinadas disposiciones normativas. Díez-Picazo (2002) señala que la protección de los derechos adquiridos constituye una manifestación específica del principio general de irretroactividad, destacando que la inmunidad de estas situaciones frente a modificaciones normativas posteriores proporciona a los ciudadanos la seguridad de que las posiciones jurídicas válidamente obtenidas no serán arbitrariamente alteradas por cambios legislativos subsecuentes.

La proporcionalidad y razonabilidad en la actuación de los poderes públicos constituyen garantías adicionales de la previsibilidad jurídica. La existencia de criterios objetivos y racionalmente controlables para la adopción de decisiones que afectan derechos e intereses de los ciudadanos resulta fundamental para que estos puedan

anticipar el sentido de las resoluciones administrativas y judiciales aplicables a sus situaciones particulares. Bernal (2014) destaca que el principio de proporcionalidad, al establecer parámetros objetivos para el control de las intervenciones estatales en los derechos fundamentales, contribuye decisivamente a la previsibilidad y racionalidad de la actuación pública, permitiendo a los ciudadanos anticipar la legitimidad o ilegitimidad de determinadas restricciones a sus libertades.

La presunción de constitucionalidad de las leyes y la presunción de legalidad de los actos administrativos constituyen garantías institucionales adicionales de la previsibilidad jurídica. Estos mecanismos establecen una presunción inicial de validez de las actuaciones públicas, proporcionando a los ciudadanos un marco referencial estable para la planificación de sus actividades, sin perjuicio de la posibilidad de impugnación posterior ante las instancias competentes. García de Enterría (2009) señala que estas presunciones operan como factores de estabilización del ordenamiento, reduciendo la incertidumbre derivada de la posible invalidez de disposiciones y actos que integran el marco normativo aplicable a las relaciones jurídicas.

La existencia de procedimientos reglados para la producción y aplicación normativa constituye otra garantía fundamental de la previsibilidad jurídica. La sujeción de los poderes públicos a procedimientos específicos para la elaboración y modificación de disposiciones normativas, así como para su aplicación a situaciones concretas, reduce significativamente la discrecionalidad y arbitrariedad en el ejercicio del poder, incrementando la predictibilidad de la actuación pública. Prieto (1998) destaca que la procedimentalización de la actividad normativa y aplicativa constituye una garantía fundamental del Estado de Derecho, que contribuye decisivamente a la racionalización del ejercicio del poder y a la previsibilidad de sus manifestaciones concretas.

La transparencia en la actuación de los poderes públicos representa un presupuesto adicional de la previsibilidad jurídica. El acceso de los ciudadanos a la información relevante sobre la actividad normativa y aplicativa de las instituciones públicas resulta fundamental para que puedan anticipar razonablemente las consecuencias jurídicas de sus actos y decisiones. Prieto Sanchís (1998) destaca que la publicidad de los criterios interpretativos y aplicativos desarrollados por los órganos jurisdiccionales y administrativos constituye un factor esencial de previsibilidad, permitiendo a los ciudadanos conocer anticipadamente las pautas que orientarán la resolución de sus casos particulares.

### **2.1.8.3. Materialización institucional de la seguridad jurídica**

La seguridad jurídica se materializa a través de diversas manifestaciones institucionales que operan como garantías específicas para la realización efectiva de sus finalidades de certeza y previsibilidad. Entre estas manifestaciones destacan los sistemas registrales, que proporcionan publicidad formal a determinadas situaciones jurídicas, facilitando su conocimiento por terceros y generando efectos de oponibilidad erga omnes; la cosa juzgada, que establece la inmutabilidad de las decisiones judiciales firmes, evitando la perpetuación indefinida de controversias y proporcionando estabilidad a las relaciones jurídicas; y la prescripción y caducidad, que establecen límites temporales para el ejercicio de derechos y acciones, evitando la incertidumbre derivada de situaciones jurídicas pendientes indefinidamente.

El notariado latino constituye otra manifestación institucional relevante de la seguridad jurídica, operando como sistema de seguridad jurídica preventiva mediante la intervención de un profesional del derecho investido de fe pública, que controla la legalidad de los actos y negocios jurídicos en el momento de su celebración,

proporcionando asesoramiento imparcial a las partes y documentando con autenticidad sus declaraciones de voluntad. Rodríguez (2010) destaca que la función notarial contribuye decisivamente a la prevención de conflictos mediante la correcta configuración jurídica de las relaciones privadas, evitando defectos e irregularidades que posteriormente podrían generar litigiosidad e inseguridad.

Los sistemas de control de constitucionalidad representan otra manifestación institucional fundamental de la seguridad jurídica, garantizando la supremacía normativa de la Constitución y la coherencia material del ordenamiento jurídico. La existencia de mecanismos para la identificación y eliminación de disposiciones inconstitucionales contribuye a la unidad y consistencia del sistema normativo, reduciendo la incertidumbre derivada de posibles contradicciones entre normas de distinto rango jerárquico. Hakansson (2015) analiza la relevancia del Tribunal Constitucional peruano como garante de la seguridad jurídica, destacando que su jurisprudencia no solo depura el ordenamiento de disposiciones inconstitucionales, sino que también proporciona criterios interpretativos que incrementan la previsibilidad en la aplicación de la Constitución.

La codificación constituye otra manifestación histórica relevante de la seguridad jurídica, orientada a la sistematización y racionalización del derecho mediante la agrupación ordenada y coherente de disposiciones normativas referidas a determinadas materias. Tarello (1995) destaca que el movimiento codificador, característico de la cultura jurídica continental desde el siglo XIX, responde fundamentalmente a exigencias de certeza y previsibilidad, proporcionando a los operadores jurídicos y ciudadanos un marco normativo claro, accesible y sistemáticamente estructurado para el desarrollo de sus actividades.

Las categorías y conceptos dogmáticos desarrollados por la ciencia jurídica representan otra manifestación de la seguridad jurídica, proporcionando esquemas conceptuales que facilitan la comprensión, sistematización y aplicación coherente del material normativo. Hernández (2000) destaca la función constructiva de la dogmática jurídica, señalando que las categorías, principios y teorías elaboradas por la ciencia del derecho contribuyen a la racionalización del ordenamiento y a la previsibilidad de su aplicación, estableciendo conexiones sistemáticas entre disposiciones aparentemente desvinculadas y proporcionando criterios objetivos para la solución de problemas interpretativos.

## 2.2. Marco conceptual

**Transferencia de propiedad:** Se refiere al acto jurídico mediante el cual se transfiere el derecho de propiedad de un bien de una persona a otra. Este proceso implica un cambio en la titularidad legal del bien, lo que conlleva derechos y responsabilidades asociadas al mismo.

**Sistema registral:** Se refiere al conjunto de normas, procedimientos y organismos encargados de llevar a cabo el registro y la inscripción de diversos tipos de actos, derechos y situaciones jurídicas en registros públicos. Estos registros pueden abarcar una amplia variedad de áreas del derecho, como la propiedad inmobiliaria, los derechos de autor, los derechos de propiedad industrial, los vehículos automotores, entre otros.

**Propiedad:** Se define como un derecho real que confiere a una persona o entidad la titularidad legal y el control exclusivo sobre un bien tangible o intangible. Este derecho implica la facultad de usar, disfrutar, disponer y excluir a otros del bien, de acuerdo con las leyes y regulaciones establecidas.

**Publicidad registral:** Se refiere a la función de los registros públicos en la divulgación de información sobre los actos y derechos inscritos en ellos. Es decir, se trata de hacer accesible al público en general la información relativa a los derechos reales, contratos y otros actos jurídicos que afectan a bienes inmuebles u otros activos registrables.

**Seguridad jurídica:** Es un principio fundamental del derecho que busca garantizar la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas, promoviendo la confianza en el sistema legal y protegiendo los derechos y obligaciones de los individuos frente a la arbitrariedad y la incertidumbre.

**Exclusividad en la propiedad:** Se refiere al derecho que tiene el propietario de un bien de ejercer el control exclusivo sobre ese bien, lo que implica la facultad de utilizarlo, disfrutarlo, disponer de él y excluir a otros de su uso sin interferencias indebidas por parte de terceros.

### III. MÉTODO

#### 3.1. Tipo de investigación

La investigación realizada es de tipo **aplicada**, ya que, de acuerdo con Hernández et al. (2014), está orientada a ofrecer soluciones a problemas concretos en contextos específicos. Este enfoque se apoya en teorías previamente desarrolladas mediante investigaciones básicas, pero su objetivo principal es evaluar cómo estas teorías pueden aplicarse en situaciones particulares, generando resultados que pueden ser utilizados de manera práctica.

Asimismo, se adopta el tipo **descriptivo**, el cual, según Esteban (2018), busca recopilar información detallada sobre las características, atributos y aspectos de personas, actores o instituciones involucradas en dinámicas sociales. Este tipo de estudio permite obtener una representación clara y completa de las diversas dimensiones de un fenómeno, acontecimiento, comunidad o entorno determinado.

La investigación tiene un nivel **Correlacional**, según Hernández et al. (2014) tiene como objetivo principal determinar el grado de relación o asociación entre dos o más variables, sin establecer una relación causal directa. En estos estudios, se mide primero las variables y luego se estima la correlación mediante pruebas de hipótesis correlacionales y técnicas estadísticas.

La investigación se aplica bajo el enfoque **cuantitativo**, en razón del tratamiento de los datos recopilados, según Cortés y Iglesias (2004) se enfoca en las mediciones numéricas como elemento central de su investigación, empleando la observación del proceso para recopilar datos y analizarlos con el fin de responder a sus preguntas de investigación.

El diseño de investigación **no experimental** se caracteriza por la ausencia de manipulación intencional de variables por parte del investigador. En lugar de intervenir en las condiciones del fenómeno estudiado, se limita a observar y analizar situaciones tal como se presentan en la realidad. Como explican Hernández y Torres (2018), este enfoque se aplica cuando el objetivo es examinar hechos ya existentes, sin intervenir en su desarrollo, lo que permite comprender y describir fenómenos en su contexto natural.

### **3.2. Población y muestra**

#### **3.2.1. Población**

De acuerdo con Bernal (2006), la población comprende el conjunto total de individuos o elementos que poseen características comunes y que son objeto de análisis por parte del investigador. En contraste, la muestra representa un segmento o fracción representativa de dicha población, elegido con el propósito de examinar y evaluar las variables que forman parte del estudio.

De esta manera, la población estará compuesta por notarios, registradores y especialistas en la materia civil y registral que laboren en Notarias y centros de atención SUNARP de la ciudad de Lima.

#### **3.2.2. Muestra**

La muestra constituye una porción del universo o población total de donde se extraen los datos, y debe ser representativa para poder extrapolar los hallazgos al conjunto general. En este estudio, la muestra abarcó la totalidad de la población objeto de investigación, conformada por 36 individuos. Se consideró la técnica de muestreo no probabilístico, ya que no se emplea ninguna fórmula matemática para establecer el tamaño muestral, siendo determinado por la accesibilidad que tiene el investigador a los

sujetos de estudio. Este enfoque facilita la selección de casos con características específicas dentro de una población acotada, restringiendo la muestra únicamente a dichos casos particulares.

Adicionalmente, se define que la muestra es de tipo censal, la cual según Otzen y Manterola (2017) incluye todas las unidades de investigación como parte de la muestra de forma aleatoria. Por esta razón, la población estudiada se caracteriza como censal al funcionar simultáneamente como universo, población y muestra. Por lo tanto, la técnica de muestreo, por razones de practicidad en la investigación, sigue criterios de accesibilidad y conveniencia; es importante describir en detalle cómo está compuesta:

Notarios	:	15
Operadores de registro SUNARP	:	15
Especialistas en Derecho civil	:	25
Especialistas en Derecho Registral	:	25
<b>Total</b>	:	<b>80</b>

### 3.3. Operacionalización de variables

**Tabla 1**

*Operacionalización de variables*

<b>VARIABLES</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>DEFINICIÓN OPERACIONAL</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<b>Variable 1:</b> <b>La incorporación del sistema</b>	Se refiere al conjunto de normas, procedimientos y organismos encargados de llevar a cabo el registro y la	En un sistema registral constitutivo, la inscripción en el registro es un paso fundamental y obligatorio que	Sistemas de transferencia de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Declarativo</li> <li>• Consensualista</li> <li>• Constitutivo</li> </ul>

<b>registral constitutivo</b>	<p>inscripción de diversos tipos de actos, derechos y situaciones jurídicas en registros públicos. Estos registros pueden abarcar una amplia variedad de áreas del derecho, como la propiedad inmobiliaria, los derechos de autor, los derechos de propiedad industrial, los vehículos automotores, entre otros.</p>	<p>otorga validez y eficacia a ciertos derechos o actos jurídicos. La inscripción en el registro es lo que realmente transfiere el derecho de propiedad de un individuo a otro, y sin ella, la transferencia no se consideraría completa ni legalmente reconocida.</p>	Registro de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscripción de predios</li> <li>• Publicidad registral</li> <li>• Buena fe registral</li> <li>• Principios registrales</li> <li>• Función del registro</li> <li>• Características del registro</li> </ul>
<b><u>Variable 2:</u></b> <b>Fortalecimiento del derecho de propiedad</b>	<p>El derecho de propiedad sobre bien inmueble se refiere al derecho legal y fundamental que tiene una persona o entidad de poseer, usar, disfrutar, disponer y excluir a otros del control de un bien inmueble. Un bien inmueble es un tipo de propiedad que incluye terrenos, edificios y otras estructuras que están unidos de forma</p>	<p>Un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad es aquel que asegura y protege los derechos de los propietarios sobre sus bienes, brindando seguridad jurídica y garantizando la capacidad de ejercer plenamente los derechos asociados a la propiedad.</p>	Seguridad jurídica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantía en la norma</li> <li>• Certeza</li> <li>• Protección a derechos</li> <li>• Oponibilidad frente a terceros</li> <li>• Conflictos registrales</li> </ul>
			Derecho registral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tráfico de terrenos</li> <li>• Usurpación</li> </ul>

---

permanente al  
suelo.

---

### **3.4. Instrumentos**

#### **Encuesta**

La encuesta constituye un instrumento de investigación estructurado que emplea un formato sistemático de preguntas con alternativas de respuesta establecidas, facilitando a los investigadores la recopilación eficiente de datos específicos. Como herramienta metodológica, según López y Fachelli (2015), se configura mediante un cuestionario dirigido hacia personas seleccionadas, con el propósito de extraer información sobre sus opiniones, actitudes o experiencias particulares.

### **3.5. Procedimientos**

Según Bernal (2006) un elemento fundamental vinculado a las hipótesis corresponde al proceso estadístico que debe aplicarse para su verificación o contrastación mediante pruebas específicas. El autor propone una metodología estructurada en ocho etapas para llevar a cabo la comprobación de hipótesis:

- Formulación de la hipótesis nula ( $H_0$ ) y las hipótesis alternativas ( $H_A$ ) conforme al objeto de estudio.
- Determinación de las pruebas estadísticas apropiadas según las características de las variables analizadas.
- Definición del nivel de significancia a través de un porcentaje específico para aceptar o rechazar una hipótesis, como: 0,01; 0,05 o 0,10.

- Implementación del proceso de recopilación de información de la muestra determinada para el estudio.
- Cálculo de la desviación estándar correspondiente a la distribución muestral de la media.
- Transformación de la media muestral en valores  $z$  o  $t$  según la prueba estadística aplicada.
- Determinación de la decisión estadística mediante el cálculo del valor crítico de  $z$  o  $t$  conforme al nivel de significación establecido.
- Formulación de conclusiones basadas en los resultados obtenidos de las pruebas estadísticas aplicadas.

### **3.6. Análisis de datos**

#### **Juicio de Expertos**

El juicio de expertos constituye una técnica de validación que consiste en solicitar la opinión informada de personas con trayectoria en el tema objeto de estudio, quienes son reconocidas por otros como especialistas cualificados en una materia específica. Esta metodología permite evaluar la pertinencia, coherencia y claridad de los instrumentos de investigación mediante el análisis crítico de profesionales con experiencia académica y práctica en el área. Los expertos examinan aspectos como la validez de contenido, la redacción de los ítems, la estructura del instrumento y su adecuación a los objetivos del estudio, proporcionando recomendaciones para su mejoramiento antes de su aplicación definitiva (Hernández et al., 2014).

## **Análisis estadísticos**

El análisis estadístico se define como el conjunto de procedimientos matemáticos y técnicas cuantitativas aplicadas para examinar, interpretar y extraer conclusiones significativas de los datos recopilados durante una investigación. Este proceso involucra la organización, descripción y análisis de la información numérica mediante métodos estadísticos descriptivos e inferenciales, permitiendo identificar patrones, tendencias, relaciones entre variables y la verificación de hipótesis planteadas. Su finalidad es transformar datos brutos en información comprensible y útil para la toma de decisiones, facilitando la interpretación objetiva de los resultados y su generalización a la población de estudio.

### **3.7. Validación y confiabilidad**

La validación y confiabilidad constituyen criterios fundamentales para evaluar la calidad metodológica de los instrumentos de investigación. La validez se refiere al grado en que un instrumento mide efectivamente aquello que pretende medir, asegurando que los resultados obtenidos sean pertinentes y apropiados para los objetivos del estudio. Por su parte, la confiabilidad indica la consistencia y estabilidad de los resultados cuando el instrumento se aplica en condiciones similares, garantizando que las mediciones sean reproducibles y precisas (García, 2002).

Estos dos conceptos son complementarios e indispensables para garantizar la solidez científica de cualquier investigación. La validación puede ser de contenido, criterio o constructo, mientras que la confiabilidad se evalúa mediante coeficientes estadísticos como el Alfa de Cronbach, test-retest o métodos de división por mitades. Ambos procesos permiten demostrar que el instrumento posee las propiedades

psicométricas necesarias para generar datos confiables y válidos, otorgando credibilidad y rigor metodológico a los hallazgos de la investigación.

Según Del Castillo y Rodríguez (2018) como parte de los aspectos éticos en la investigación se debe respetar y citar las fuentes bibliográficas de otros autores, que aportaron en la construcción teórica y metodológica de la investigación. La investigación está vinculada a la línea de investigación del Escuela de Posgrado de la UNFV. Con la presente investigación se espera que sea un aporte al conocimiento y a la comunidad.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Resultados de la investigación

En el presente apartado se exponen los hallazgos obtenidos tras la aplicación del instrumento de investigación a una muestra conformada por 80 individuos, distribuidos entre notarios, operadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y especialistas en Derecho. Para el procesamiento de la información recabada se empleó un cuestionario estructurado con preguntas cerradas, el cual permitió establecer tanto la situación actual como las posibles alternativas de solución a la problemática planteada en la investigación. El análisis estadístico de los datos se realizó mediante el software especializado SPSS, aplicando el modelo de correlación de Pearson con un nivel de confianza del 95%, lo que garantizó la validez y confiabilidad de los resultados que se detallan a continuación.

Posteriormente, se procedió a la elaboración de gráficos estadísticos y tablas de frecuencia que facilitaron la interpretación de los datos recopilados, permitiendo identificar patrones y tendencias significativas entre los diferentes grupos de la muestra. Cabe destacar que los resultados aquí presentados servirán como base fundamental para la contrastación de hipótesis que se desarrollará en la siguiente sección, donde se evaluará la validez de los supuestos planteados al inicio de la investigación mediante pruebas estadísticas específicas.

## 4.2. Análisis e interpretación de resultados

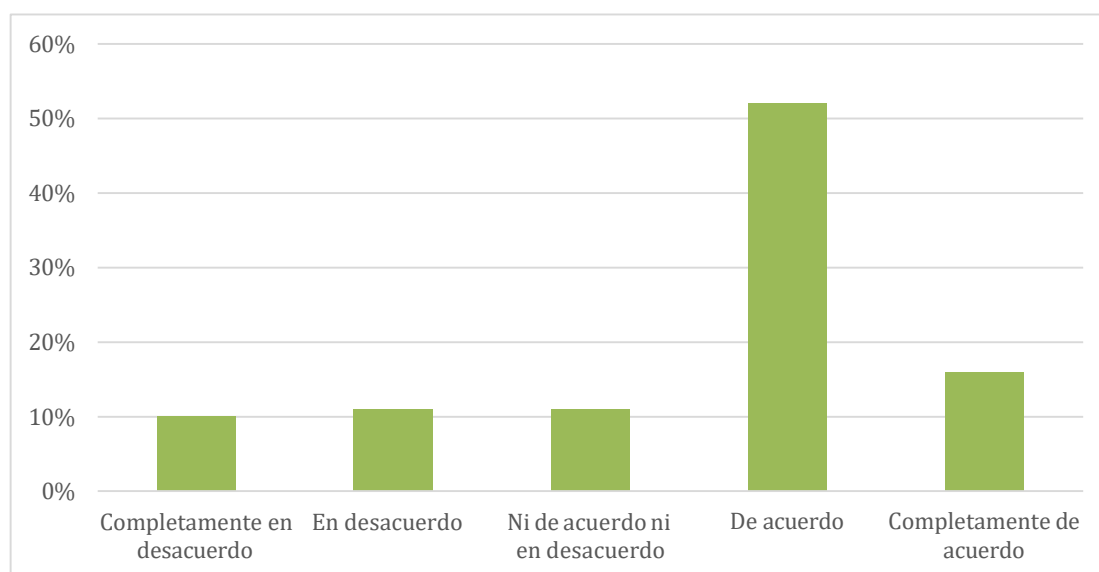
**Tabla 2**

*Percepción sobre la pregunta 1*

<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	10%	8
En desacuerdo	11%	9
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	52%	41
Completamente de acuerdo	16%	13
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 1**

*Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 1*

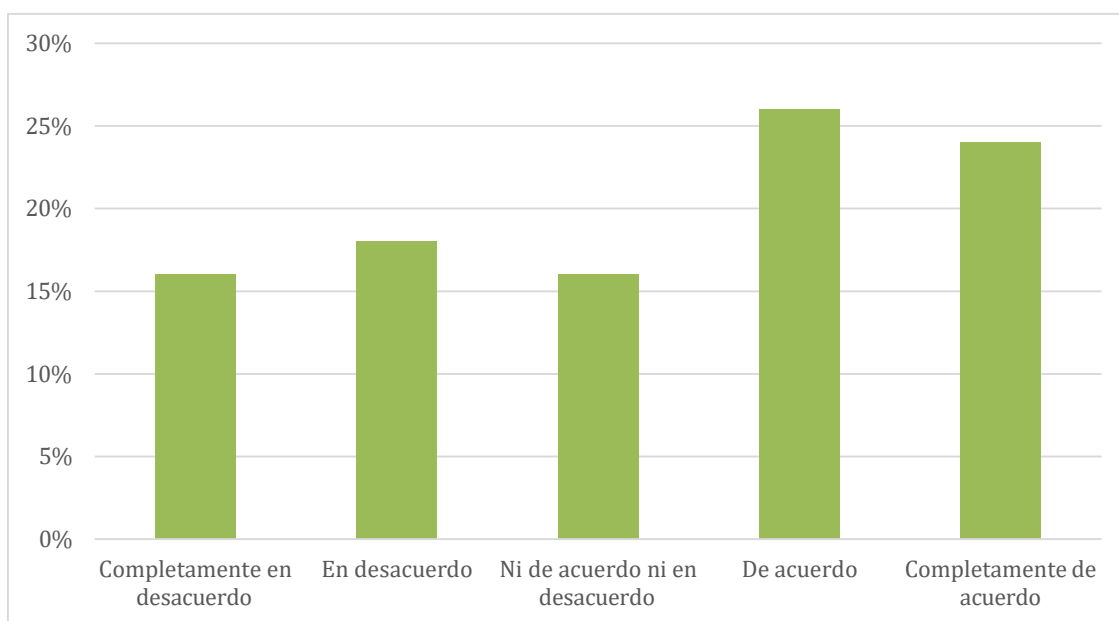


### **Interpretación:**

Sobre si se considera que actualmente, en el contexto de transferencia de inmuebles en el Perú, la mayoría de predios no se encuentran inscritos en los Registros Públicos, el 52% indicaron estar de acuerdo, el 16% refirieron estar completamente de acuerdo, el 11% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 11% refirieron estar en desacuerdo y el 10% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 3***Percepción sobre la pregunta 2*

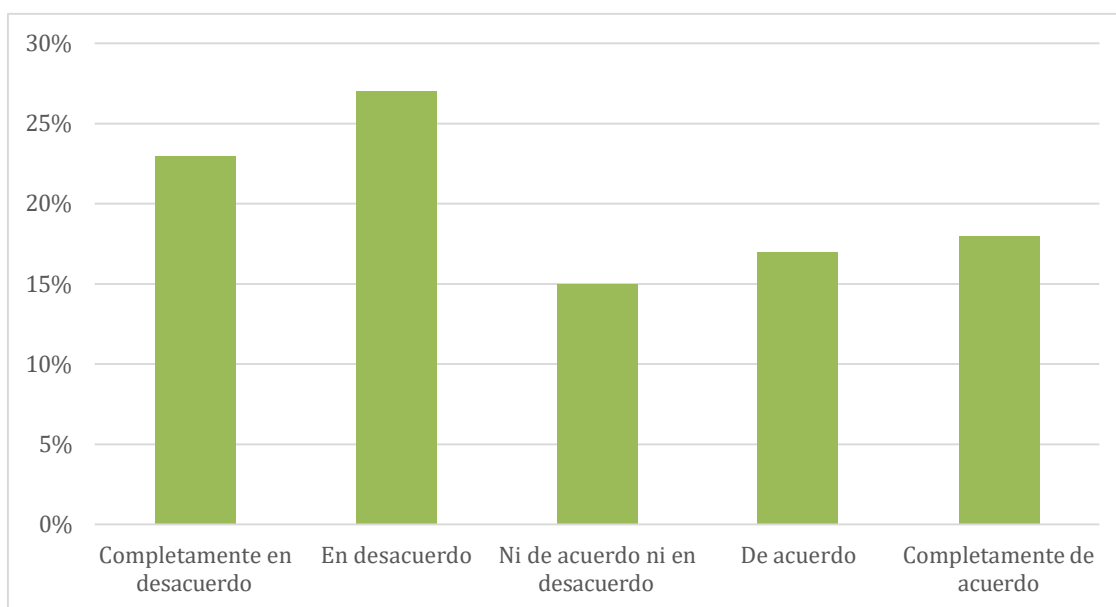
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	16%	13
En desacuerdo	18%	14
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	16%	13
De acuerdo	26%	21
Completamente de acuerdo	24%	19
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 2***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 2***Interpretación**

Sobre si se considera usted que el conocimiento de la norma registral es relevante para quienes no registran la transferencia de inmuebles, el 26% indicaron estar de acuerdo, el 24% refirieron estar totalmente de acuerdo, el 18% dijeron estar en desacuerdo, el 18% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 16% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 4***Percepción sobre la pregunta 3*

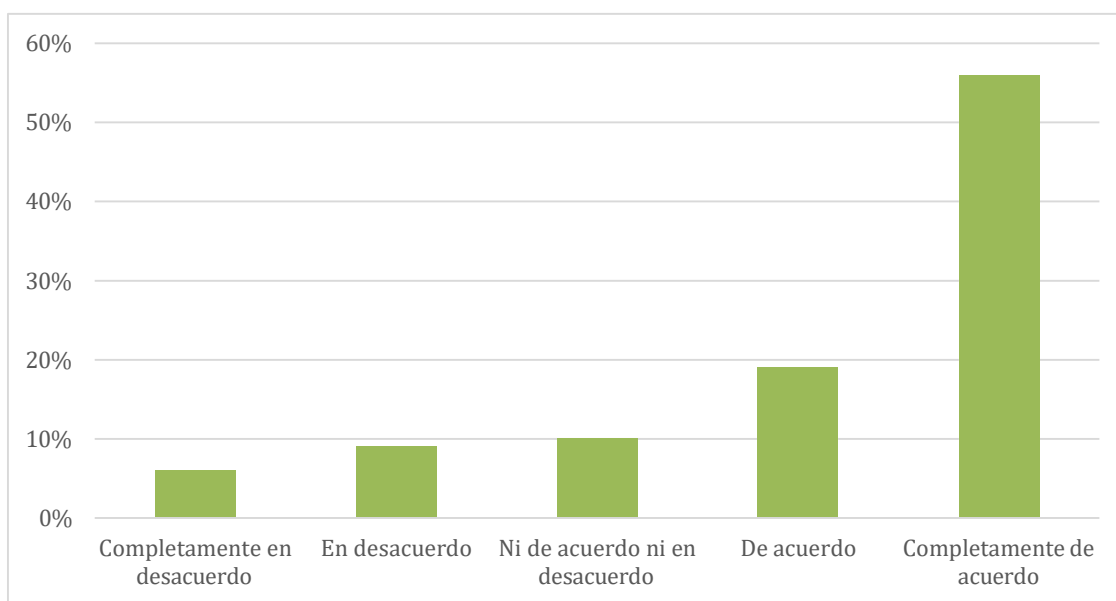
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	23%	18
En desacuerdo	27%	22
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	16%	12
De acuerdo	17%	14
Completamente de acuerdo	17%	14
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 3***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 3***Interpretación**

Sobre si se considera que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral; el 27% indicaron estar en desacuerdo, el 23% refirieron estar completamente en desacuerdo, el 17% dijeron estar totalmente de acuerdo, el 17% refirieron estar de acuerdo y el 16% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 5***Percepción sobre la pregunta 4*

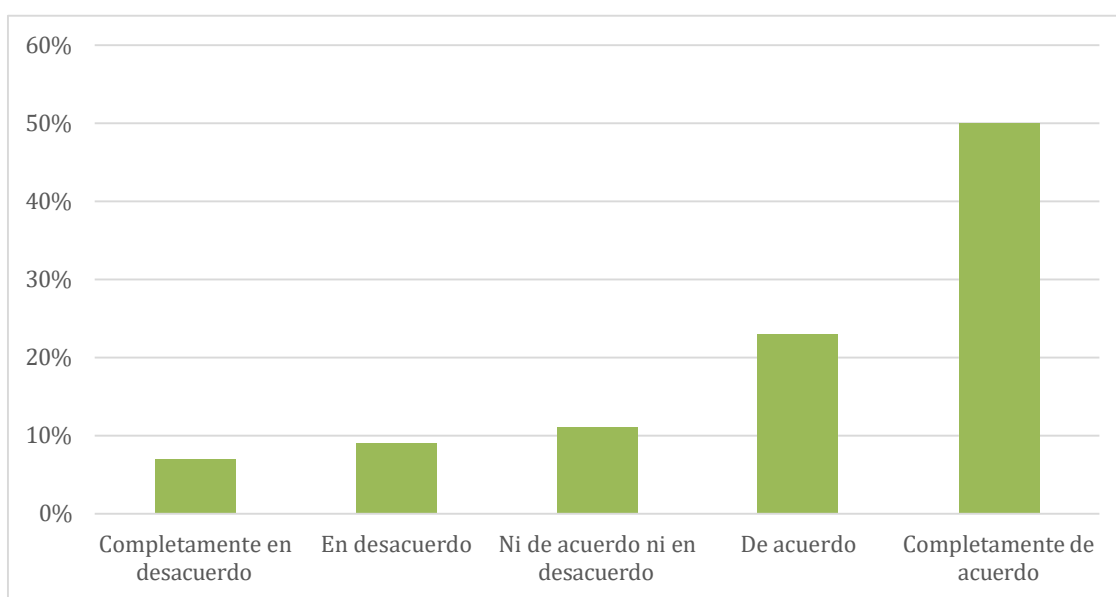
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	6%	5
En desacuerdo	9%	7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10%	8
De acuerdo	19%	15
Completamente de acuerdo	56%	45
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 4***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 4***Interpretación**

Sobre si se considera que la falta de formalización en la inscripción de los predios y terrenos es un hecho que vulnera el principio de publicidad registral, el 56% indicaron estar completamente de acuerdo, el 19% refirieron estar de acuerdo, el 10% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 6***Percepción sobre la pregunta 5*

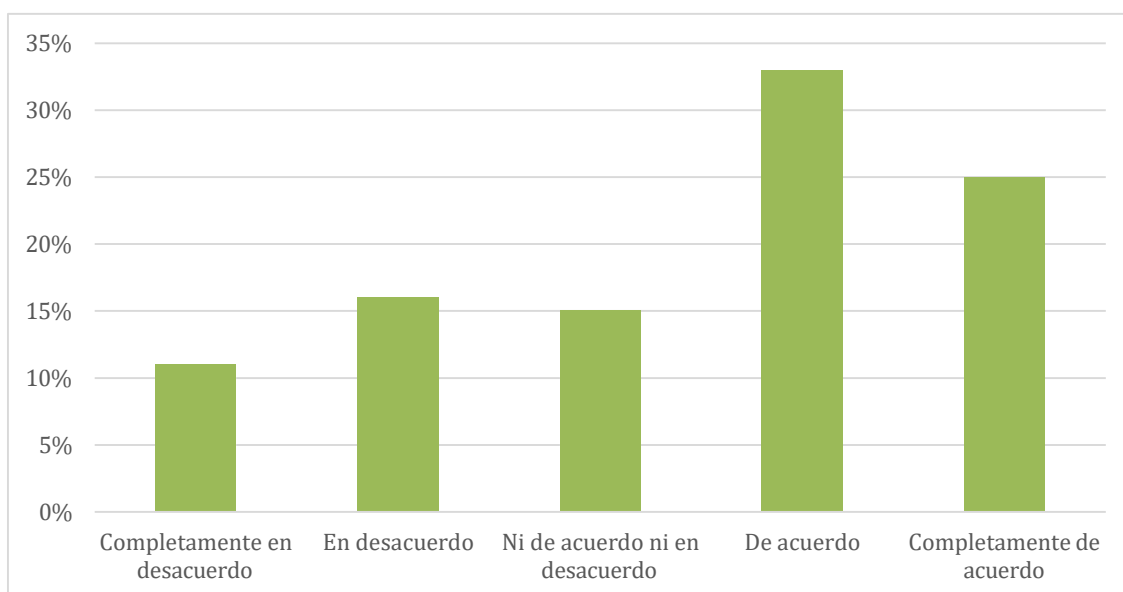
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	7%	6
En desacuerdo	9%	7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	23%	18
Completamente de acuerdo	50%	40
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 5***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 5***Interpretación**

Sobre si se considera que uno de los efectos de la publicidad registral es la de garantizar la comercialización de bienes inmuebles protegiendo al tercero registral, el 50% indicaron estar completamente de acuerdo, el 23% refirieron estar de acuerdo, el 11% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 7% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 7***Percepción sobre la pregunta 6*

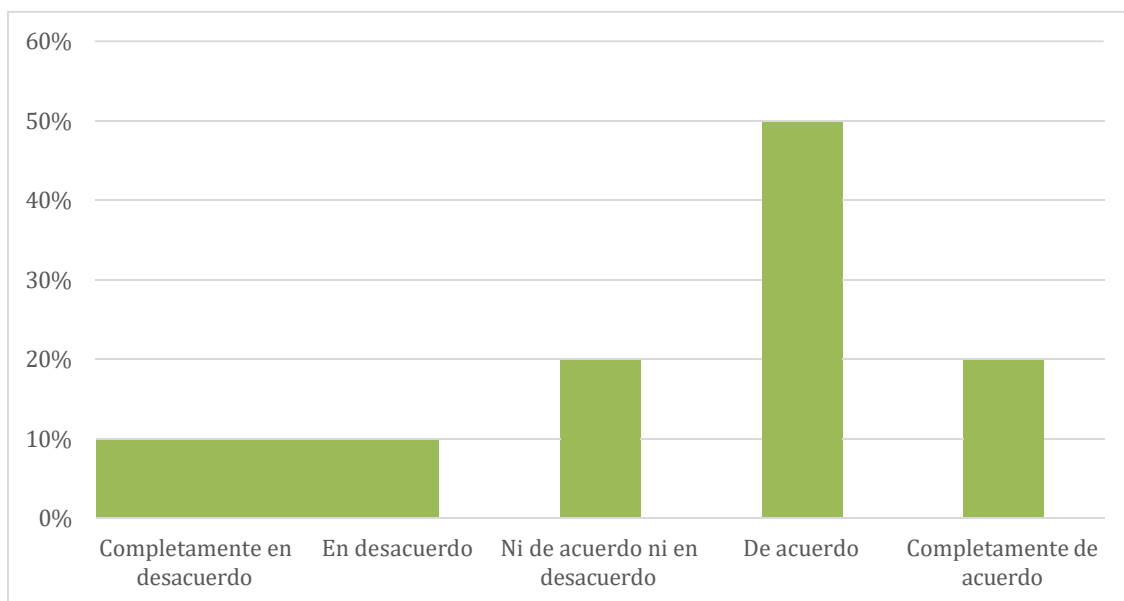
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	11%	9
En desacuerdo	16%	13
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	15%	12
De acuerdo	33%	26
Completamente de acuerdo	25%	20
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 6***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 6***Interpretación**

Sobre si se considera que el registro de un predio garantiza de manera más eficiente la posible frente oponibilidad a terceros, el 33% indicaron estar de acuerdo, el 25% refirieron estar completamente de acuerdo, el 16% dijeron estar en desacuerdo, el 15% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 11% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 8***Percepción sobre la pregunta 7*

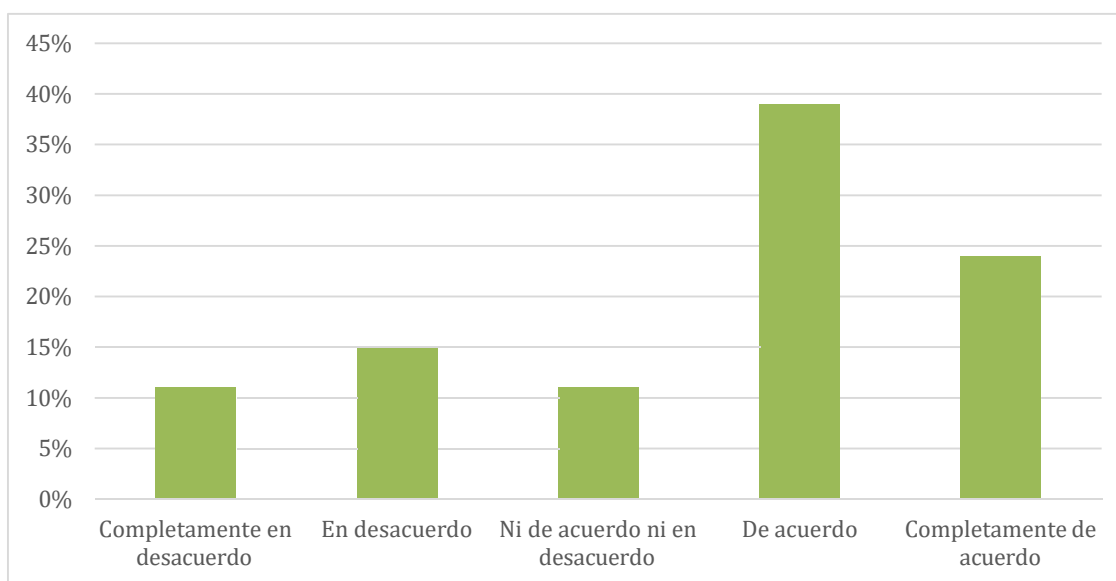
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	9%	7
En desacuerdo	10%	8
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	50%	40
Completamente de acuerdo	20%	16
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 7***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 7***Interpretación**

Sobre si se considera que en las condiciones de la seguridad jurídica se implica la claridad normativa y la función preventiva en las relaciones jurídicas entre personas, el 50% indicaron estar de acuerdo, el 20% refirieron estar completamente de acuerdo, el 11% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 10% refirieron estar en desacuerdo y el 9% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 9***Percepción sobre la pregunta 8*

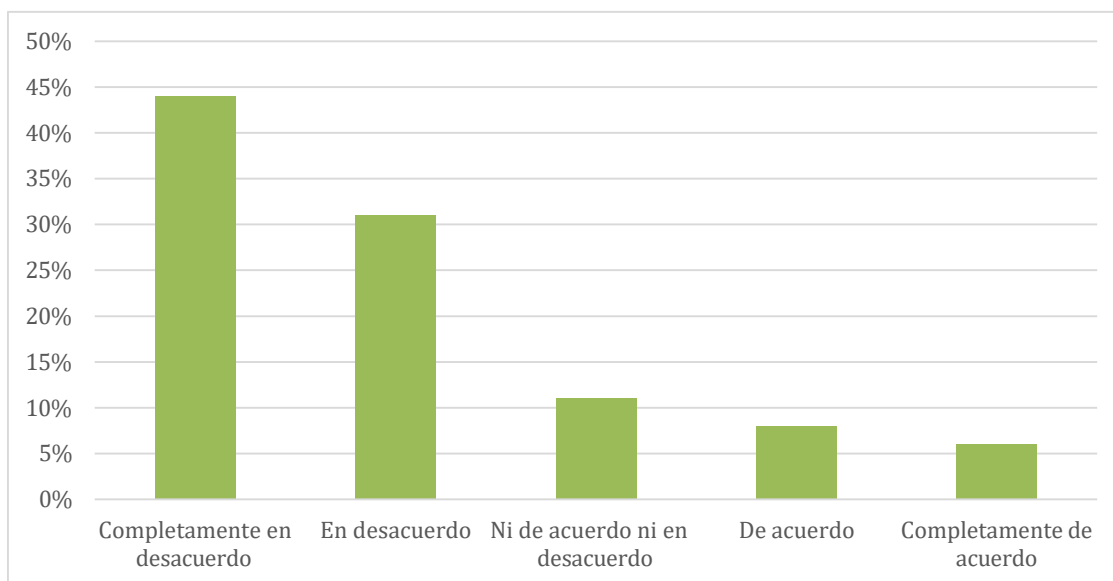
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	11%	9
En desacuerdo	15%	12
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	39%	31
Completamente de acuerdo	24%	19
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 8***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 8***Interpretación**

Sobre si se considera que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, el 39% indicaron estar de acuerdo, el 24% refirieron estar completamente de acuerdo, el 15% dijeron estar en desacuerdo, el 11% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el otro 11% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 10***Percepción sobre la pregunta 9*

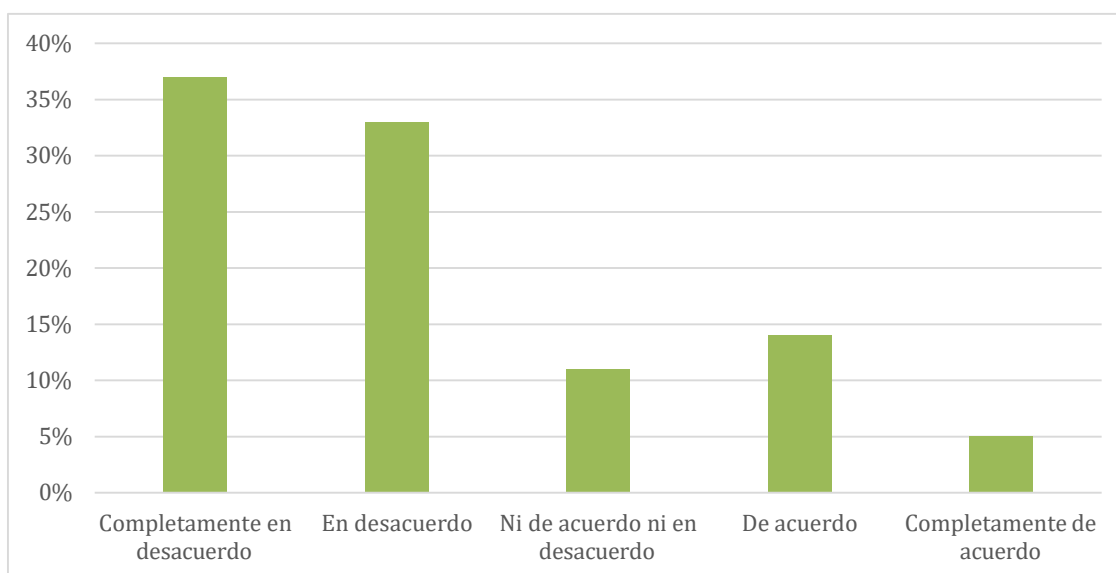
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	44%	35
En desacuerdo	31%	25
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	8%	6
Completamente de acuerdo	6%	5
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 9***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 9***Interpretación**

Sobre si se considera que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el 44% indicaron estar completamente en desacuerdo, el 31% refirieron estar en desacuerdo, el 11% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 8% refirieron estar de acuerdo y el 6% manifestaron estar completamente de acuerdo.

**Tabla 11***Percepción sobre la pregunta 10*

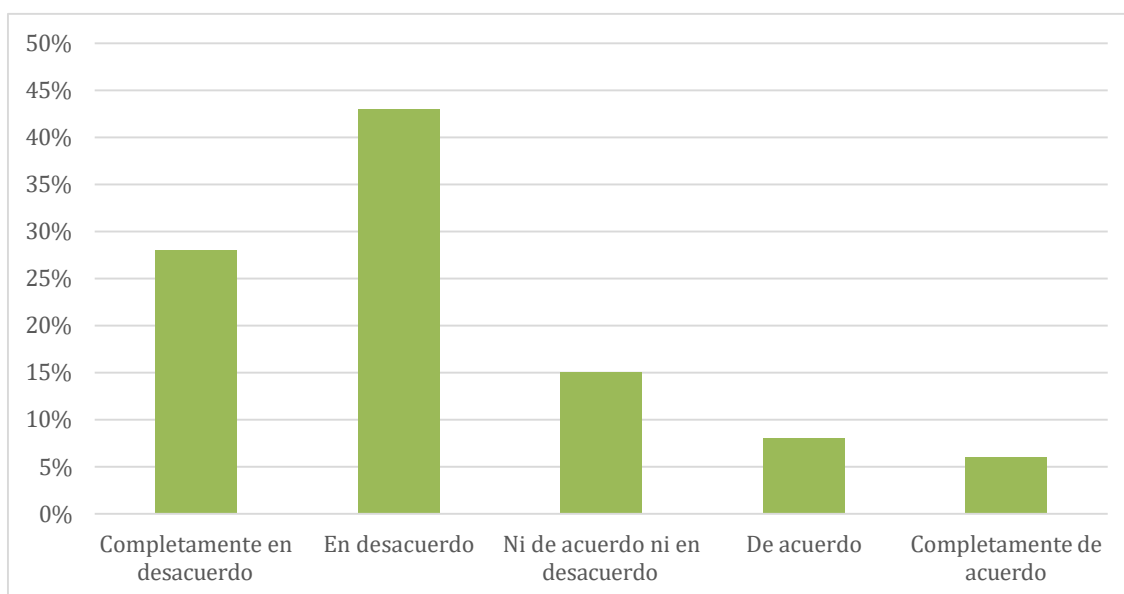
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	37%	30
En desacuerdo	33%	26
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	14%	11
Completamente de acuerdo	5%	4
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 10***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 10***Interpretación**

Sobre si se considera el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano, el 37% indicaron estar completamente en desacuerdo, el 33% refirieron estar en desacuerdo, el 14% dijeron estar de acuerdo, el 11% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 5% manifestaron estar completamente de acuerdo.

**Tabla 12***Percepción sobre la pregunta 11*

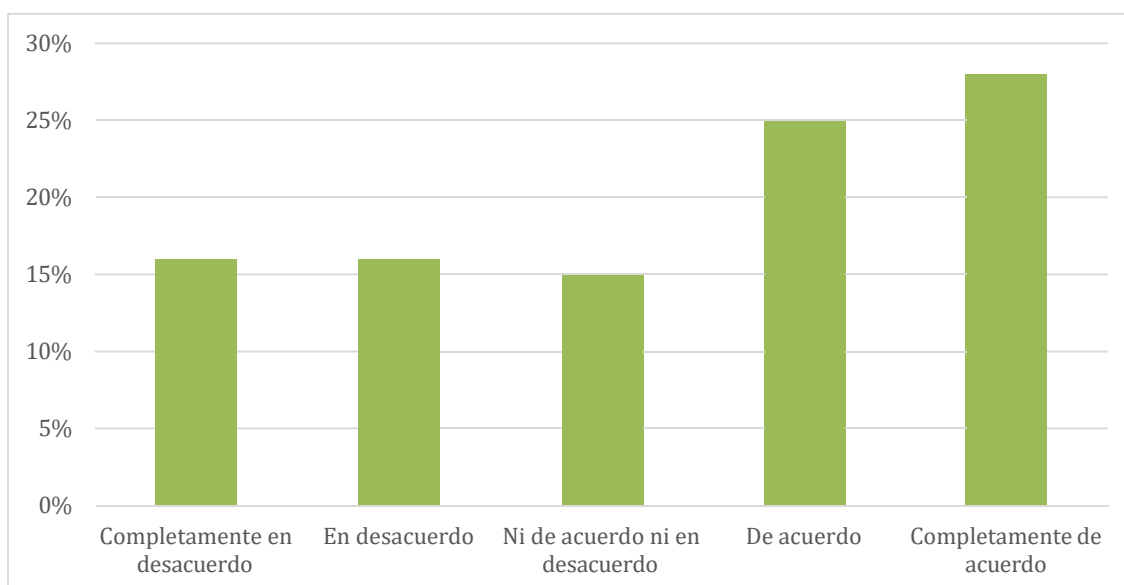
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	28%	23
En desacuerdo	43%	34
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	15%	12
De acuerdo	8%	6
Completamente de acuerdo	6%	5
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 11***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 11***Interpretación**

Sobre si se considera que la sola enajenación del bien inmueble, garantiza la titularidad de su acreedor, el 28% refirieron estar completamente en desacuerdo, el 15% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 8% refirieron estar de acuerdo y el 6% manifestaron estar completamente de acuerdo.

**Tabla 13***Percepción sobre la pregunta 12*

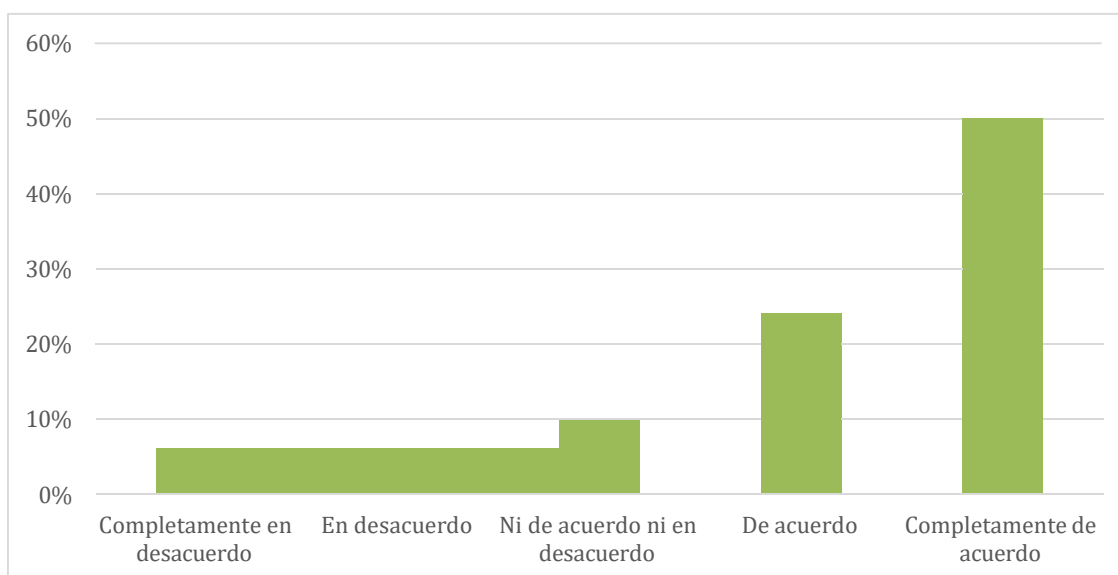
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	16%	13
En desacuerdo	16%	13
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	15%	12
De acuerdo	25%	20
Completamente de acuerdo	8%	22
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 12***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 12***Interpretación**

Sobre si se considera que la validez del contrato privado en la transferencia de bienes inmuebles representa una vulneración al derecho a ser protegido por el Estado, el 28% indicaron estar completamente de acuerdo, el 25% refirieron estar de acuerdo, el 16% completamente en desacuerdo, el 16% refirieron estar en desacuerdo y el 15% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 14***Percepción sobre la pregunta 13*

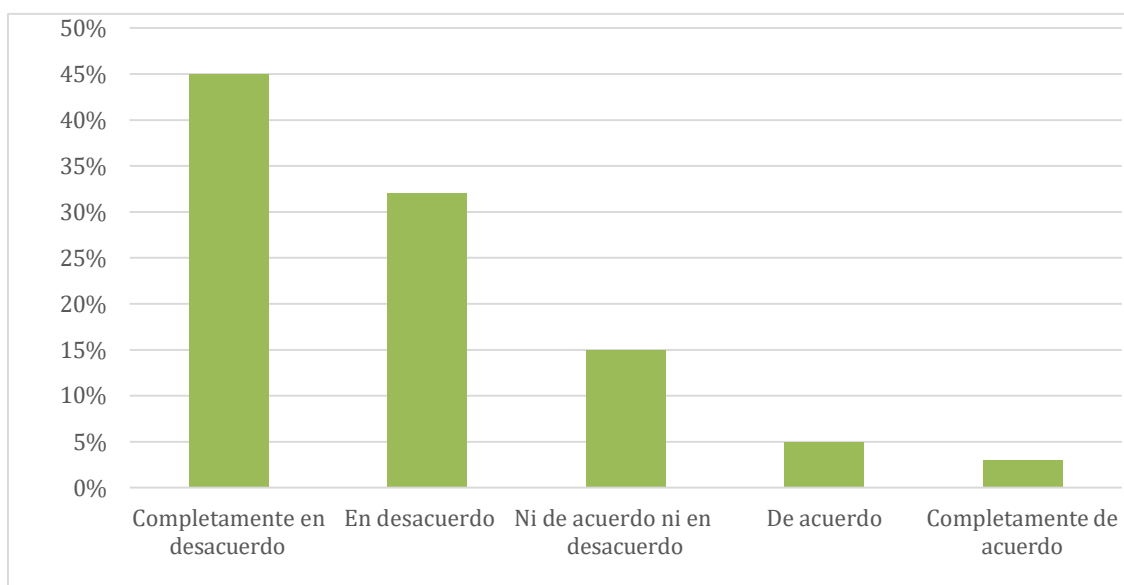
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	6%	5
En desacuerdo	9%	7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10%	8
De acuerdo	24%	19
Completamente de acuerdo	51%	41
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 13***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 13***Interpretación**

Sobre si se considera que, en función del principio de seguridad jurídica, deberían establecerse lineamientos claros en la norma que exijan un sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles, el 51% indicaron estar completamente de acuerdo, el 24% refirieron estar de acuerdo, el 10% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 15***Percepción sobre la pregunta 14*

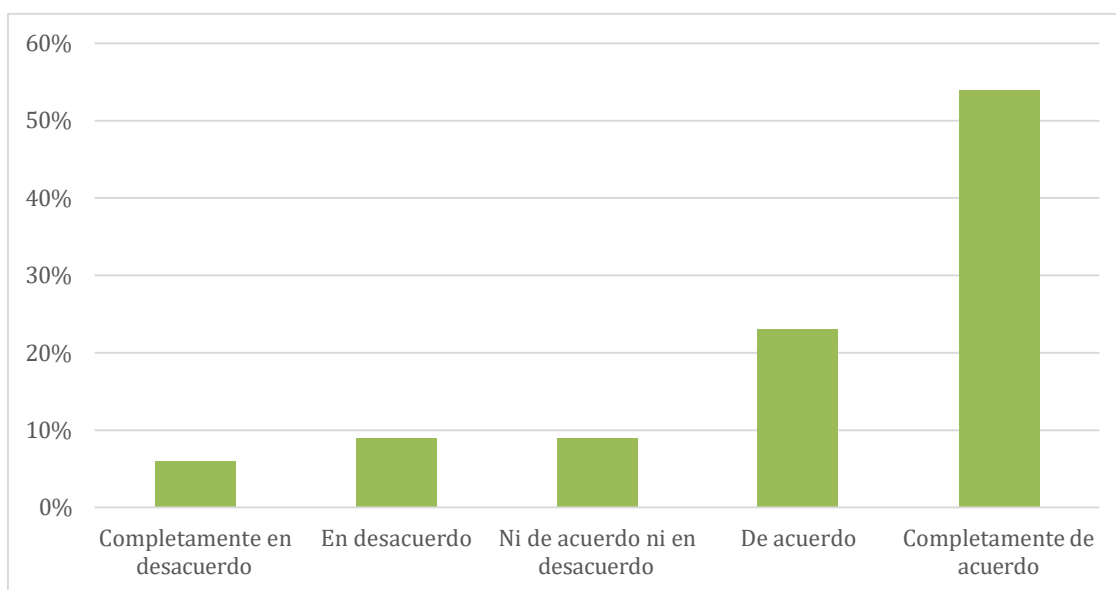
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	24%	36
En desacuerdo	32%	26
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	15%	12
De acuerdo	5%	4
Completamente de acuerdo	3%	2
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 14***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 14***Interpretación**

Sobre si se considera que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea preciso y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP, el 45% indicaron estar completamente en desacuerdo, el 32% refirieron estar en desacuerdo, el 15% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 5% refirieron estar de acuerdo y el 3% manifestaron estar completamente de acuerdo.

**Tabla 16***Percepción sobre la pregunta 15*

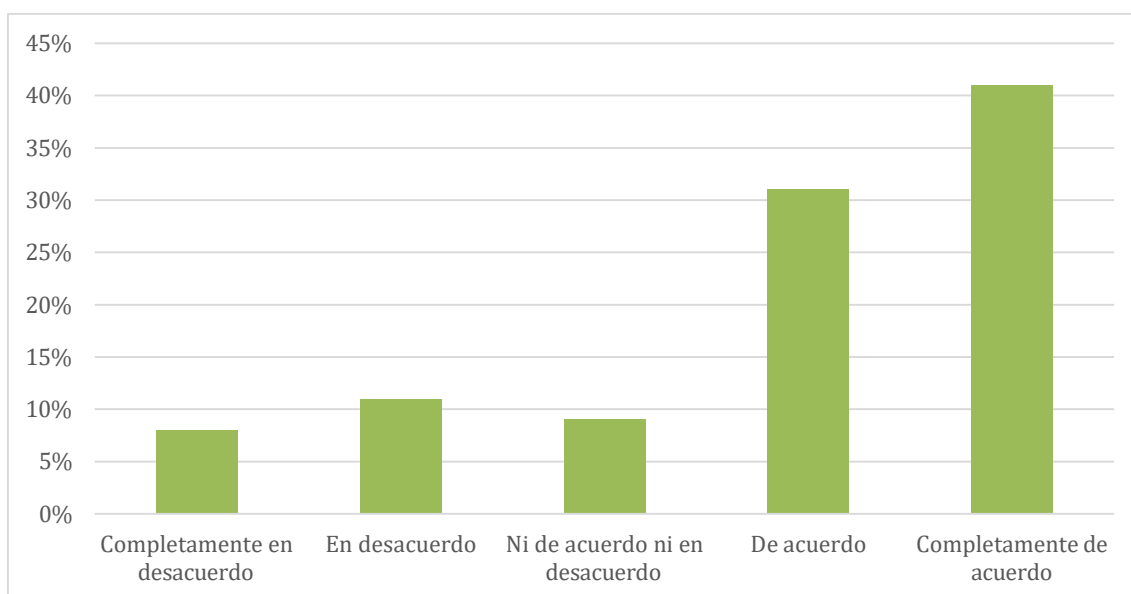
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	6%	5
En desacuerdo	9%	7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9%	7
De acuerdo	23%	18
Completamente de acuerdo	54%	43
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 15***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 15***Interpretación**

Sobre si se considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por la duplicidad en la transferencia de inmuebles, el 23% refirieron estar de acuerdo, el 9% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9% refirieron estar en desacuerdo y el 6% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 17***Percepción sobre la pregunta 16*

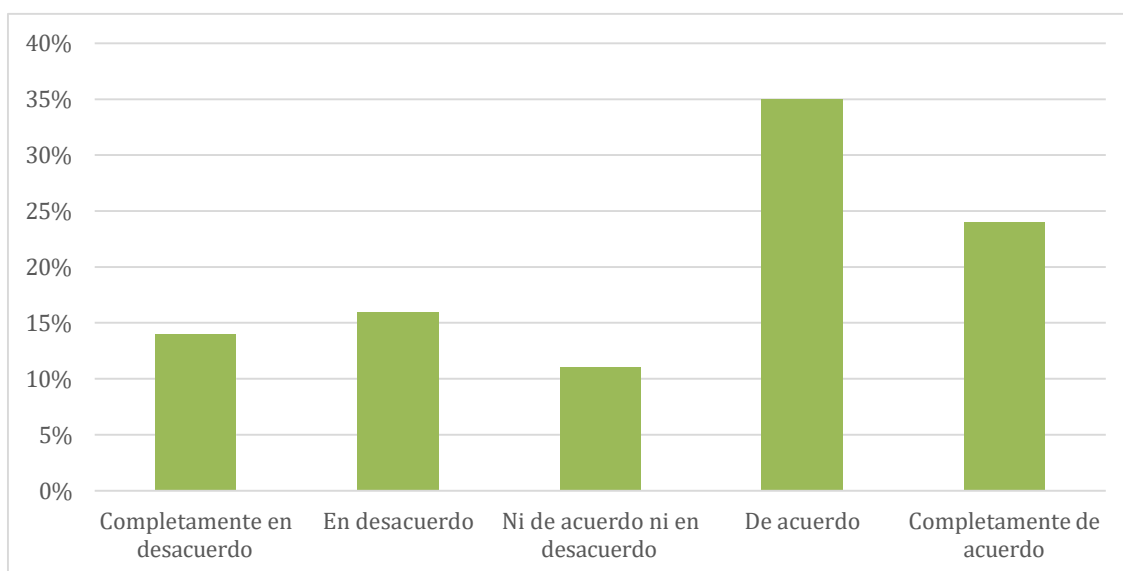
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	8%	6
En desacuerdo	9%	9
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	7
De acuerdo	31%	25
Completamente de acuerdo	41%	33
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 16***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 16***Interpretación**

Sobre si se considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por fraudes registrales, el 41% indicaron estar completamente de acuerdo, el 31% refirieron estar de acuerdo, el 11% dijeron estar en desacuerdo, el 9% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 8% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 18***Percepción sobre la pregunta 17*

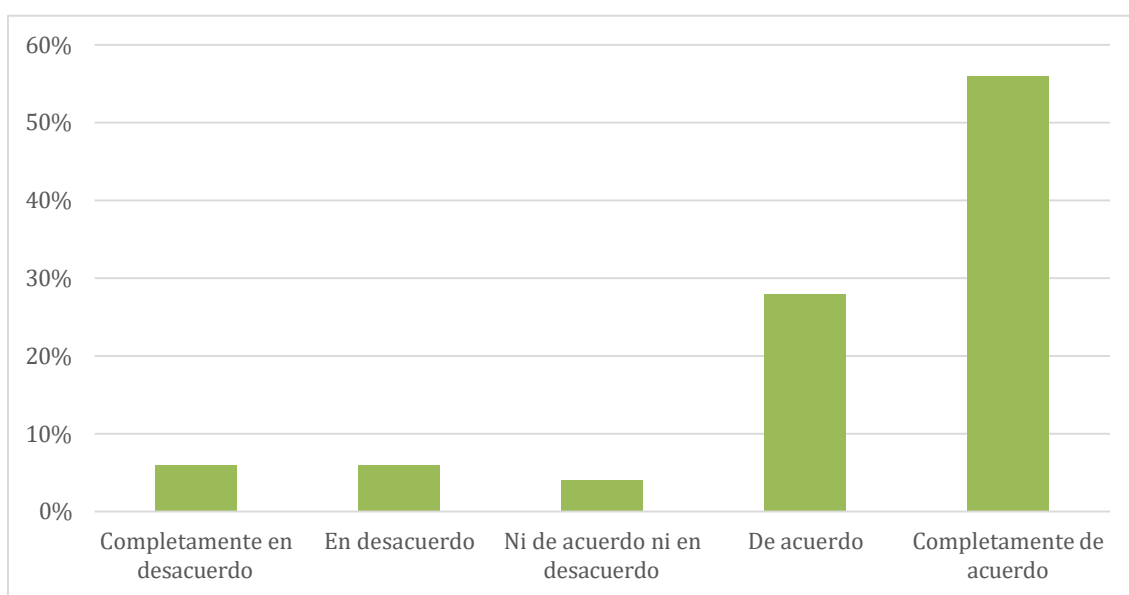
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	14%	11
En desacuerdo	16%	13
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11%	9
De acuerdo	35%	28
Completamente de acuerdo	24%	19
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 17***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 17***Interpretación**

Sobre si se considera que, bajo la modalidad del sistema consensualista, la problemática de la tercería de propiedad persiste en nuestra coyuntura, el 35% indicaron estar de acuerdo, el 24% refirieron estar completamente de acuerdo, el 16% dijeron estar en desacuerdo, el 14% refirieron estar completamente en desacuerdo y el 11% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 19***Percepción sobre la pregunta 18*

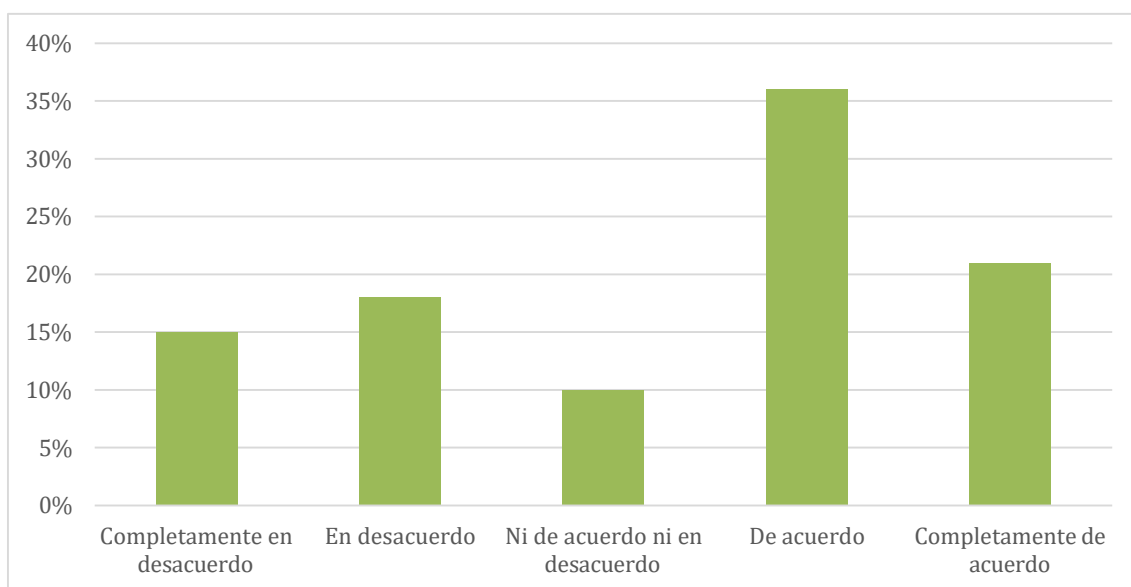
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	6%	5
En desacuerdo	6%	5
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4%	3
De acuerdo	28%	22
Completamente de acuerdo	56%	45
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 18***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 18***Interpretación**

Sobre si se considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles se protegería el aspecto de exclusividad del derecho fundamental a la propiedad, el 56% indicaron estar completamente de acuerdo, el 28% refirieron estar de acuerdo, el 6% dijeron estar completamente en desacuerdo, el 6% refirieron estar en desacuerdo y el 4% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 20***Percepción sobre la pregunta 19*

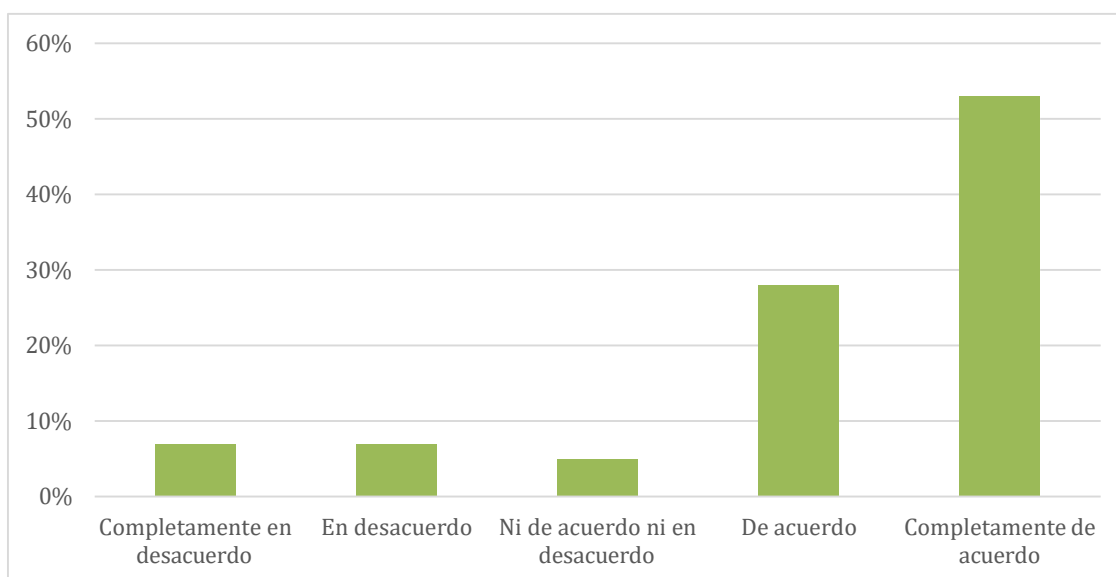
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	15%	12
En desacuerdo	18%	14
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10%	8
De acuerdo	36%	29
Completamente de acuerdo	21%	17
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 19***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 19***Interpretación**

Sobre si se considera que la norma respecto de la sola enajenación para la validez de la transferencia de la propiedad atenta contra el funcionamiento de la economía de mercado, el 36% indicaron estar de acuerdo, el 21% refirieron estar completamente de acuerdo, el 18% manifestaron estar en desacuerdo, el 15% dijeron estar completamente en desacuerdo y el 10% dijeron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 21***Percepción sobre la pregunta 20*

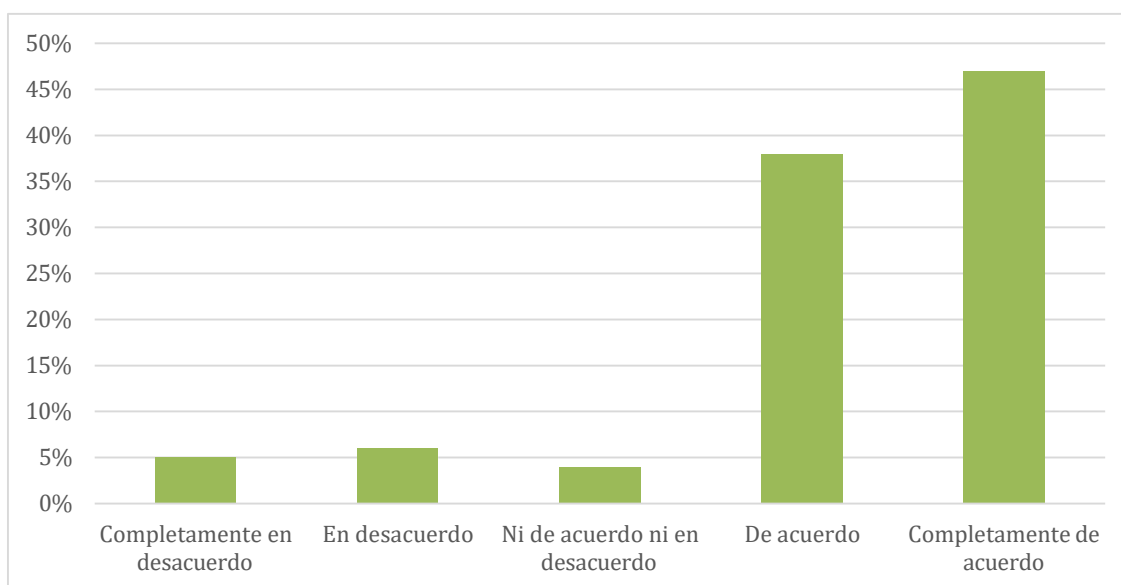
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	7%	6
En desacuerdo	7%	6
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5%	4
De acuerdo	28%	22
Completamente de acuerdo	53%	42
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 20***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 20***Interpretación**

Sobre si se considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una mejora en los índices de formalidad en la posesión, el 53% indicaron estar completamente de acuerdo, el 28% refirieron estar de acuerdo, el 7% dijeron estar completamente en desacuerdo, el 7% refirieron estar en desacuerdo y el 5% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 22***Percepción sobre la pregunta 21*

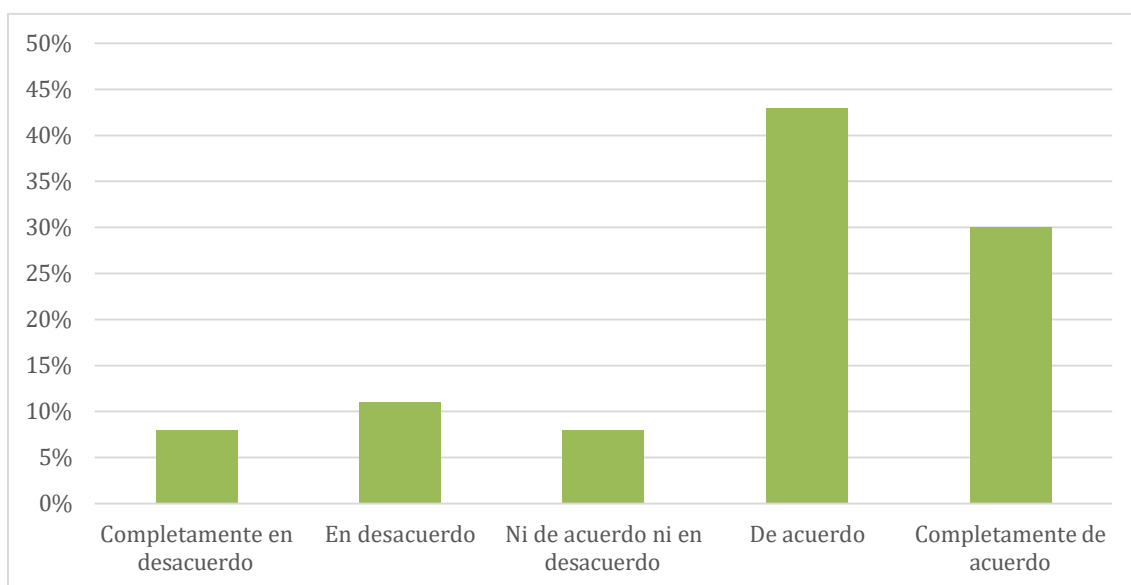
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	5%	4
En desacuerdo	6%	5
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4%	3
De acuerdo	38%	30
Completamente de acuerdo	47%	38
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 21***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 21***Interpretación**

Sobre si se considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de tráfico ilegal de terrenos, el 47% indicaron estar completamente de acuerdo, el 38% refirieron estar de acuerdo, el 6% dijeron estar en desacuerdo, el 5% refirieron estar completamente en desacuerdo y el 4% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 23***Percepción sobre la pregunta 22*

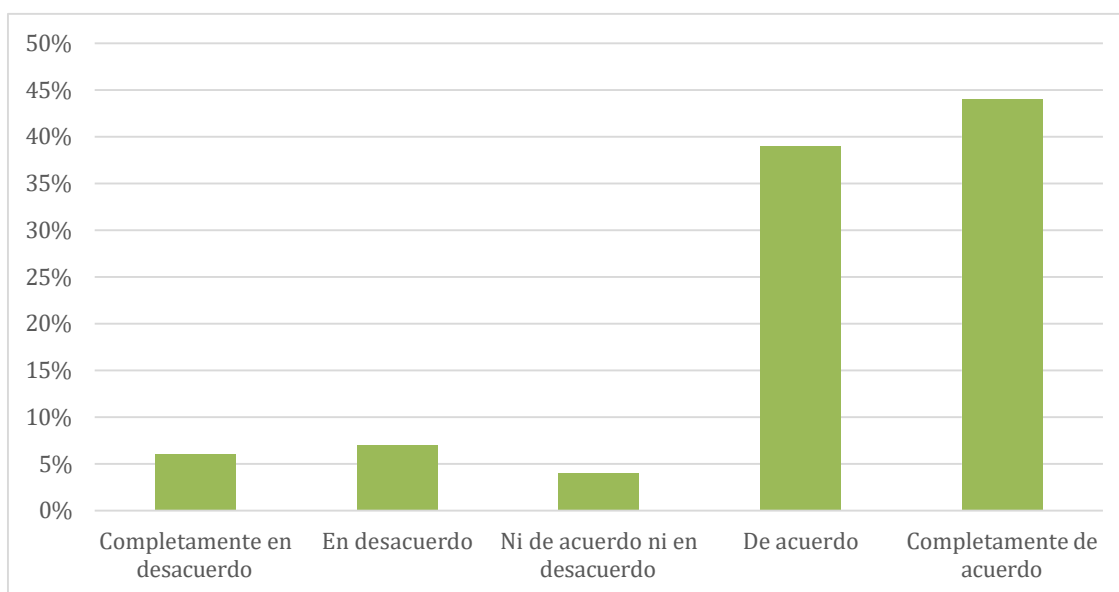
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	8%	7
En desacuerdo	11%	9
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8%	6
De acuerdo	43%	34
Completamente de acuerdo	30%	24
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 22***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 22***Interpretación**

Sobre si se considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de usurpación, el 43% indicaron estar de acuerdo, el 30% refirieron estar completamente de acuerdo, el 11% dijeron estar en desacuerdo, el 8% refirieron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo y el 8% manifestaron estar completamente en desacuerdo.

**Tabla 24***Percepción sobre la pregunta 23*

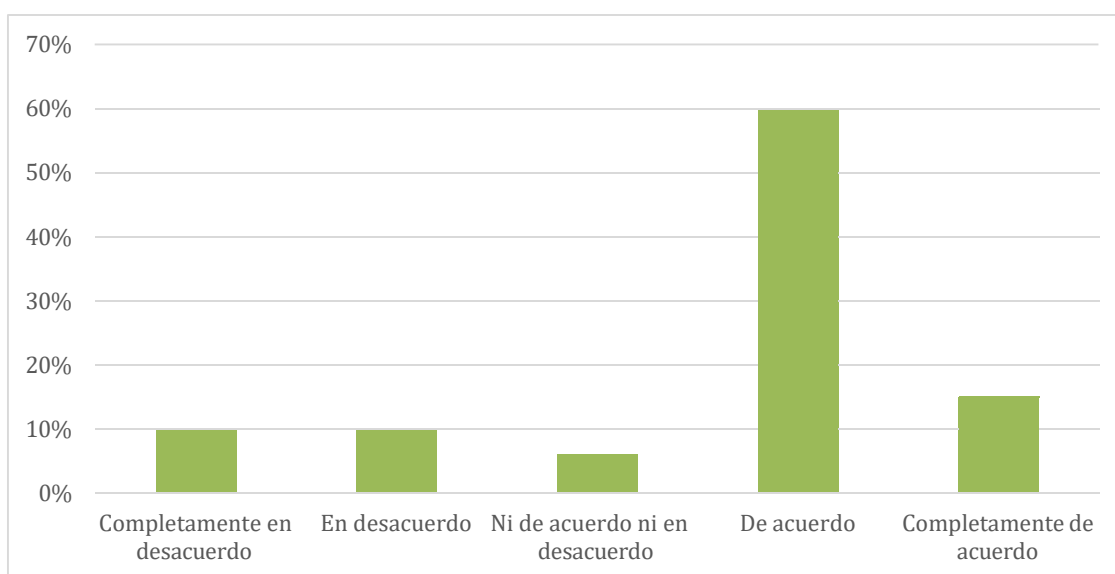
<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	6%	5
En desacuerdo	7%	6
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4%	3
De acuerdo	39%	31
Completamente de acuerdo	44%	35
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 23***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 23***Interpretación**

Sobre si se considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de estafa en la venta de bienes inmuebles, el 44% indicaron estar completamente de acuerdo, el 39% refirieron estar de acuerdo, el 7% dijeron estar en desacuerdo, el 6% refirieron estar completamente en desacuerdo y el 4% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

**Tabla 25***Percepción sobre la pregunta 24*

<b>Escala</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Frecuencia</b>
Completamente en desacuerdo	9%	7
En desacuerdo	10%	8
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6%	5
De acuerdo	60%	48
Completamente de acuerdo	15%	12
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>

**Figura 24***Muestra porcentual de la percepción sobre la pregunta 24***Interpretación**

Sobre si se considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices doble venta de un bien inmueble, el 60% indicaron estar de acuerdo, el 15% refirieron estar completamente de acuerdo, el 10% dijeron estar en desacuerdo, el 9% refirieron estar completamente en desacuerdo y el 6% manifestaron estar ni de acuerdo ni en desacuerdo.

### 4.3. Contrastación de hipótesis

Para la validación de las hipótesis planteadas en el presente estudio, se procedió al análisis estadístico mediante la prueba de Chi-cuadrado utilizando el software SPSS versión 25. Este procedimiento permitió determinar la existencia de relaciones significativas entre las variables investigadas, con un nivel de confianza del 95%.

#### Contrastación de hipótesis general

Hipótesis Principal: La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis nula (H0): La incorporación del sistema registral constitutivo no incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis alternativa (H1): La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.

**Tabla 26**

*Prueba chi-cuadrado para hipótesis general*

<b>Estadístico</b>	<b>Valor</b>	<b>gl</b>	<b>Sig. Asintótica bilateral</b>
<b>Chi-cuadrado de Pearson</b>	297,544	16	0,000
<b>Razón de verosimilitud</b>	181,118	16	0,000
<b>Asociación lineal por lineal</b>	76,602	1	0,000
<b>N de casos validos</b>	80		

El valor obtenido de Chi-cuadrado ( $X^2 = 297,544$ ) es considerablemente mayor que el valor crítico establecido ( $X^2c = 9,488$ ) para un nivel de significancia de 0,05 y 16 grados de libertad. Por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se acepta la hipótesis alternativa ( $H_1$ ), confirmando que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como mecanismo de fortalecimiento del derecho de propiedad en Lima.

### **Contrastación de la Hipótesis Específica 1**

Hipótesis Específica 1: La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis nula ( $H_0$ ): La incorporación del sistema registral constitutivo no incide significativamente en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis alternativa ( $H_1$ ): La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024.

### **Tabla 27**

*Prueba chi-cuadrado para hipótesis específica 1*

<b>Estadístico</b>	<b>Valor</b>	<b>gl</b>	<b>Sig. Asintótica bilateral</b>
<b>Chi-cuadrado de Pearson</b>	294,062	16	0,000
<b>Razón de verosimilitud</b>	180,636	16	0,000
<b>Asociación lineal por lineal</b>	77,115	1	0,000
<b>N de casos validos</b>	80		

El análisis estadístico arrojó un valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 294,062$ ) superior al valor crítico ( $X^2c = 9,488$ ), lo que permite rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis

alternativa. Esto confirma que la incorporación del sistema registral constitutivo tiene una incidencia significativa en la garantía de seguridad jurídica en Lima.

### **Contrastación de la Hipótesis Específica 2**

Hipótesis Específica 2: La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis nula (H0): La incorporación del sistema registral constitutivo no incide significativamente en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis alternativa (H1): La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.

### **Tabla 28**

*Prueba chi-cuadrado para hipótesis específica 2*

<b>Estadístico</b>	<b>Valor</b>	<b>gl</b>	<b>Sig. Asintótica bilateral</b>
<b>Chi-cuadrado de Pearson</b>	257,688	16	0,000
<b>Razón de verosimilitud</b>	207,222	16	0,000
<b>Asociación lineal por lineal</b>	75,936	1	0,000
<b>N de casos validos</b>	80		

Los resultados estadísticos muestran un valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 257,688$ ) que supera ampliamente el valor crítico establecido ( $X^2c = 9,488$ ). En consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, demostrando que el sistema registral constitutivo incide significativamente en la oponibilidad frente a terceros en el contexto estudiado.

### Contrastación de la Hipótesis Específica 3

Hipótesis Específica 3: La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis nula (H0): La incorporación del sistema registral constitutivo no incide significativamente en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.

Hipótesis alternativa (H1): La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.

**Tabla 28**

*Prueba chi-cuadrado para hipótesis específica 2*

<b>Estadístico</b>	<b>Valor</b>	<b>gl</b>	<b>Sig. Asintótica bilateral</b>
<b>Chi-cuadrado de Pearson</b>	255,741	16	0,000
<b>Razón de verosimilitud</b>	162,883	16	0,000
<b>Asociación lineal por lineal</b>	73,189	1	0,000
<b>N de casos validos</b>	80		

El análisis realizado arrojó un valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 255,741$ ) mayor al valor crítico ( $X^2_c = 9,488$ ), lo que conduce al rechazo de la hipótesis nula y la aceptación de la hipótesis alternativa. Esto evidencia que la implementación del sistema registral constitutivo tiene una incidencia estadísticamente significativa en la reducción de la posesión informal en Lima.

Los resultados obtenidos mediante la prueba de Chi-cuadrado para las cuatro hipótesis planteadas (una principal y tres específicas) demuestran una relación estadísticamente significativa entre la incorporación del sistema registral constitutivo y los diversos

aspectos del fortalecimiento del derecho de propiedad analizados. En todos los casos, los valores calculados superaron ampliamente los valores críticos establecidos para un nivel de significancia de 0.05, lo que permite afirmar con un 95% de confianza que existe una correlación significativa entre las variables estudiadas.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los hallazgos obtenidos en la presente investigación evidenciaron de manera contundente que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad en la ciudad de Lima, 2024. Esta afirmación se sustentó en el valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 297,544$ ) que resultó considerablemente mayor al valor crítico establecido ( $X^2c = 9,488$ ), lo que permitió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa con un nivel de confianza del 95%.

Estos resultados coincidieron con lo manifestado por Pérez (2023), quien concluyó que el actual sistema registral declarativo con el que cuenta el Perú no resulta idóneo para la realidad de nuestra sociedad, y que, si el país contara con un sistema constitutivo, se podría otorgar esa seguridad jurídica que por mucho tiempo ha querido alcanzar el ordenamiento jurídico peruano. En esta misma línea, Bazán y García (2023) determinaron la viabilidad de la aplicación del sistema constitutivo a diferencia del facultativo en la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP, al no afectar el orden público ni los principios registrales, y por adecuarse al contexto social peruano.

El análisis de los datos recolectados reveló que el 52% de los encuestados consideraron que, actualmente, en el contexto de transferencia de inmuebles en el Perú, la mayoría de predios no se encuentran inscritos en los Registros Públicos, mientras que un 16% adicional manifestó estar completamente de acuerdo con esta afirmación. Esta realidad corroboró lo señalado por Avendaño (2008), quien sostuvo que los bienes inmuebles deberían transmitirse a través de la fórmula del título y el modo que en efecto devendría en un registro constitutivo, rechazando así la tradición que sustenta la transferencia de la propiedad en el Código Civil. Por su parte, Díez-Picazo (2018) enfatizó

que la esencia del sistema registral constitutivo radica en que el derecho real no nace fuera del registro, sino precisamente en virtud del asiento registral, lo que modifica sustancialmente la dinámica de las transacciones inmobiliarias y establece un marco de certidumbre que supera las limitaciones inherentes a sistemas menos formales.

La importancia de implementar un sistema registral constitutivo se vio reforzada por los resultados que indicaron que el 72% de los encuestados (41% completamente de acuerdo y 31% de acuerdo) consideraron que bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas a verse afectadas por fraudes registrales. Esta percepción coincidió con lo señalado por Gómez (2022), quien concluyó que el régimen constitutivo en la transferencia de inmuebles mantiene una vinculación considerable con la figura del tercero de buena fe dentro del sistema registral, puesto que establece como requisito fundamental que todo traspaso y obtención de derechos de propiedad debe ser inscrito de manera obligatoria e inmediata en los registros públicos para que el adquirente obtenga efectivamente la titularidad del bien inmueble. Esta exigencia registral produce como consecuencia una protección jurídica específica para el individuo, garantizando la certidumbre en las transacciones inmobiliarias.

En relación con el primer objetivo específico, se determinó que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en garantizar seguridad jurídica en la ciudad de Lima, 2024. Esta conclusión se fundamentó en el valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 294,062$ ) que superó ampliamente el valor crítico ( $X^2c = 9,488$ ), permitiendo rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa. Estos resultados se alinearon con los hallazgos de Lavado y Mendoza (2019), quienes concluyeron que la inscripción constitutiva garantiza eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble, mientras que la seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima. De manera similar, Peñafiel (2019)

señaló que la aplicación de la normativa vigente en la legislación ecuatoriana para garantizar la seguridad jurídica se fundamenta en abundantes fundamentos de hecho y de derecho, lo que evidencia la importancia de contar con un sistema registral robusto.

El análisis de los resultados reveló que el 56% de los encuestados estuvieron completamente de acuerdo y el 19% de acuerdo en que la falta de formalización en la inscripción de los predios y terrenos es un hecho que vulnera el principio de publicidad registral. Esta percepción coincidió con lo expuesto por García (2019), quien afirmó que el sistema registral constitutivo representa un pilar fundamental en la arquitectura jurídica moderna, caracterizándose por establecer que la inscripción en el registro público constituye un requisito esencial para la validez y eficacia de determinados actos jurídicos, transformando radicalmente la seguridad jurídica en las transacciones. En esta línea, Gonzales (2020) sostuvo que este sistema establece un equilibrio entre el interés privado de los contratantes y el interés público en la certeza y previsibilidad de las relaciones jurídicas, especialmente aquellas vinculadas al mercado inmobiliario.

La relevancia del sistema registral constitutivo para la seguridad jurídica también se evidenció en que el 63% de los encuestados (39% de acuerdo y 24% completamente de acuerdo) consideraron que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia de propiedad inmueble en la SUNARP. Esta percepción encontró respaldo en lo señalado por Zúñiga (2022), quien concluyó que es importante que se efectúe la inscripción para evitar que se vulnere el derecho a la propiedad y exista una doble inscripción de títulos traslativos de dominio, lo que refuerza la necesidad de un sistema registral que garantice la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Respecto al segundo objetivo específico, los resultados estadísticos mostraron un valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 257,688$ ) que superó ampliamente el valor crítico establecido ( $X^2_c = 9,488$ ), lo que permitió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa, demostrando que el sistema registral constitutivo incide significativamente en la oponibilidad frente a terceros en el contexto estudiado. Estos hallazgos se alinearon con lo expuesto por Gómez (2022), quien afirmó que la implementación del sistema constitutivo ofrecerá garantías en relación con la seguridad jurídica a todos los ciudadanos de nuestro país, ya que el actual sistema de transferencia de la propiedad incurre en vicios a nivel documentario y permite que un propietario o no propietario pueda vender el bien a distintas personas, sin que éstas se percaten del riesgo que corren de ser afectadas en su patrimonio.

El análisis de los datos recolectados mostró que el 53% de los encuestados estuvieron de acuerdo (28% de acuerdo y 25% completamente de acuerdo) en que la validez del contrato privado en la transferencia de bienes inmuebles representa una vulneración al derecho a ser protegido por el Estado. Esta percepción coincidió con lo señalado por Risco (2022), quien concluyó que se requiere la reforma del régimen registral declarativo, junto con el establecimiento de un sistema catastral nacional unificado bajo la administración de una entidad especializada, cuya responsabilidad primordial consista en la demarcación y determinación de límites tanto de propiedades inmobiliarias del Estado como de particulares. En este sentido, Ojeda (2016) propuso una modernización del Sistema Registral Inmobiliario que imponga la contrastación de la descripción de la realidad material de un predio con su realidad jurídica y regule el tratamiento de los datos personales, lo que contribuiría a fortalecer la oponibilidad frente a terceros.

La importancia del sistema registral constitutivo para la oponibilidad frente a terceros también se evidenció en que el 83% de los encuestados (44% completamente de acuerdo y 39% de acuerdo) consideraron que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de estafa en la venta de bienes inmuebles. Esta percepción encontró respaldo en lo manifestado por Vásquez (2003), quien comentó que el artículo 949° del Código Civil carece de modo, pues preceptúa que el acuerdo sobre la obligación produce por sí solo el efecto traslativo, lo que ha generado divergencias en la doctrina y problemas en la práctica jurídica, evidenciando la necesidad de un sistema que brinde mayor seguridad y oponibilidad frente a terceros.

En cuanto al tercer objetivo específico, el análisis realizado arrojó un valor de Chi-cuadrado ( $X^2 = 255,741$ ) mayor al valor crítico ( $X^2c = 9,488$ ), lo que condujo al rechazo de la hipótesis nula y la aceptación de la hipótesis alternativa, evidenciando que la implementación del sistema registral constitutivo tiene una incidencia estadísticamente significativa en la reducción de la posesión informal en Lima. Estos resultados coincidieron con lo señalado por Gómez (2022), quien afirmó que la instauración de un sistema constitutivo ofrece mayores beneficios tanto para aquellas personas que pretenden adquirir una propiedad como para los profesionales que tienen la labor de registradores, ya que este sistema ofrece interconexión entre los registros públicos y las notarías, lo que permitiría contar con una data actualizada en todo momento.

El análisis de los datos recolectados reveló que el 81% de los encuestados (53% completamente de acuerdo y 28% de acuerdo) consideraron que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una mejora en los índices de formalidad en la posesión. Esta percepción coincidió con lo expuesto por Romero (2012), quien señaló que el ordenamiento jurídico peruano, en claro distanciamiento de su

raigambre legislativa romanista, ha optado como sistema de transferencia el mixto, lo que ha generado problemas en la práctica y ha contribuido a la informalidad en la posesión de bienes inmuebles. Por su parte, Lavado y Mendoza (2019) concluyeron que la inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble, lo que sugiere que su implementación a nivel nacional podría reducir significativamente la posesión informal.

En síntesis, los resultados obtenidos en la presente investigación, respaldados por diversos estudios y teorías, evidenciaron de manera contundente que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad en la ciudad de Lima, 2024, tanto en términos de garantizar la seguridad jurídica, brindar oponibilidad frente a terceros y disminuir la posesión informal. Estos hallazgos sugirieron la necesidad de una reforma en el sistema registral peruano para adaptarlo a las exigencias de la sociedad actual y garantizar una mayor protección del derecho de propiedad.

## VI. CONCLUSIONES

a) Se ha logrado comprobar que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024. La implementación de este sistema representa un cambio fundamental en la manera en que se concibe la transferencia y protección de la propiedad inmueble, pasando de un enfoque meramente declarativo a uno donde la inscripción registral constituye un elemento esencial para la configuración plena del derecho. Esta transición fortalece sustancialmente el derecho de propiedad al crear un marco institucional sólido que otorga certeza sobre la titularidad de los bienes inmuebles, reduciendo la incertidumbre jurídica que caracteriza al actual sistema y proporcionando un respaldo estatal a las transacciones inmobiliarias que resulta indispensable en un mercado inmobiliario cada vez más complejo y dinámico como el de Lima.

b) Se ha logrado comprobar que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024. Este sistema consolida la predictibilidad y estabilidad del tráfico inmobiliario al eliminar la discrepancia entre la realidad registral y extra registral, problema que actualmente genera múltiples controversias judiciales. La obligatoriedad de la inscripción para la transferencia efectiva de la propiedad permite que tanto adquirentes como transmitentes cuenten con un marco de certidumbre sobre sus derechos y obligaciones, eliminando la posibilidad de transferencias paralelas sobre un mismo bien y garantizando la correspondencia entre la realidad material y registral. Esto se traduce en una considerable disminución de la litigiosidad asociada a problemas de doble venta, superposición de derechos y otros conflictos que típicamente surgen en regímenes donde la inscripción es meramente facultativa.

c) Se ha logrado comprobar que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024. El carácter constitutivo de la inscripción proporciona un mecanismo eficaz de publicidad material que trasciende la mera presunción de conocimiento para configurar un sistema donde los derechos no inscritos carecen de eficacia real frente a terceros. Esta característica fortalece la posición jurídica del propietario registral, quien puede oponer su derecho de manera absoluta frente a cualquier pretensión contradictoria, creando así un escudo protector para su patrimonio inmobiliario. La publicidad que emana del registro bajo este sistema no es solo formal sino sustancial, transformando radicalmente la dinámica de la protección patrimonial en el contexto urbano limeño, donde la presión inmobiliaria y la complejidad de las transacciones requieren mecanismos robustos de oponibilidad.

d) Se ha logrado comprobar que la incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024. La exigencia de inscripción como requisito para la transferencia de propiedad establece un incentivo estructural para la formalización, creando un ciclo virtuoso donde el acceso al registro se convierte en una necesidad práctica para todos los agentes inmobiliarios. Este cambio de paradigma ataca directamente las causas estructurales de la informalidad predial que ha caracterizado históricamente el crecimiento urbano de Lima, incentivando la regularización de situaciones de hecho y promoviendo una cultura de formalidad registral. La implementación de este sistema constituye una respuesta eficaz a las altas tasas de informalidad en la tenencia de la tierra, contribuyendo a la integración de amplios sectores a la economía formal y al mejoramiento de sus condiciones de acceso al crédito y otros beneficios asociados a la propiedad legalmente reconocida.

## VII. RECOMENDACIONES

a) Se recomienda a la comunidad académica y de investigadores jurídicos profundizar en estudios comparativos sobre la implementación del sistema registral constitutivo en otras jurisdicciones latinoamericanas con contextos socioeconómicos similares a Perú, con especial énfasis en los mecanismos de transición y los impactos diferenciados según estratos sociales y tipos de propiedad. La investigación debería orientarse no solo a los aspectos doctrinarios sino también a los efectos prácticos de esta transición, evaluando las estrategias de implementación gradual que permitieron superar las resistencias iniciales y los obstáculos técnicos en dichos países. Resultaría particularmente valioso el desarrollo de investigaciones multidisciplinarias que incorporen perspectivas económicas, sociológicas y urbanísticas para dimensionar adecuadamente las implicancias de esta reforma en todas sus facetas.

b) Se recomienda al legislador peruano impulsar una reforma integral del Código Civil en materia de transferencia de propiedad inmueble, sustituyendo el actual sistema consensual por un sistema registral constitutivo que establezca como requisito sine qua non la inscripción para la transmisión efectiva del dominio. Esta modificación normativa debería contemplar un régimen transitorio que permita la adaptación progresiva del mercado inmobiliario y los operadores jurídicos al nuevo paradigma, estableciendo plazos diferenciados según tipos de inmuebles y zonas geográficas. Asimismo, la reforma debería acompañarse de medidas complementarias para la simplificación administrativa, la reducción de costos registrales y la implementación de tecnologías que faciliten el acceso al registro, garantizando que el nuevo sistema no se convierta en un obstáculo para sectores de menores recursos.

c) Se recomienda a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) desarrollar e implementar un programa de modernización tecnológica y simplificación de procedimientos registrales como condición previa y necesaria para la exitosa transición hacia un sistema constitutivo. Esta preparación institucional debería incluir la digitalización completa del catastro y la interconexión de bases de datos entre entidades estatales, la habilitación de plataformas electrónicas accesibles para trámites remotos, y la capacitación intensiva del personal registral en las nuevas tecnologías y en la atención eficiente al público. Paralelamente, se deberían implementar ventanillas únicas de atención en zonas periféricas de Lima y programas de asistencia técnica gratuita para pequeños propietarios, mitigando así las barreras económicas y geográficas de acceso al registro.

d) Se recomienda al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con los gobiernos locales de Lima Metropolitana, desarrollar una estrategia integral de formalización acelerada de asentamientos humanos y urbanizaciones populares como medida preparatoria para la implementación del sistema registral constitutivo. Esta estrategia debería contemplar un programa masivo de titulación con procedimientos simplificados, campañas de concientización sobre la importancia de la formalización, y mecanismos de incentivo económico como la reducción temporal de tasas registrales y tributarias para primeras inscripciones. Adicionalmente, se debería integrar esta política de formalización con los programas de vivienda social, condicionando el acceso a subsidios estatales a la inscripción registral, creando así un círculo virtuoso que normalice la cultura registral entre los sectores tradicionalmente excluidos del sistema formal.

## VIII. REFERENCIAS

- Acosta, D. E. (2016). *Diferencia entre encuesta, entrevista y cuestionario*. Consideraciones. Prezi. Obtenido de: [https://prezi.com/lia3wvrtv0\\_r/diferencia-entre-encuesta-entrevista-y-cuestionario/](https://prezi.com/lia3wvrtv0_r/diferencia-entre-encuesta-entrevista-y-cuestionario/).
- Álvarez Caperochipi, J. (2006). *Derechos Reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Alvarez, J. (2020). *Derecho inmobiliario registral*. Civitas.
- Amado, E. (2021). *Derecho registral y notarial*. Ediciones legales.
- Arias-Schreiber, M. (2019). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Gaceta Jurídica.
- Armella, C. N. (1998). *Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario*. Editorial Jurídica.
- Arruñada, B. (2018). *Instituciones del intercambio impersonal: Teoría y método de los registros públicos*. Civitas.
- Atienza, M. (1997). *Contribución a una teoría de la legislación*. Civitas.
- Atienza, M. (2013). *Curso de argumentación jurídica*. Trotta.
- Avendaño Arana, F. (2008). *Los defectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad*. Boston University
- Avendaño, J., V., & Arana, F. A. (2017). Derechos reales. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://doi.org/10.18800/9786123172305>
- Bernal Pulido, C. (2014). *El principio de proporcionalidad y los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la Investigación*. Pearson educación.
- Bernales, E. (2019). *La Constitución de 1993: Análisis comparado*. Editora RAO.
- Blanco, M. (2017). *Seguridad jurídica y derecho registral*. Tecnos.
- Bobbio, N. (2013). *Teoría general del derecho*. Temis.
- Bolas Alfonso, J. (1993). *La documentación como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil*. Civitas.
- Bullard, A. (2022). *Análisis económico del derecho*. Palestra Editores.

- Cabeza, Y. (2023). *Más de cien mil casas no tienen título de propiedad en Perú: ¿Cómo formalizar tu predio?* Infobae. Obtenido de: <https://www.infobae.com/peru/2023/09/07/mas-de-cien-mil-casas-no-tienen-titulo-de-propiedad-en-peru-como-formalizar-tu-predio/>.
- Castán Tobeñas, J. (2019). *Función notarial y elaboración del derecho*. Civitas.
- Chico, J. (2016). *Estudios sobre derecho hipotecario*. Marcial Pons.
- Colín Sanchez, G. (1999). *Procedimiento Registral de la propiedad*. Porrúa.
- Cortés, M., & Iglesias, M. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Universidad Autónoma del Carmen.
- De La Puente y La Valle, M. (2001). *El contrato en general*. Palestra Editores.
- De los Mozos, J. L. (2018). *El derecho de propiedad: Crisis y retorno a la tradición jurídica*. Edisofer.
- De Reina, G. (2012). *El Derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de: <https://www.revistajuridicaonline.com/category/revista-de-derecho-publico/revista-juridica-de-derecho-publico-tomo-5/>.
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. Planeta.
- De Soto, H. (2016). *El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo*. Planeta.
- Del Castillo, D., & Rodríguez, T. (2018). La ética de la investigación científica y su inclusión en las ciencias de la salud. *Villa Clara: Policlínico "Mártires 8 de Abril"*. 12(2), 213-27. <https://revactamedicacentro.sld.cu/index.php/amc/article/view/880/1157>.
- Delgado, J. (2019). *Validez de normas y de actos jurídicos. Estudios de Teoría General desde el derecho privado*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Díez-Picazo, L. (2002). *La seguridad jurídica y otros ensayos*. Civitas.
- Díez-Picazo, L. (2007). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Thomson Reuters.
- Díez-Picazo, L. (2018). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Civitas.
- Escate, O. (2011). *Los principios notariales en la nueva ley del notariado*. <http://oscarescate.blogspot.pe/2011/05/principios-notariales.html>.
- Esteban, N. (2018). *Tipos de investigación*. Universidad Santo Domingo de Guzmán.

- Fernández Cruz, G. (2014). *Sobre el concepto de obligación*. Lima: Pucp.
- Fernández Segado, F. (2003). *La justicia constitucional ante el siglo XXI: la progresiva convergencia de los sistemas americano y europeo-kelseniano*. Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Fernández, J. (2019). *El régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria en España*. Aranzadi.
- Ferrajoli, L. (2016). *Derechos y garantías: la ley del más débil*. Trotta.
- Flores Rojas, P. (2009). *Derecho Registral*. Ediciones legales.
- Flores, N. (1998). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Derecho Registral II*. Gaceta jurídica.
- Fuller, L. (1969). *The Morality of Law*. Yale University Press.
- García de Enterría, E. (2006). *La Constitución como norma y el Tribunal Constitucional*. Civitas.
- García de Enterría, E. (2009). *Democracia, jueces y control de la Administración*. Civitas.
- García Manrique, R. (2012). *El valor de la seguridad jurídica*. Iustel.
- García Novoa, C. (2000). *El principio de seguridad jurídica en materia tributaria*. Marcial Pons.
- García, J. (2019). *Derecho inmobiliario registral*. Civitas.
- García, S. (2002). La validez y la confiabilidad en la evaluación del aprendizaje desde la perspectiva hermenéutica. *Revista de Pedagogía* 23(67).
- Gómez, E. (2022). *Sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los registros públicos-Lima-2022*. [Tesis de Título. Universidad Privada San Juan Bautista]. Repositorio Institucional UPSJB. <https://repositorio.upsjb.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14308/4591/T-TPA-GOMEZ%20CUBILLAS%20ESTHER%20DIONILA.pdf?sequence=1&isAlloved=y>.
- Gonzales Barrón, G. (2014). *La propiedad. Mecanismos de defensa*. Gaceta jurídica. Primera edición, Obtenido de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/07/la-propiedad-mecanismos-de-defensa.pdf>.
- Gonzales, G. (2018). *Tratado de Derechos Reales*. Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2020). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Ediciones Legales.

- Gonzales-Barrón, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista editores.
- Gonzales-Barrón, G. (2016). *Derecho notarial temas actuales. Ley del Notario y Normas conexas*. Jurista editores.
- Gordillo, A. (2020). *Derecho administrativo y desarrollo urbano*. Abeledo Perrot.
- Guevara, R. (1996). *Derecho Registral*. Fecat.
- Hakansson, C. (2015). *Curso de Derecho Constitucional*. Palestra.
- Hassemer, W. (1984). *Fundamentos del Derecho Penal*. Bosch.
- Hernández Gil, A. (2000). *Metodología de la ciencia del derecho*. Espasa-Calpe.
- Hernández Sampieri, R., & Torres, C. P. (2018). *Metodología de la investigación* (Vol. 4). McGraw-Hill Interamericana .
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2014). *Metologia de la Investigacion*, (6ta Ed.). Interamericada Editores S.A. de C.V.
- Hernando, A. (2020). *Economía y derecho registral*. Tirant lo Blanch.
- Lacruz, J. (2017). *Elementos de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.
- Larenz, K. (2001). *Metodología de la ciencia del derecho*. Ariel.
- Lavado, R., & Mendoza, M. (2019). *Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VIII sede Huancayo- 2018*. [Tesis de Título, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2171/TESIS%20%20MENDOZA%20y%20LAVADO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Lessig, L. (2019). *Código y otras leyes del ciberespacio*. Taurus.
- Linares Carreon, J. (2010). *Análisis de la eficiencia del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria mediante registro en el Peru, 2000-2009*. UNAS.
- López Roldán, P., & Fachelli, S. (2015). *Análisis de tablas de contingencia*. En P. LópezRoldán y S. Fachelli, *Metodología de la Investigación Social Cuantitativa*.

Bellaterra: Dipòsit Digital de Documents, Universitat Autònoma de Barcelona. 1ª edición. <http://ddd.uab.cat/record/131469>.

- López, J. (2019). *Derecho registral inmobiliario en la actualidad*. Marcial Pons.
- Luhmann, N. (2005). *El derecho de la sociedad*. Universidad Iberoamericana.
- Luján, J. (2017). *En la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma des inscripción del predio?* [Tesis de Especialización, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8592/LUJA\\_N\\_JHIN\\_renuncia%20propiedad%20inmueble.pdf?sequence=1](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8592/LUJA_N_JHIN_renuncia%20propiedad%20inmueble.pdf?sequence=1).
- Mantilla, F. (2016). *La publicidad registral*. Aranzadi.
- Mejorada, M. (2020). *La propiedad y sus transformaciones*. Grijley.
- Méndez, F. (2017). *Sistemas registrales: Una visión comparada*. Universidad Complutense.
- Messineo, F. (2016). *Manual de derecho civil y comercial*. Oxford University Press.
- Monroy Gálvez, J. (2007). *Teoría general del proceso*. Palestra.
- North, D. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- Núñez Lagos, R. (2017). *Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial*. Instituto Editorial Reus.
- Ojeda Navarro, P. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?* [Tesis de Licenciatura, Universidad Austral de Chile]. <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fjo.39r/doc/fjo.39r.pdf>.
- Otzen, T., & Manterola, C. (2017). Técnicas de Muestreo sobre una Población a Estudio. *International Journal of Morphology*, 35(1).
- Pau, A. (2018). *La prioridad registral: Un nuevo enfoque*. Centro de Estudios Registrales.
- Peces Barba, G. (1995). *Curso de derechos fundamentales: teoría general*. Universidad Carlos III.
- Peñañiel Poveda, N. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos*

*traslaticios de dominio*. [Tesis de título, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Digital UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/13816/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-MD-261.pdf>.

Pérez de Madrid Carreras, V. (2021). *Introducción al Derecho Notarial*. Editorial Comares.

Pérez Fernández del Castillo, B. (2020). *Derecho Notarial*. Porrúa.

Pérez Luño, A. E. (2000). *La seguridad jurídica*. Ariel.

Perez Quintana, N. (2023). *Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022*. [Tesis de Título Profesional, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS.

<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/11602/Perez%20Quintana%20Nataly%20Alexandra.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Pino, G. (2016). *Teoria analitica del diritto I. La norma giuridica*. ETS.

Prieto Sanchís, L. (1998). *Ley, principios, derechos*. Dykinson.

Quintana, E. (2020). *El futuro del derecho registral*. Civitas.

Radbruch, G. (2010). *Filosofía del derecho*. Reus.

Ramos, R. V. (2010). *Sistema de Transferencia de Propiedad*. Lima.

Risco, C. (2022). *El tercero adquirente de buena fe registral y la afectación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú*. [Tesis de título, Universidad Autónoma del Perú]. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2002/Risco%20Infanz%C3%B3n%20Claudia%20Daniela.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Rodríguez Adrados, A. (1995). *Escritos jurídicos*. Consejo General del Notariado.

Rodríguez Adrados, A. (2010). *Escritos jurídicos*. Consejo General del Notariado.

Romero Romaña, E. (2012). *Derecho civil. Derechos Reles*. Idemsa.

Sánchez-Brito, E. (2021). *Principios del Derecho Notarial Latino*. Tirant lo Blanch.

Stanilov, K. (2018). *Sistemas registrales en economías en transición*. Cambridge University Press.

Tambini Ávila, M. (2019). *Manual de Derecho Notarial*. Pacífico Editores.

- Tapscott, D. (2018). *La revolución blockchain*. Deusto.
- Tarello, G. (1995). *Cultura jurídica y política del derecho*. Comares.
- Torres Vásquez, A. (2019). *Derechos reales*. Editorial Temis.
- Vallet de Goytisolo, J. (2018). *La función notarial de tipo latino*. Editorial Jurídica.
- Vasquez Rios, A. (2003). *Derechos Reales*. San Marcos.
- Vidal Ramos, R. (2018). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf).
- Wieacker, F. (2017). *Historia del derecho privado de la edad moderna*. Comares.
- Zaffaroni, E. R. (2009). *El humanismo en el derecho penal*. Ubijus.
- Zagrebelsky, G. (2008). *El derecho dúctil: ley, derechos, justicia*. Trotta.
- Zinny, M. A. (2016). *El acto notarial: Dación de fe*. Depalma.
- Zúñiga, A. (2022). *Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*. Universidad del Azuay. <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11653/1/17182.pdf>.
- Zuñiga, E., & Esquivel, K. (2023). *La impugnación y la nulidad de los acuerdos societarios en la Ley General de Sociedades*. [Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título profesional de Abogado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC. [https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/669787/Zu%c3%b1iga\\_SE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/669787/Zu%c3%b1iga_SE.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

## IX. ANEXOS

### Anexo A: Ficha de encuesta



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

### Ficha de encuesta

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL

FACULTAD DE DERECHO

#### Tesista:

**Tesis:** “Incorporación del sistema registral constitutivo como mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024”.

Esta información será utilizada en forma confidencial, anónima y acumulativa; por lo que agradeceré proporcionar información veraz, sólo así serán realmente útiles para la presente investigación. Lea con atención y conteste a las preguntas marcando con una “X” en un solo recuadro, teniendo en cuenta la siguiente escala de calificaciones:

Completamente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Completamente en desacuerdo
5	4	3	2	1

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto

que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

<b>Pregunta</b>	Completamente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Completamente en desacuerdo
1. ¿Considera usted que actualmente, en el contexto de transferencia de inmuebles en el Perú, la mayoría de predios no se encuentran inscritos en los Registros Públicos?					
2. ¿Considera usted que el conocimiento de la norma registral es relevante para quienes no registran la transferencia de inmuebles?					
3. ¿Considera usted que la buena fe pública registral, es el principio que brinda mayor seguridad jurídica en esta sede registral?					
4. ¿Considera usted que la falta de formalización en la inscripción de los predios y terrenos es un hecho que vulnera el principio de publicidad registral?					
5. ¿Considera usted que uno de los efectos de la publicidad registral es la de garantizar la comercialización de bienes inmuebles protegiendo al tercero registral?					

6. ¿Considera usted que el registro de un predio garantiza de manera más eficiente la posible frente oponibilidad a terceros?					
7. ¿Considera usted que en las condiciones de la seguridad jurídica se implica la claridad normativa y la función preventiva en las relaciones jurídicas entre personas?					
8. ¿Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp?					
9. ¿Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?					
10. ¿Considera usted el artículo 949° del Código Civil pueda contribuir a la Seguridad Jurídica de la inscripción de la propiedad inmueble en el Sistema Registral Peruano?					
11. ¿Considera usted Que la sola enajenación del bien inmueble, garantiza la titularidad de su acreedor?					
12. ¿Considera usted que, la validez del contrato privado en la transferencia de bienes inmuebles representa una vulneración al derecho a ser protegido por el Estado?					

13. ¿Considera usted que, en función del principio de seguridad jurídica, deberían establecerse lineamientos claros en la norma que exijan un sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles?					
14. ¿Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea preciso y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros Publico SUNARP?					
15. 15. ¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por la duplicidad en la transferencia de inmuebles?					
16. ¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, las personas se ven más propensas en verse afectadas por fraudes registrales?					
17. ¿Considera usted que, bajo la modalidad del sistema consensualista, la problemática de la tercería de propiedad persiste en nuestra coyuntura?					
18. ¿Considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles se protegería el aspecto de exclusividad del derecho fundamental a la propiedad?					
19. ¿Considera usted que, la norma respecto de la sola enajenación para la validez de la transferencia de la propiedad atenta contra el funcionamiento de la economía de mercado?					

20. ¿Considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una mejora en los índices de formalidad en la posesión?					
21. ¿Considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de tráfico ilegal de terrenos?					
22. ¿Considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de usurpación?					
23. ¿Considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices de estafa en la venta de bienes inmuebles?					
24. ¿Considera que con la exigencia de un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles habría una disminución en los índices doble venta de un bien inmueble?					

## Anexo B: Matriz de consistencia

FORMULACIÓN DE PROBLEMAS	FORMULACIÓN DE OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b><u>Problema General</u></b></p> <p>¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024?</p>	<p><b><u>Objetivos General</u></b></p> <p>Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.</p>	<p><b><u>Hipótesis General</u></b></p> <p>La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente como un mecanismo que fortalece el derecho de propiedad, en la ciudad de Lima, 2024.</p>	<p><b><u>Variable Independiente</u></b></p> <p>La incorporación del sistema registral constitutivo</p> <p><b><u>Dimensiones</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistemas de transferencia de propiedad</li> <li>- Registro de propiedad</li> <li>- Derecho registral</li> </ul> <p><b><u>Variable Dependiente</u></b></p> <p>Fortalecimiento del derecho de propiedad</p> <p><b><u>Dimensiones</u></b></p>	<p><b><u>Tipo de investigación</u></b></p> <p>Descriptivo</p> <p><b><u>Diseño</u></b></p> <p>No experimental y de corte transversal</p> <p><b><u>Población</u></b></p> <p>Notarios, operadores de registro y Profesionales especialistas</p> <p><b><u>Muestra</u></b></p> <p>80 individuos</p> <p><b><u>Muestreo</u></b></p> <p>Muestreo no probabilístico, dirigido.</p>
<p><b><u>Problemas Específicos</u></b></p> <p>- ¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024?</p>	<p><b><u>Objetivos Específicos</u></b></p> <p>- Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en garantizar seguridad jurídica,</p>	<p><b><u>Hipótesis Específicas</u></b></p> <p>- La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en garantizar seguridad jurídica, en la ciudad de Lima, 2024.</p>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- ¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024?</li> <li>- ¿De qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024?</li> </ul>	<p>en la ciudad de Lima, 2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.</li> <li>- Determinar de qué manera la incorporación del sistema registral constitutivo incide en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en brindar oponibilidad frente a terceros, en la ciudad de Lima, 2024.</li> <li>- La incorporación del sistema registral constitutivo incide significativamente en la disminución de la posesión informal, en la ciudad de Lima, 2024.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguridad jurídica</li> <li>- Exclusividad de la propiedad</li> <li>- Disminución de la posesión informal</li> </ul>	
--	---	--	---	--