



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

SEGURIDAD JURÍDICA Y EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

ANDRÉS GARCÍA CABRERA

ASESOR

DR. JOSÉ MARIO OCHOA PACHAS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

ENFOQUE INTERDISCIPLINARIO DE LA CIENCIA JURÍDICA

LIMA, PERÚ, ENERO DE 2021

DEDICATORIA

Primeramente, esta tesis la dedico a mi padre que desde el cielo me guía a mi madre y hermano que siempre en los momentos difíciles me han motivado para que siga adelante en mi carrera hasta poder concluir, a dios por permitir que goce de buena salud y terminar con éxito.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mis familiares que me han impulsado para seguir adelante a mis profesores que me han guiado durante toda mi carrera profesional y a mi asesor que me acompañó hasta ser realidad mi tesis y así dar por culminado y poder llegar al éxito.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCCIÓN	ix
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1. Realidad Problemática.....	12
1.2. Justificación e importancia de la investigación	15
1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos	17
1.4. Limitaciones de la investigación.....	17
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de estudios.....	19
2.2. Bases teórico científicas	25
2.3. Definición de la terminología empleada	33
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1. Tipo y diseño de investigación	37
3.2. Población y muestra	37
3.3. Supuestos categóricos	38
3.4. Subcategorías e indicadores	38
3.5. Métodos y técnicas de investigación.....	39
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	41
CAPÍTULO IV. CONSIDERACIONES ÉTICAS	
CAPÍTULO V. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	
5.1. Análisis y síntesis de las categorías de estudio	45
5.2. Interpretación de las preguntas.....	46
CAPÍTULO VI. DISCUSIONES, CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES	
6.1. Discusión	50
6.2. Conclusión.....	53
6.3. Recomendaciones	55
REFERENCIAS	
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Unidad de Análisis.....	38
Tabla 2	Triangulación de las Entrevistas	45
Tabla 3	Ficha resumen Sistema Consensual	47
Tabla 4	Ficha Resumen Legislación Comparada	48

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Mapeamiento.....	40
Figura 2	Triangulación.....	41

SEGURIDAD JURÍDICA Y EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ANDRÉS GARCÍA CABRERA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

El presente estudio planteó como objetivo principal analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble, para lo cual se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con un diseño dogmático – descriptivo y etnográfica del tipo explicativo. Donde se llevó a cabo la observación participante y el análisis documental, ejerciendo mapeamiento y triangulación por medio de la hermenéutica para el logro de los resultados, concluyendo que el sistema de transferencia actual al ser declarativo no brinda suficiente seguridad jurídica, estando este basado en el artículo 70 de la Constitución política, y los artículos 923°-949°-1351° y 1529° del Código Civil, teniendo en cuenta que la misma se ajusta al sistema francés, considerándose no pertinente para la realidad peruana.

Palabras clave: transferencia de inmueble, seguridad jurídica, sistema consensual, legislación comparada.

LEGAL SECURITY AND THE SYSTEM OF TRANSFER OF REAL ESTATE PROPERTY

ANDRÉS GARCÍA CABRERA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The main objective of the present study was to analyze legal security and the property transfer system, for which it was developed under a qualitative approach, with a dogmatic-descriptive and ethnographic explanatory design. Where the participant observation and documentary analysis were carried out, exercising mapping and triangulation through hermeneutics to achieve the results, concluding that the current transfer system, being declarative, does not provide sufficient legal security, being based on the Article 70 of the Political Constitution, and Articles 923 ° -949 ° -1351 ° and 1529 ° of the Civil Code, taking into account that it conforms to the French system, considering it not relevant to the Peruvian reality.

Keywords: property transfer, legal security, consensual system, comparative legislation.

INTRODUCCIÓN

El sistema de transferencia de inmuebles ha sido y sigue siendo una cuestión importante que ha iniciado una progresión de conclusiones sobre su tratamiento actual en el Código Civil, considerando las opciones de cambio apuntadas básicamente a la publicación apropiada de las medidas de seguridad para los terceros.

Esto, sobre la base de que el traspaso de inmuebles no sólo es significativo para las partes que intervienen, sin embargo, dado el entorno social, es fundamental; y esencial que los terceros no contratantes esperen información de que se ha provocado un cambio en la responsabilidad de la propiedad, para respaldar y asegurar la claridad y la calidad inquebrantable que cada patrón financiero necesita para el tráfico de propiedad: lo que afecta directamente a la seguridad jurídica que ofrece el régimen.

A pesar de que los hechos demuestran que no compartimos la actual disposición al momento de querer adquirir una propiedad - es además obvio que la cuestión actual requiere considerar ciertos ángulos cuestionables que incluso se reflejan en varias casaciones. A lo largo de estas líneas, manejaremos algunas de ellas en función de las directrices actuales del Código Civil.

Para dar cumplimiento a lo descrito, la presente investigación está compuesta de un primer capítulo donde se expone y justifica la realidad del problema, así como los objetivos. En un segundo capítulo se expone y desarrolla el contenido teórico; para dar paso al marco como es metodológico donde se manifiesta el tipo y diseño de investigación, así como la selección y tratamiento de datos. Son consideradas también aspectos éticos que permiten desarrollar los resultados que se exponen en el capítulo V y se discuten y concluyen en el capítulo VI.

CAPÍTULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Realidad Problemática

La transferencia de propiedad inmobiliaria ha sido un tema de incalculables trabajos y discusiones que nos llevan a pensar en las relevancias reales del Régimen de Transferencia de Bienes Inmuebles; tal importancia ha tenido que en ciertos eventos se han recomendado opciones de cambio que se coordinan mayormente a la debida exposición de las transferencias, para conseguir la seguridad jurídica de los contratantes frente a terceros, basándose primordialmente en la Constitución Política del Estado (1993) referente a la conservación y cuidado de la propiedad (Artículo 70).

El sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria se debe abordar debido a las implicancias jurídicas que se generan dentro de nuestra realidad, siendo así el consenso en lo que se señala carece de por si de publicidad, que no permite que terceros adquirientes conozcan el estado del predio que desean adquirir, entonces en nuestra legislación peruana se trasmite por el simple acuerdo de voluntades esto a consecuencia de haber heredado del sistema espiritualista francés o sistema declarativo lo cual no brinda mucha seguridad jurídica debido a que el vendedor sigue en el mismo bien situación que le da la posibilidad al vendedor de poder transferir la propiedad a terceras personas por eso los actuales tiempos se requiere de una transferencia de propiedad más segura que sea obligatorio al igual que el sistema constitutivo para brindar protección y producir seguridad ante los posibles adquirientes.

En el Perú, esta figura jurídica se presenta ordenada, cautelada y resguardada través de sus diferentes ordenamientos jurídicos o legales, ubicándose en la Constitución Política (1993) en su artículo 70º, en el Código Civil (1984) en los artículos 923º, 949º, 1351º y 1529º. Ahora bien, en el derecho civil, en lo que se refiere a la transferencia de bienes inmuebles, es apropiado el artículo 949 del Código Civil, según el cual el único compromiso de descartar un determinado bien hace al acreedor propietario del mismo, salvo que en algún caso se dé por ley o se resuelva. Asimismo, la persona que vende debe proporcionar al que compra el bien materia de la venta, ya que, de esta forma el adquiriente podrá

poseer y gozar de los derechos plenos consustanciales a la propiedad y que se encuentran considerados en el artículo 923 del Código.

Así como también, en el Código Civil (1984) en el Libro VIII sobre Fuentes de Obligaciones, Sección de Contratos en General, en el Título I referente a Disposiciones Generales, se insta que “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (Artículo 1351), que no se acaba con el compromiso, en tanto hayan posturas jurídicas intrínsecas diferentes del adeudo y el anticipo; también refiere una apreciación al modelo espiritualista francés objetando la secuela traslativa del contrato en el cual el legislador francés omitió asignar al contrato dicho efecto; sin soslayar lo reseñado en el artículo 1529° del Código Civil (1984) que dice “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”; que se colige que la compra es una acción libre oficiado entre el anterior y el nuevo propietario a permuta de un precio representativo de la res, esto significa, un hecho jurídico natural para prescindir de lo suyo y paralelamente, pasarlo a otro.

Como resultado, los traspasos de propiedades no sólo son de interés entre las partes contratantes o mediadoras, sino que, inesperadamente, tienen un interés social, lo que hace que sea vital para los no contratantes ser conscientes de que se ha producido un traspaso de la responsabilidad de la propiedad, garantizando así la franqueza y la calidad inquebrantable que nuestra nación requiere para que su tráfico terrestre afecte directamente a la seguridad legal que ofrece el marco (Díez-Picazo, 1983). Teniendo en cuenta que la figura de transferencia de propiedad, en el Perú, ha sido adquirido del sistema francés o también denominado sistema consensual declarativo.

Es en ese sentido, que los actuales tiempos requieren de una dinámica que permita tener un sistema de transferencia de la propiedad inmueble más ágil y rápido y al mismo tiempo brinde la máxima seguridad jurídica, evitando la especulación inmobiliaria, la estafa tributaria, teniendo en cuenta una probable exigencia de incorporar la mayor condición de autenticidad para realizar la documentación al momento de traslado de posesión en un determinado inmueble,

para la filiación en la registración teniendo en cuenta las medidas que otorguen seguridad y custodia.

En todo caso, el debate no es tan sencillo, por la forma en que el tema del derecho de la propiedad, en particular el que se identifica con su transmisión tradicional, ha cobrado mucha importancia en estos momentos, que necesita ensillar la velocidad de las transferencias, y simultáneamente producir seguridad jurídica de los similares y estas insuficiencias y defectos del convenio de transmisión regular de la propiedad en el suceso peruano, conlleva a estudiar la materia o asunto que permita distinguir el concepto de transacción de la pertenencia y a conceder la probabilidad de tener un convenio de la misma que genere seguridad y garantía antes de los futuros tratos.

Problema General

¿Cómo se analizaría la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble?

Objetivos específicos

¿Cómo se Identificaría el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica?

¿Cómo se determinarían las características de un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica?

¿Cómo se determinaría el tratamiento del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada en cuanto a la seguridad jurídica?

1.2. Justificación e importancia de la investigación

Justificación teórica

La presente investigación es significativa porque aborda una problemática surgida a partir de la jurisprudencia nacional referente a la transferencia de propiedad inmueble. Dado que una reunión de juristas sostiene que el convenio de la mudanza de la propiedad debe ser salvaguardado, es decir, sostienen que, para elogiarse un acuerdo de oferta de una propiedad, el acuerdo principal es adecuado, entonces de nuevo, hay una reunión de asesores jurídicos que mantienen la necesidad de alterar este método de traspaso de la propiedad, que debe seguir la hipótesis. Asimismo, sobre la base de que nos permite darnos cuenta de cuál es la grandeza o tamaño que puede hacer que se elija un convenio de transacción de la propiedad en el marco del acuerdo principal, cuanta seguridad jurídica nos brinda este modo de adquisición de dominio.

Justificación metodológica

La justificación metodológica del actual estudio, se concentra fundamentalmente en la filosofía que se utiliza para hacer el estudio y producir información y datos sobre el tema de la exploración, entre ellos se encuentra la investigación de la fuente narrativa, la reunión particular a los abogados en derecho de la propiedad. Simultáneamente, se completa la investigación de la estructura regularizadora pública y desconocida, utilizando además instrumentos, por ejemplo, charla con guías, ficha de registro narrativo, para obtener datos sólidos, los cuales son examinados, disecados y reflejados en este trabajo.

Confiamos en que es relevante abrir la discusión en el mundo legal y erudito con respecto a la diferencia en nuestra disposición de los movimientos de la propiedad según los alcances reales para asegurar la seguridad y tranquilidad jurídica de los clientes. Además, buscamos que en el presente estudio sea útil a la luz del hecho de que con su investigación es concebible la presencia de una maravilla que ha ido surgiendo debido a las cuestiones de la extorsión, el doble trato y los extraños que agobian a nuestro público en general, por lo que este

trabajo resulta ser excepcionalmente útil sobre la base de que tengamos un marco con mayor adecuación concebible para ver la forma en las mejoras de la seguridad jurídica, garantizar los derechos de propiedad y la satisfacción en sus fuerzas para poder tener transferencias que se creen en un clima protegido, potenciando la actividad.

Justificación practica

La investigación localiza su justificación práctica en la exigencia de desglosar y decidir los factibles resultados producidos por la filiación de la transferencia de propiedad y si está de acuerdo en respaldar la seguridad legal de los clientes en Lima. Con ello se pueden ofrecer aceptables acuerdos y acrecentar el tráfico de propiedades, lo que ayuda a la mejora de la economía de mercado y a prevenir violaciones, por ejemplo, la tergiversación de la propiedad, los acuerdos dobles, y, simultáneamente, crear diferentes ventajas, por ejemplo, mantener el catastro actualizado en las regiones para aumentar los cargos, obtener adelantos bancarios y disminuir el peso procesal en el Poder Judicial, entre otras. De esta manera, este estudio sirve para distinguir los problemas que produce nuestro marco al momento de la registración y tener acceso a descubrir posibles respuestas para los residentes de Lima que tienen instancias de esta naturaleza.

Justificación legal

En el aspecto legal, se justifica la investigación, porque es producida teniendo en cuenta la formación de normas en el código civil y la mención de los artículos 923°, 949°, 1351° y 1529°, donde se hace referencia a diferentes posiciones a la hora de obtener una propiedad. Por otra parte, tenemos la Constitución peruana en su mencionado artículo 70, a las cuales hace referencia a que el derecho de la propiedad es una garantía concedida por parte del Estado, que se administra implicancias en la ley y las directrices excepcionales en el poder.

1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos

Objetivo general

Analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble.

Objetivos específicos

Identificar el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica.

Determinar las características de un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica.

Determinar el tratamiento del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada en cuanto a la seguridad jurídica.

1.4. Limitaciones de la investigación

Límite temporal

La presente investigación presenta un límite temporal de seis meses, comprendidos entre el mes de junio y diciembre 2020.

Límite espacial

En cuanto al abordaje espacial, la misma se limita al estudio en la ciudad de Lima, Perú.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudios

2.1.1 Internacionales

Vallejo (2020) que desarrolló su trabajo de investigación titulado “Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del cantón Ibarra”. El propósito del presente trabajo investigativo fue implementar el sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra, Provincia de Imbabura Ecuador, pues la aplicación de este modelo moderno fomenta la buena articulación, que tiene como sustento la edificación. El empleo de la matrícula inmobiliaria debe tener correspondencia con la información registral que va a admitir dar ejecución a este principio. La metodología aplicada utiliza los métodos: Histórico Lógico, Sistematización Jurídico - doctrinal y Análisis – Síntesis; adicionalmente se efectúa el análisis documental, así como la legislación comparada; y la correspondiente entrevista. Las conclusiones señalan que el uso del sistema de folio real; y, el uso de la matrícula inmobiliaria otorga fe pública registral y garantía al principio de seguridad jurídica no otorgando garantía el folio personal dado que esta implementado para bienes mueble e inmuebles.

Rosell (2015) elaboró la tesis “El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca”, en la Universidad Rafael Landívar en la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. El motivo del estudio fue decidir si estamos ante el desarrollo y la presencia de otra parte de la ley, que gestiona todo lo identificado con la propiedad. Entre los acabados a la cual alude el autor tenemos que el fomento de la motivación del Registro General de la Propiedad es la de dotar de seguridad y exposición bibliotecaria a todas las manifestaciones y acuerdos que se enlistan en ellas.

El mencionado autor expresa como fundamento teniendo en cuenta el interés creciente del mercado de la propiedad, se necesita desde ahora un conjunto general de leyes según la verdad actual de la nación, donde desde una perspectiva, los especialistas financieros, ingenieros y fabricantes de empresas de propiedades están representados por reglas claras y sencillas de aplicar, y luego de nuevo, los propietarios y poseedores de propiedades aprecian el seguro legal que asegura los

derechos de los propietarios y poseedores de propiedades de manera consistente. Por último, presume que es importante avanzar en la investigación de esta nueva parte del derecho -el derecho inmobiliario- de modo que en casos explícitos su aplicación sea convincente, apuntando a asegurar el derecho de propiedad privada inevitablemente asegurado. Sugiere además que, en vista del estudio realizado en su labor de exploración, es conveniente considerar el autogobierno concebible del Derecho Inmobiliario frente a las diferentes partes del Derecho privado.

Molina (2012), en la tesis titulada: “Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles”, sustentada en el Programa de 10 Derecho de la División de Ciencias Jurídicas en la Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia, descubrió la cuestión de los compradores que, adquiriendo de diversas maneras -legalmente sus derechos de señorío- no son considerados por la ley como propietarios del propiedad objeto del acuerdo debido a la no inscripción de esa demostración legal en la biblioteca de comparación. A este respecto, razonó que la base de inscripción de esas demostraciones que incluyen la transferencia de superficie de propiedades en el conjunto general de leyes colombianas tiene su establecimiento en la impecabilidad de la costumbre, por cuya rectitud es imperativo que todas las demostraciones en las que se trasladen o influyan espacios de propiedad sean debidamente inscritas en la oficina particular del Registro de Instrumentos Públicos de donde se encuentre realmente la propiedad.

Además, dedujo que el registro de propiedad tiene una capacidad extraordinaria en el poderoso método de la costumbre de la propiedad en Colombia, de modo que el derroche de esta administración de la biblioteca pública da lugar a una convención defectuosa o inválida que al final termina por desconocer el derecho de la propiedad y de los terceros de acuerdo con cierta honestidad básica.

Pacheco (2013), en la investigación denominada “Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la “Inscripción Ficción” e “Inscripción Garantía” durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones”, sustentada en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile. Creó con su exploración el valor probatorio que satisface la registración en la propiedad de las propiedades inscritas como lo indica la ley de la época del 2000. El autor concluyó, entre otras

premisas, que la registraci3n es una forma de llegar a tener una propiedad, una circunstancia adecuada para demostrar la propiedad material. Adem1s, expresa que la registraci3n es un cumplimiento de requisitos a los cuales nos permite dar publicidad a la propiedad, en este sentido fomenta su oponibilidad a los terceros.

Quezada (2011) que elabor3 una tesis titulada “Los vac3os jur3dicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos”, para obtener el t3tulo de Abogado. El estudio se sustenta tanto en la Constituci3n ecuatoriana como en el art3culo 709 del C3digo Civil de dicho pa3s. Se respalda en referidos te3ricos y juicios n3tidos; imprescindibles y ajustables a nuestra pr1ctica, ya que definen y clasifican a la Propiedad, Derecho de Propiedad en el Ecuador, la Propiedad desde el punto de vista Jur3dico, el sustento jur3dico para la transferencia del Dominio y Derechos reales de inmuebles no inscritos.

2.1.2 Nacionales

Fern1ndez (2019) que elabor3 una tesis titulada “Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jur3dica”. El objetivo de la exploraci3n era decidir si es ventajoso para la seguridad jur3dica de los bienes inmuebles trasladar el uso para la registraci3n a la que comprende la propiedad, se aplic3 una especie de estudio cruzado, sobre la base de que permitir1 el surtido de datos en un segundo adquirente. Su motivaci3n es representar los factores y desglosar su ocurrencia e interrelaci3n en un segundo determinado. Las estrategias de surtido de informaci3n fueron revisiones para la poblaci3n general y la reuni3n que se aplic3 a los jueces, centros de reclutamiento y abogados; la poblaci3n de investigaci3n comprend3a a los grabadores, asesores legales, jueces y la poblaci3n general de Piura.

Se presumi3 que las disposiciones del art3culo 949 del C3digo Civil, que regula la disposici3n de los traspasos de propiedades en el Per3, no aseguran la legalidad en el transferencia de bienes ra3ces, por lo que se cre3 una discusi3n legal m1s prominente y la probabilidad de que este tipo de traspaso pueda ser utilizado para evitar que los bancos act3en de acuerdo con alguna honestidad b1sica, En consecuencia, el grabado constitutivo garantiza la seguridad jur3dica, ya

que otorga una convicción más notable y una fiabilidad legal en las permutas de la propiedad que; posteriormente, es que propone dirigir principalmente los puntos de vista notariales y del sistema registral, en lo que respecta al tratamiento del convenio del grabado en materia de propiedad.

Peralta (2019) desarrolló la tesis “Adquisición de la propiedad inmueble mediante la usucapión y la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, en el sistema consensual.” La presente investigación denominada adquisición de la propiedad inmueble mediante la usucapión y la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, en el sistema consensual”, pretende demostrar que la organización legal de la usucapión, da una seguridad más notable en la transferencia de propiedades, dentro de la estructura del marco consensual, como es el caso en el Perú, donde el comprador de propiedades gusta de acudir a esta fundación para garantizar su derecho de propiedad.

Esta maravilla se da fundamentalmente en un marco consensuado, pero no dentro de una situación constitutiva donde el derecho de propiedad está asegurado, como es la situación en Alemania, Australia y diferentes marcos que han recibido este sistema, el residente que adquiere una propiedad gusta de acudir a la usucapión para garantizar, con un plan causal lógico, causa - impacto, dichos componentes fueron eficientemente estimados con el estudio narrativo de sus fuentes removidas e imparcialmente.

Baldera, Alvarado & Bravo (2018) elaboraron una tesis denominado “El sistema consensual de transferencia de la propiedad inmueble en el código civil vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco – 2017”. El objetivo de estudio ha sido Diseccionar cuánto está en conflicto el convenio consensual de traspaso de la propiedad acomodado en el artículo 949 del Código Civil con el marco registral acomodado en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil. - Hay incoherencias en la regulación entre el marco consensual del artículo 949 del Código Civil y el marco registral a la cual se alude la función pública del código civil de los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, en la medida en que el primero no establece las costumbres para la inscripción de la forma como obtener la propiedad inmobiliaria cuando

llegamos a la registraci3n p3blica de comparaci3n, mientras que el 3ltimo establece dicha convenci3n, raz3n por la cual el marco consensual produce una vulnerabilidad legal para el comprador de acuerdo con cierta honestidad b3sica.

Morales (2018) present3 una tesis titulada “La formalizaci3n de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneraci3n al car3cter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jur3dica del adquirente.” para demostrar que en un actual consentimiento entre las partes para llegar a la formalizaci3n de la transferencia de propiedades en el acuerdo de oferta no tiene en cuenta el car3cter absoluto del verdadero derecho cuando se quiere obtener una propiedad. Considerando la idea de esta postulaci3n, hemos pensado en el tipo de exploraci3n fundamental/no adulterada ya que la motivaci3n de este estudio es diagramar nuevas hip3tesis o potencialmente complementar las actuales.

Con este fin, utilizaremos la encuesta como un instrumento de estudio. En el ejemplo intervienen 40 (cuarenta) asesores jur3dicos autorizados con especializaci3n en Derecho Civil, Procedimiento Civil y Derecho Constitucional que tienen por lo menos 5 (cinco) largos tramos de trabajo en el 3rea privada, que hablaron con la poblaci3n anteriormente mencionada. En cuanto a los objetivos de esta exploraci3n, el plan es esclarecedor, no exploratorio y transversal. Con todo, con esta exploraci3n suponemos que la formalizaci3n de la transferencia del contrato de compra de propiedades asegura la idea suprema del derecho de propiedad genuino y la seguridad legal del adquirente.

Portugu3s (2018) desarroll3 un trabajo de investigaci3n titulado “La transferencia de propiedad inmueble y la protecci3n legal del sistema registral peruano.” Dentro de la promulgaci3n peruana encontramos que el marco de nuestra biblioteca es decisivo, donde se establece que el 3nico compromiso de descartar una propiedad determinada hace que el prestamista sea su propietario. No obstante, es la organizaci3n, que no tiene seguridad y convicci3n a la hora de realizar actos o negocios legales en propiedad, donde se crea el tema extraordinario, ya que no da exposici3n a la registraci3n de una propiedad. Utilizando el estudio y la traducci3n de nuestra promulgaci3n y por las reuniones

realizadas con los especialistas, se reconocieron las especulaciones planteadas, llegando a los resultados finales que se acompañan: el convenio a la forma como se accede a la registración de propiedades da un seguro legal a las transferencias de propiedad de propiedades por métodos para la exposición a la cual aludimos a la registración para tener una adecuada, motivación por la que nuestro estudio se sitúa para establecer el grabado constitutivo de la Propiedad Inmobiliaria, ya que en este momento crea más seguridad, apoyo económico fomentando la publicidad en la obtención en la adquisición de una Propiedad Inmobiliaria.

Fernández (2015) desarrolló una tesis titulada “La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.” El trabajo se orientó a la investigación de las capacidades monetarias y sociales que debe satisfacer cualquier convenio de transacción de propiedades, con extraordinaria acentuación en la primera de sus capacidades, y su aplicación a la sólida verdad del Perú contemporáneo. La segunda pieza del estudio tratará de mostrar cuán superfluo y falso es depender de la idea de compromiso - como argumento legal - para legitimar la transferencia de propiedad como método de obtención subordinada, impacto que debe producirse de manera directa y pronta a partir del acuerdo.

Un marco que sea más adecuado para la transferencia de propiedad, no hay ninguna incertidumbre, es el que resuelve cómo unir las normas de seguridad estática y seguridad dinámica de la transferencia legal de la propiedad; es decir, seguridad singular y seguridad agregada. Para ello, se debe percibir la presencia de tres propósitos sólidos en cada marco que sea más adecuado para la transferencia de propiedad, para poder tener un aumento en el flujo de las riquezas de la propiedad - El de disminuir los costos de transferencia, cuando la transferencia de propiedad funciona a través de la colaboración. - La disminución o el fin, si es concebible, de cualquier peligro - a nivel individual - de obtener un "no dominó", lo que se logra mediante el uso de indicaciones satisfactorias de conciencia social (publicidad).

2.2. Bases teórico científicas

Sistema de transferencia de inmueble

Con la promulgación en nuestro Código Civil actual, nos aferramos a la directriz del marco, como es un modelo francés con respecto a la forma de obtener una transferencia de propiedades. En este sentido, antes de construir este punto, es importante auditar nuestros cimientos más lejanos. El artículo 571° del Código Civil de 1852 refrendó que, mediante la transferencia de responsabilidad por una cosa a otra, ya sea por convenio o gratuitamente, y que mediante esta transferencia la propiedad se culminaba por convenio (Avendaño, 1985). Por la rectitud de lo anterior, podemos atestiguar que el Código aludido se alineó con la costumbre romanista, ya que con el traspaso de los grandes se terminó la transmisión de la propiedad.

La transferencia de bienes fue extraordinariamente gestionada por el acuerdo, en cuyo caso, el convenio entre las reuniones con respecto a la propiedad y el costo fue suficiente para consumir el acuerdo y la propiedad pudo ser transmitida más tarde. En la actualidad, el posible artículo como es el 949 del actual Código Civil es uno de los artículos a la cual se llega a ser más discutibles, no en vano durante los 26 trabajos preliminares para el cambio del Código, los juristas reconocidos difieren y sostienen sus posiciones con respecto a lo que piensan sobre el sistema más adecuado para la transferencia de propiedades.

Desde una perspectiva, estaban los individuos que apostaron por la registración como una necesidad sine qua non para la transferencia de propiedad y de nuevo, recomendaron el sistema consensual. Por fin, la teoría consensualista floreció a la luz del hecho de que se consideraba la más satisfactoria para aumentar el flujo de riquezas y disminuir los costos. En este tema, consideramos que para proteger la idea del derecho de propiedad genuino y su adecuación erga omnes, debemos centrarnos en un cambio del sistema de transacción de la propiedad para poder acceder al registro y poder contar con más derechos a la propiedad.

El sistema consensualista, si bien tiene como objetivo en buscar la manera más práctica de la circulación de los bienes inmuebles, descartando la utilización de instrumentos publicitarios, promueve un escenario más confiable para la persona que es adquiriente de un bien respecto a su exclusividad, dado que el sólo acuerdo entre las partes no establece la confiabilidad que se requiere a la forma de obtener un derecho de bien inmueble que se busca que sea oponible ante terceros. Como consecuencia no se puede dilucidar, al no poder establecer con certeza quién realmente es el propietario del inmueble, ni qué gravámenes lo afectan al tener en cuenta la regulación a la cual aludimos sobre el tema al que tiene la presente investigación, siendo así no es la adecuada (Morales, 2018, p. 26).

Consideramos que superponer el avance del negocio de la propiedad sobre la seguridad jurídica de los que participan en el contrato de compra no es el enfoque más valioso para gestionar la transferencia de propiedades. A través de la mejora de este estudio, intentaremos mostrar que, a partir de ahora, el sistema consensuado al que estamos aferrados, tiene la capacidad de ser un marco tolerante, adaptable y no asegurador, que crea un mayor número de impedimentos que de beneficios.

Como llama la atención Gonzales (2005), desde una perspectiva convencional, abarca cualquier parte del legado, es decir, las cosas sustanciales o inmateriales. Nuestro actual Código Civil mantiene el orden de los recursos del código pasado (únicamente físicos), es decir: propiedad móvil e inalterable. Para el estudio que nos preocupa, vamos a ampliar las implicaciones de la propiedad no sin antes demostrar que los productos móviles son aquellas mercancías que pueden ser transportadas de un lugar a otro sin sufrir ningún deterioro o modificación significativa. Cabanellas (2006) identifica a los bienes inmuebles como aquellos bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin su destrucción o menoscabo.

De acuerdo a lo establecido y regulado en nuestro sistema de ordenamiento jurídico, la transmisión de dichos bienes inmuebles se configura teniendo en cuenta

a través de la sola voluntad de las partes al momento de enajenar el inmueble. En este método de transacción -reconocido desde el marco francés- sólo hay espacio para el consensualismo, es decir, basta con buscar querer obtener una propiedad, desde una perspectiva, la voluntad de poder querer tener acceso al registro de una propiedad y, por otra parte, el compromiso de abordar el costo de la propiedad para que se organice la transacción del equivalente.

Refiriéndose al Derecho Sucesorio, La pieza del código civil que se destina a establecer la petición de progresión no nos pareció la más insignificante. El marco a establecer se basa en la disposición de este asunto extraordinario. El hombre es traído al mundo con necesidades; se hace vital para él tener la opción de cuidar y vestirse a sí mismo: así que tiene la opción de cosas importantes para sus medios y diversión. Aquí está el punto de partida del derecho de la propiedad. Nadie habría podido adquirir una propiedad o construido si no se hubieran podido tener acceso a las zonas, y si no se hubiera garantizado a cada individuo la tranquilidad de tener su espacio. El derecho de la propiedad en sí mismo es una organización inmediata de la naturaleza, y la forma en que se practica es algo de embellecimiento, un giro de los acontecimientos, un resultado de lo correcto en sí mismo.

Asimismo, Torres Vásquez sostiene que el Código Civil Peruano, dejó de lado el modelo Romano que conminaba el cumplimiento de un modo, la tradición, para ratificar el traspaso de la propiedad sobre inmuebles, admitiendo el modelo francés, de carácter consensual, en ese sentido el autor señala:

Para el sistema espiritualista o consensual, de transmitir la propiedad inmueble, la sola obligación produce el efecto traslativo de la propiedad. La transferencia espiritual, se produce por efecto directo del acto jurídico por el cual se asume que la obligación de enajenar un bien inmueble determinado, no requiere de la *traditio* material ni del registro como en el derecho germano (Torres, 1998, pp. 365-366).

Es decir, el sistema nacional de cesión de la propiedad inmueble, se ha tratado en la actual legislación como un régimen consensual. Por lo que, el artículo 949° del Código Civil, señala que la posesión del inmueble se traspa con el solo

deber de enajenar. Teniendo en consideración el ordenamiento que se encuentra incluido en el mencionado artículo, no se necesita requerimiento alguno para la concesión del derecho de propiedad sobre inmuebles, instaurando como única condición la intención o voluntad de enajenar el bien de forma válidamente expresada.

El Código Civil, en el Título II referente a Propiedad, Capítulo primero, disposiciones generales establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Artículo 923°). El instrumento legal, fija que es la propiedad, que es una de las organizaciones más importantes en el área de los derechos reales. Este tipo de definición es relativa, no absoluta, ya que se estima al derecho de propiedad, como la autoridad más amplia sobre la res, siendo uno de los privilegios el de administrar o transferir, que implica deshacerse de la cosa, ya sea física o jurídicamente. Un acto de disposición es la transferencia o enajenación de la cosa; como singularidad clásica de la propiedad es la disposición.

Por otra parte, en el Código Civil (1984) en el Sub Capítulo IV referente a la Trasmisión de Propiedad indica “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (Artículo 949°). Esto se refiere al régimen de traspaso de la posesión inmueble- esta norma es polémica generando un amplio debate en la doctrina nacional. Desde el punto de vista práctico, a lo que se refiere el artículo 949 la sola celebración del contrato genera la instantánea transferencia de la pertenencia de un bien inmueble, es suficiente que se haya convenido o pactado en relación a la res y el costo. Desde este panorama, en apariencia el Código Civil les adjudica resultados reales a los contratos, por los cuales se transfieren bienes inmuebles, pues no se reclama una forma determinada –un proceder diferente al del contrato mismo para que se efectivice en traslado del derecho- como la traditio para los bienes muebles.

Asimismo, en el Código Civil (1984) en el Libro VII: Fuentes de Obligaciones, Sección Contratos en General, Título I Disposiciones Generales señala que “El

contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (Artículo 1351°). En ese sentido, la asociación jurídica patrimonial generada por el contrato es una correspondencia de responsabilidad, también denominada obligacional, que es propia del Derecho de Obligaciones. Se prescinde, que en el sistema peruano el contrato pueda generar vínculos diferentes a las obligacionales, como las familiares, las sucesorias y aún, pueden ser también las reales. Por otro lado, la relación jurídica patrimonial (obligacional) es el conjunto de obligaciones, con sus sucesivos y ordenados derechos, que unen a las partes involucradas, de tal forma que el contrato trata sobre las obligaciones.

Finalmente, en el Código Civil (1984) , Sección Segunda referente a contratos nominales, Título I Compraventa, señala que “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero” (Artículo 1529°). De esta definición se deducen claramente las notas que, dentro de nuestro sistema jurídico-civil, configuran este tipo contractual. En ese orden de ideas “La compraventa es un contrato de carácter consensual, en el sentido de que se perfecciona por el mero consentimiento, y productor de obligaciones” (Diez, 1997, p. 190).

Seguridad jurídica

Se habla de la seguridad cuando una específica circunstancia produce confianza y certidumbre; ello implica una inexistencia de contingencia o peligro. Se hace alusión a Seguridad Jurídica cuando el orden jurídico nos asegura, por medio del Estado, que las leyes y normas se cumplan, y advierte la probabilidad de que fortuitas o esporádicas circunstancias pudiesen producir deterioro.

Así, Arcos (2000), afirma que la seguridad legal es una ayuda a pesar de la vulnerabilidad, la fuga, el juego sucio, la insuficiencia y, en general, todo lo que produzca riesgo o comprometa la certeza garantizada en su calidad y en su organización sin prejuicios y razonable. Hernández (1997) nos instruye que podemos aclarar la coherencia como una situación en la que se permite a los sujetos legales comprender cuáles son los principios del juego y, con cierta

convicción, averiguar cómo creer que éstos no se modificarán durante la instantánea de la dinámica o en la hora de la ejecución.

Estas pautas al momento pueden ser concedidas por la ley y esa consistencia es permitida por la legal seguridad. Actualmente, cuando se refieren a los Registros Públicos y de la seguridad legal que esta organización crea a los residentes, aludimos al poderoso reconocimiento de los propietarios de la propiedad y de los cargos que podrían influir en la forma como desean adquirir un bien inmueble. Como acabamos de expresar, la registración de la propiedad nos permite asegurar la garantía de nuestros derechos y asegurar los intereses potenciales de los futuros compradores. Ahora bien, es importante examinar si la inscripción del contrato de compra de propiedades crea una seguridad legal similar a la del comprador, como la forma como llevo a la inscripción de su derecho de propiedad. La inscripción de propiedades nos permite saber con seguridad quién es el actual propietario de una propiedad específica, no en vano su temperamento es el de un experto al cual puede estar informado de una transferencia de bien inmueble. Este establecimiento nos permite además llegar a la circunstancia actual en la que se encuentra una propiedad al momento de adquirir, podemos saber, por ejemplo, si se ha pedido un cuidadoso paso de transferencia en una propiedad.

En la actualidad, es una oportunidad ideal para distinguir qué tipo de garantía legal da la no inscripción del contrato de compraventa en los registros importantes. Como no es más que un requisito previo constitutivo de la transferencia de la propiedad, los efectos de la inscripción funcionan como un premio para esas personas persistentes. Por la ética de la recién creada, podemos razonar que actuar, no se compara con utilizar el término descuidado, como se indica en lo dispuesto en la propia promulgación, aludimos a la no inscripción de la oferta de una propiedad, nos abre a una progresión de circunstancias en las que el derecho del Perú es vulnerable de ser infringido.

Teniendo en cuenta a la persona que quiere requerir una formalidad en un bien inmueble, por citar, erga omnes que debería ser innata a una parte de la propiedad. Frente a esta circunstancia poca información a la cual, estamos obligados a proponer un ajuste en nuestra promulgación que nos proporcione

realmente la seguridad y la certeza legal que exige el principio. Lograremos esta seguridad, para la que por derecho de destino estamos calificados, mediante métodos de exposición necesarios: La legalización, a través del registro, de la cesión, de la entrega, en función de un acuerdo de oferta de propiedades para dar a esa demostración la condición plena del genuino derecho de propiedad.

El desarrollo de los negocios y de las transacciones solo se posibilita dentro de un orden que esté bajo el dominio de la seguridad (Picaso, 1996). Es decir, lo más importante, la moderación, la información y la garantía del marco administrativo pertinente a un caso o circunstancia determinados, de modo que los productos o desenlaces que puedan surgir de la circunstancia puedan preverse o anticiparse con alguna premisa (Picaso, 1996). Lo que aquí se da a entender es que en los transferencias legales, en el ámbito de los negocios jurídicos, la certeza sensata e imparcialmente planteada por una circunstancia jurídica merece seguridad: que quien, en cumplimiento de la decencia civil, realiza un transferencia jurídico dependiente de la certeza sensata planteada equitativamente por una circunstancia de apariencia hecha o mantenida por otra persona, debe estar garantizado independientemente de que ello suponga una penitencia por el interés o el derecho de otro.

Para Cabanellas (2006), los derechos reales son la potestad personal sobre una o más cosas. En este sentido, para este autor, el titular del derecho genuino puede practicar sobre qué poder le da su propiedad. Así, Gonzales (2005), sostiene que los derechos reales son derechos abstractos que infieren una fuerza o un cúmulo de fuerzas que se unen de manera constante a la propiedad. De esta manera, cerramos, por el método de presentación, que un derecho in rem es la parte del derecho que controla la conexión legal entre un individuo, que es el verdadero propietario del derecho, y la cosa sobre la que practicará todas las fuerzas percibidas por la ley. En ese orden de ideas, el derecho real de propiedad se trasmite de dos formas:

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

Siendo la consensual la que se utiliza en la organización legal; así, el artículo 949° del Código Civil imperante, señala que el derecho de propiedad sobre un inmueble se trasmite con la única responsabilidad o compromiso o el singular hecho de vender, es decir por el solo acuerdo o contrato. Por lo tanto, el traspaso de la posesión inmueble en el país es consensual, no necesitando para su mejora algún requerimiento adicional. En cambio, para los bienes inmuebles no sucede esto, ya que, para que la transmisión de la propiedad sea válida, es necesaria la tradición del bien.

Referente al tema, para Ramírez (2007), en relación al artículo 949 expresa:

(...) con convenio al artículo 949°, la sola transferencia de voluntades o *solus consensus*, perfecciona el modo de transferencia de la propiedad inmobiliaria. Siendo una forma el contrato a la vez título y modo al momento de la transferencia de un derecho, contando con los contratos de este tipo, que tienen efectos reales, contrarios a los contratos con efectos obligatorios, implican que la propiedad del bien en adquirida por el adquirente en virtud del consentimiento tiene legalmente manifestado (pp. 236-239).

Ramírez (2007) agrega que, el principio consensual de transferencia de la propiedad inmueble, dentro de la legislación peruana, quedó expresa y claramente constituido desde antes. De esta manera, refiere una ejecutoria suprema aludida a un convenio de compraventa, en la que se acuerda y pacta lo que sigue:

El contrato de compraventa queda perfeccionado con el simple consentimiento de las partes respecto a la cosa y al precio, aun antes de la entrega del inmueble y del pago del precio. La minuta suscrita y reconocida por el otorgante constituye la prueba del reconocimiento (p. 240)

Se comprende que el mencionado autor nacional, confirma el principio consensualístico de transferencia o transmisión de la propiedad inmobiliaria, recolectada en el Código Civil.

Mostrando que los factibles requerimientos que puedan desarrollarse posteriormente al traslado legítimo del derecho; por ejemplo, el registro de la minuta, tienen consecuencias simplemente probativas de la celebración del contrato, pero no establece una formalidad esencial e indefectible para su mejoramiento. El principio consensual, para González Barrón, también es un fundamento superior en la transmisión de la propiedad inmueble.

2.3. Definición de la terminología empleada

Defectos de previsión jurídica. Es la ausencia de cualidades formales de un texto normativo lo que perdura durante su creación administrativa, es decir, se percibe a la no utilización de un conjunto de normas, metodología de procedimiento autoritario durante la elaboración de las leyes y pueden ser de varios tipos: Insuficiencia legislativa, imprecisión, desarticulación, equívoco, ambigüedad, exceso, incoherencia, irregularidad, vacío legal, lagunas de la ley, vejez, antinomias, lucha de normas de diverso orden jerárquico, etc.

Deficiencia legislativa. Es la ausencia de estrategias, directrices especializadas en la elaboración de normas legales.

Derecho Civil. Regula los vínculos jurídicos y bienes de las personas relativo a un nivel privado.

Derecho Personal o de Crédito. El derecho personal o crediticio es lo que permite la capacidad de constreñir a un individuo por separado a prestar cualquier ayuda: dar, flexibilizar, hacer o no hacer nada.

Derecho Real. Es lo que se practica sobre la mercancía o las cosas, en otras palabras, la relación existe entre el individuo y la cosa o sujeto y una cosa.

Discordancias Normativas. Reconocemos este tipo de cuestiones cuando al menos dos principios que deben ser satisfechos en la actualidad tienen contrastes en sus disposiciones, es decir, cuando no están concurriendo.

Elasticidad. Característica del derecho real, derecho *in rem*, implica que hay la eventualidad de ser "desmantelado" y admitir el gozo de otro derecho *in rem* sosteniendo su esencia legal e impecable.

Espíritu de la Ley. Las leyes tienen una letra (lo que se compone) y un alma, que es lo que inspiró al legislador a dirigirlas, y civilmente este objetivo no está excepcionalmente claro en lo que se ha dejado atrapado, y la traducción hecha más tarde por las autoridades designadas puede contrastar con lo que el funcionario necesitaba.

Hermenéutica Jurídica. Trabajo, ciencia que tiene como objetivo descifrar los escritos de regularización para fijar su significado.

Imprecisión de la Ley. Ausencia de exactitud de la ley o de precisión o lucidez en su grado como para que una circunstancia legal pueda ser controlada.

Interpretación. La afirmación, aclaración o explicación de la importancia de una cosa o un libro fragmentado, oscuro o arriesgado.

La buena fe pública registral. Comparable a la mencionada, la gran confianza del público tiene que ver con la regla de acompañamiento "*earlier in tempore potior in iure*" - primero en el mejor momento de la ley.

Obsolescencia del texto normativo. Estado de caducidad, ya sea por una gran utilización, ya sea por haber superado el procedimiento o por haber eliminado el estilo.

Oponibilidad. Se refiere a la capacidad de conquistar a cualquier titular de la propiedad cuyo título no tenga un poder, por ejemplo, el del titular del derecho real que contiene el legado.

Seguridad jurídica. La fiabilidad de las organizaciones y la legitimidad real de la norma, con respecto a los derechos declarados y su poderosa seguridad, a pesar del olvido o las ofensas por la actividad de restablecer la equidad en las conjeturas perjudiciales, en un sistema que tiene como objetivo el Estado basado en las leyes.

Sistemas de interpretación. Es la disposición de normas, estándares, decisiones y estrategias que permiten construir el sentido y significado correcto de los escritos legales.

Técnica legislativa. el método comprende la actividad autorizada, la conversación o el debate, la autorización o el respaldo y la distribución de una norma legal tienen un carácter político y especializado.

Texto normativo. Lo que se dice o expone sobre una norma legal, en su cuerpo primario, en lugar de notas, citas, observaciones, destellos, incrementos, apéndices y otras partes de adorno.

Vacíos de la ley. Es el punto en el que una circunstancia sólida no ha sido ponderada por la ley en estructura expresa, quedando su respuesta para los marcos de la traducción legal y en su mayor parte aludida a las normas generales de la Ley.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación se enmarca dentro de los estudios cualitativos, donde se va buscar la interpretación de la normativa entrevistando a expertos en el tema. Asimismo, se describen los fenómenos, los entornos y sucesos, detallando como son y sus manifestaciones. El trato de la norma que regula el sistema de traspaso o transferencia de propiedad inmueble, en función de la doctrina civil y a los preceptos vigentes. En función del propósito y la intención analítica de la investigación se analiza lo referente a la seguridad jurídica y el régimen de transferencia de la propiedad inmueble.

Esta investigación se caracterizó como un estudio etnográfico, ya que se observa y analiza cómo se desarrolla la transferencia de un bien, generalmente uniforme y limitada (Pérez, 1998), ya que las lecturas y los materiales de los cursos están separados, y los expertos en la materia y los instructores que trabajan en el campo se reúnen.

De acuerdo al estudio que se ha realizado, la investigación se enmarca dentro de las indagaciones exploratorias, dentro del subnivel hermenéutico, que algunos estudiosos la denominan hermenéutico interpretativo; utiliza la lógica y el razonamiento para explicar los supuestos categóricos y a través de los hechos establece las relaciones causa-efecto (Arias, 2012).

3.2. Población y muestra

La población involucra a los especialistas que ven el tema de transferencia de propiedades inmuebles y su seguridad jurídica. En el proceso de muestreo, es conveniente mencionar que la investigación cualitativa plantea estrategias de elección de informantes que es preconcebida y premeditada. Los entrevistados fueron tres y fueron designados de acuerdo a los criterios establecidos por el investigador. Se utilizaron la doctrina, las leyes, la jurisprudencia y hechos que se manifiestan en la sociedad.

3.3. Supuestos categóricos

Supuesto Categórico Principal

El sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en el Perú, ofrece menos garantías que otros sistemas, generando inseguridad jurídica.

Supuestos Categóricos Secundarios

La falta de formalización de la transferencia de propiedad inmueble vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.

El sistema de transferencia de bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica del adquirente.

3.4. Subcategorías e indicadores

Teniendo en cuenta que la presente investigación tiene como finalidad el conocimiento y análisis del procedimiento legal respecto del sistema de inscripción de transferencia de propiedad de bienes inmuebles efectuando un examen con la objetividad vigente (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014); se estudian las categorías y subcategorías.

Tabla 1

Unidad de Análisis

Categorías	Subcategorías
Seguridad jurídica	Legislación comparada Jurisprudencia nacional Opiniones doctrinarias
Sistema de transferencia de la propiedad inmueble	Jurisprudencia nacional Prevalencia del derecho real Opiniones doctrinarias

Nota: Categorías y subcategorías de estudio

3.5. Métodos y técnicas de investigación

Los métodos desarrollados en el estudio se encuentran enmarcados dentro de los estudios exploratorios, específicamente se ha utilizado el método inductivo, ya que se parte de una realidad concreta y real para luego establecer dichos parámetros en realidades similares.

De acuerdo a lo que sugieren los expertos:

Teniendo en cuenta la observación participante como estrategia tan fundamental para la recogida de los datos, complementando con otras técnicas secundarias (análisis de los documentos, instrumentos diseñados propiamente para el análisis del contenido). Se ha procurado usar una combinación equilibrada de los datos, tanto subjetivos como también objetivos (Pérez, 1998, p. 23).

Dicho esto, el estudio documental fue llevado a través de fichas de recolección de datos, por la cual se evaluó la pertenencia de obligatoria por parte de la regulación legal. Resaltando que, durante todo el proceso de la investigación cualitativa se ha tenido en cuenta la credibilidad que señala que los resultados son ciertos para los expertos; aplicabilidad cuando existe la probabilidad de transferir los productos obtenidos a otros entornos o agrupaciones; consistentes, cuando existe estabilidad en la información recogida; y suficiencia cuando las preguntas que se plantearon son convenientes para estudiar las categorías.

El método cualitativo permite que el investigador se sitúe en un papel dinámico, ya que el recojo de la información incluye interactuar con los expertos y con la población estudiada. Con la técnica de observación participante en el espacio Jurídico Civil, la revisión documental y las entrevistas semiestructuradas a profesionales claves, la investigación se ha visto enriquecida. Esta observación participante consistente en la observación de la aplicación de la Ley.

Lo anterior solicita la estancia de 4 meses, de recoger información sobre la percepción por parte de los agentes jurídicos, y su aplicación, de la Ley. Como

señalan distintos expertos, la observación se erige como uno de los pasos más relevantes del método científico. La observación acompañada de la descripción de situaciones, de hechos e interacciones se ubican en el primer plano. Y en el estudio cualitativo se aceptan distintas interpretaciones.

La entrevista semiestructurada permite que el investigador tenga preguntas específicas y pueda otras que no se encuentran en su guion. Permitted, identificar los puntos álgidos de la problemática estudiada. Esto permitió el desarrollo del mapeo de los hechos y situaciones vistas en el terreno investigativo. Algunas de esas acciones de observación son: a) Singularizar el ámbito social y físico, b) Delinear las interacciones de los ejecutantes, c) Referir los diseños y tácticas de interacción social, d) Detallar los efectos de las conductas sociales observados

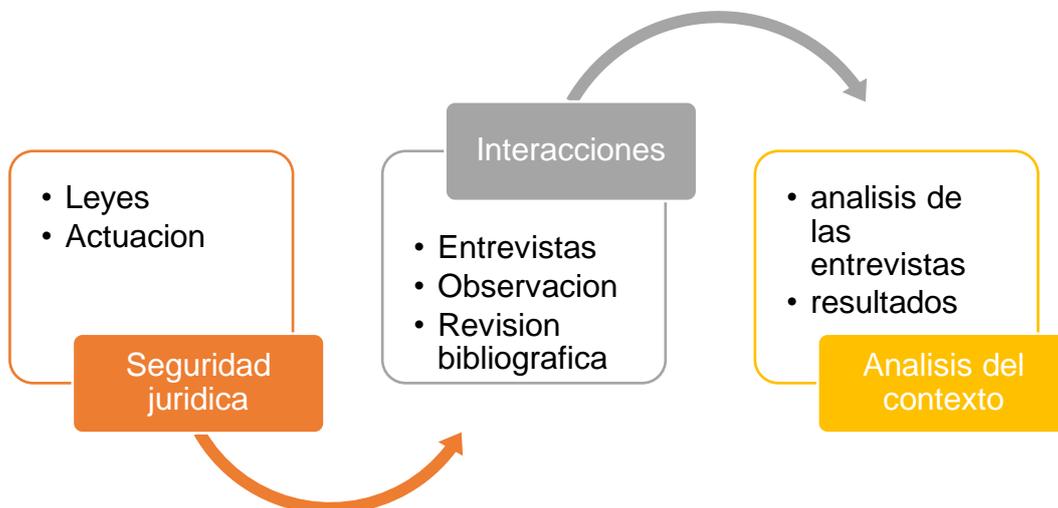


Figura 1. Mapeamiento.

La observación participante proporcionó distinciones de las fuentes, de los hechos o fenómenos, de los profesionales, así como las interacciones entre estos. La información fue recogida de forma sistemática en un diario de campo. Asimismo, fueron realizadas las entrevistas semiestructuradas que fueron grabadas y reproducidas por el investigador. Los contactos y conversaciones iniciales con los entendidos permitieron realizar el diseño del guion de las entrevistas que se desarrollaron.

3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

El proceso de estudio responde a los principios y metodología cualitativa, pasando primero por la fase de la auditoría de la base de información, preparando y después al examen de la información. Por prudencia, se ha aplicado una investigación a las condiciones:

- a. Histórico-jurídico.
- b. Jurídico-comparativo.
- c. Jurídico-descriptivo.
- d. Jurídico-propositivo.

El procedimiento que se utilizó fue la Triangulación de Métodos (Stake, 1999). Esto implicó que se usaran las observaciones, los documentos y su correspondiente análisis y entrevistas a expertos o especialistas. Los productos de la triangulación, son las sub categorías, los indicadores; y luego obtener categorías genéricas más robustas.

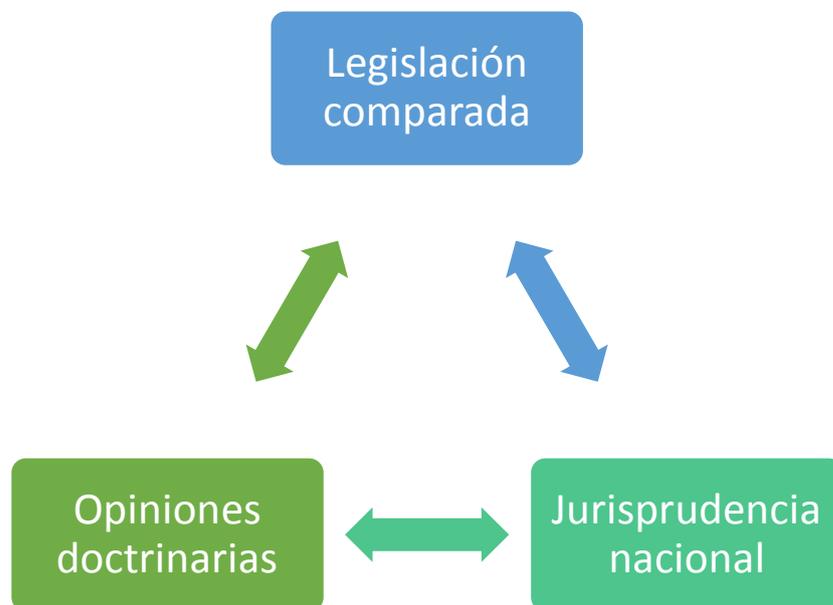


Figura 2. Triangulación.

CAPÍTULO IV
CONSIDERACIONES ÉTICAS

La investigación que se ha realizado respeta los principios éticos establecidos para los estudios académicos y que dan aporte de conocimientos y de aplicación de los mismos en una determinada realidad. En ese sentido, se respeta la autoría de los intelectuales que han aportado sus conocimientos teóricos y prácticos de la temática que se ha desarrollado.

Asimismo, la investigación que se expone cumple con el rigor que la ciencia exige, de acuerdo a lo expresado por Maxwell (1992) puesto que se empleó la validez interpretativa, y que se refiere al significado que tienen los objetos, hechos, acontecimientos, comportamientos para las personas; tiene que ver con las maneras de comprender de aquéllos, siendo propio de los estudios cualitativos.

CAPÍTULO V
DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

5.1. Análisis y síntesis de las categorías de estudio

Tabla 2

Comparación de las Entrevistas

SUBCATEGORÍA	CÓDIGO	CARACTERIZACIÓN	E1E2E3	SIMILITUDES	DIFERENCIAS	CONCLUSIONES
SEGURIDAD JURÍDICA	SJ	¿El Sistema de Registro de Propiedad otorga seguridad jurídica?		La seguridad jurídica que brinda este sistema da menos respaldos que los tipos en los que se requiere la inscripción registral para transferir el derecho.	Como el Sistema es Declarativo, no se tiene obligación de realizar la inscripción de la propiedad. Esto va a depender de que el propietario quiera actualizar el registro.	El Estado debe proteger en el régimen de traspaso de propiedad inmuebles y dar las protecciones indispensables, tanto jurídicas y económicas, Se sustenta en el concepto básico de que la pertenencia es un derecho fundamental de todo ciudadano y por ello el Estado debe protegerlo.
		¿Cómo debería ser un Sistema de Prevención de Fraudes?		En la actualidad existe una preeminencia de la tecnología, por lo que sería conveniente darle una forma de Solemnidad para prevenir y reducir los fraudes.	Actualizando el catastro, las Municipalidades aumentan los tributos y se producen beneficios.	
		¿El Sistema Consensual vulnera la Seguridad Jurídica?	SJE1 SJE2 SJE3	El propietario debe de inscribir su propiedad para que se le reconozcan sus derechos. Por ello el comprador debe tener su título de posesión para que no se vulneren sus derechos correspondientes por terceros.	Sin tener una institución adicional y de acuerdo a la norma solo se requiere la voluntad de pactar una transferencia.	
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD	STP	¿Qué características debe poseer la adquisición de una propiedad?		Los entendidos concordaron que las mínimas características son antecedentes legales del inmueble, la buena fe, traditio, formalidades, registros públicos e imposición tributaria.	Dependencia del contexto social.	Se establece el carácter constitutivo para una mayor seguridad jurídica en el traspaso de la propiedad inmueble, modificando el artículo 949° a fin de otorgar mayor seguridad jurídica. Con la Solemnidad para revertir la transferencia de propiedad inmueble, obligando a las partes la acreditación de su titularidad y evitando cualquier forma de fraude.
		¿Solamente la voluntad de las partes es suficiente para el proceso?		Debe de incorporarse la Solemnidad ante el exceso de tecnología presente.	La Solemnidad o Protocolo no es una condición para el traspaso de un bien. Si lo es en los actos jurídicos de hipoteca o donación.	
		¿Qué se debe considerar en el proceso de transferencia de propiedad?	STE1 STE2 STE3			

5.2. Interpretación de las preguntas

Busca las estrategias que está establecido en las diferencias comparativas que teniendo como aspecto a las similitudes para establecer la seguridad en las propiedades y poder elegir un sistema teniendo diferentes conceptos como pueden ser similares al estudio de propiedades teniendo las características refiriéndose a las medidas en lo posible teniendo un método de estudio con ciertos aspectos en debate respecto a las propiedades que tienen en común, pudiendo asimilar con sus características llevándose a cabo una análisis con mayor precisión.

Sartori (1984) de acuerdo a los estudios de comparación y método comparativo en las ciencias sociales México del Fondo de Cultura Económico teniendo en cuenta en el desarrollo de un proceso en un método de construcción de forma interactiva buscando los argumentos teóricos teniendo en cuenta al método comparativo para ver la realidad estudiada que tiene el análisis y objetivo cuando se estudia las diferencias y similitudes para hacer la comparación implicando la definición previa de las propiedades teniendo los atributos posibles para poder ser comparados relacionando los conceptos con el mismo problema buscando ideas básicas de los cuales llegan a emerger de los datos.

Lo que pretenden es que no se produzca transferencias disfrazadas para no perjudicar los intereses de los auténticos adquirentes como sucede actualmente por actos de fraude no teniendo un carácter razonable al momento de transferir la propiedad cuando se tiene conocimiento de las actuaciones anteriores de un bien inmueble a los cuales no prefieren contratar porque consideran que actúan con actos negativos.

Tabla 3

Ficha resumen Sistema Consensual

Artículo 923 del Código Civil	Artículo 949 del Código Civil	Artículo 1351 del Código Civil	Artículo 1529 del Código Civil
<p>El artículo define lo que es la propiedad: Una de las instituciones más relevantes en el campo de los Derechos Reales. El Concepto establecido, no es definitivo sino relativo puesto que, el Derecho de Propiedad, se conceptualiza de manera amplísima sobre la res. Es uno de los privilegios, que implica el ordenar o pasar, es decir, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Se puede señalar que un acto de disposición es la enajenación o transferencia del bien. Una característica clásica de la propiedad es el mandato.</p>	<p>El artículo 949 refiere a como se produce el traspaso de una propiedad inmueble. El artículo es polémico, produciendo una larga pelea en la doctrina nacional. En relación al artículo 949, el solo acuerdo del contrato genera de manera instantánea la cesión de la propiedad de un bien inmueble; es suficiente que se haya pactado, respecto de la cosa y el precio, para que se enajene. Supuestamente el Código Civil les otorga resultados reales a los acuerdos por los que se transmiten propiedades inmuebles, ya que no se conmina específicamente – una conducta o proceder diferente del contrato mismo para que se efectivice el traslado del derecho- como la traditio referido a los posesiones muebles.</p>	<p>La relación legal patrimonial engendrara por el contrato es una relación obligacional, esto es propia del Derecho de Obligaciones. Queda descartado, por lo tanto, que en el Sistema Peruano el contrato pueda generar vínculos diferentes a las obligacionales tales como los familiares, las sucesorias, y las reales. Asimismo, la relación jurídica patrimonial (obligacional) es el conjunto de compromisos, con sus sucesivos derechos, que unen a los contratantes, de tal forma que el contrato se refiere a los deberes, obligaciones.</p>	<p>Se deducen con claridad las notas que, en el Sistema Jurídico-Civil, forman esta clase de contrato. La compraventa es un contrato de naturaleza asensual, que se completa con la aprobación, y la respectivas secuelas de las obligaciones.</p>

Nota: artículos 923, 949, 1351 y 1529 del Código Civil.

Tabla 4

Ficha Resumen Legislación Comparada

ROMANO	ALEMÁN	FRANCÉS
<p>Se caracteriza por dividir el contrato propiamente dicho y la transmisión del derecho real, así, para la transmisión del derecho real era imprescindible el consentimiento de las partes y la tradición, o entrega material de la cosa.</p>	<p>La traslación se efectuaba en dos etapas: el negocio jurídico y el acto traslativo, por lo que se hacía necesaria la costumbre para bienes muebles y el registro del contrato en el registro de propiedad o en los libros territoriales si se trataba de los bienes inmuebles.</p>	<p>Se procesa con un sistema de traslado diferente al dual, sustentándose en el concepto del <i>consensus</i>, admite a la transferencia o traspaso de posesión, como la sencilla intención o voluntad de las partes en entregar un bien inmueble definido, y el acreedor se hace poseedor de ella.</p>

Nota: comparación de la legislación romana, alemana y francesa.

CAPÍTULO VI
DISCUSIONES, CONCLUSIÓN Y
RECOMENDACIONES

6.1. Discusión

Estudiar el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica, es un tema que permite entender la idiosincrasia de la población que se encuentra inmersa en esta problemática. Se infiere que el Sistema Registral que se aplica es un Sistema Declarativo; por ello, de acuerdo al derecho real se debe inscribir para estar en contra de los terceros. En ese sentido, el marco consensual no es adecuado para que el adquirente asegure la compra. En el derecho de propiedad común, respecto a la transferencia de bienes inmuebles, se aplica el Código Civil, el artículo 949, según se indica, y que señala que el único compromiso de descartar un determinado bien hace al acreedor propietario del mismo, salvo si en algún caso se da por ley o se resuelve. Así lo dispone el artículo 923 de un código civil, que caracteriza el privilegio de la propiedad como la capacidad jurídica de utilizar, apreciar, desechar y casar un recurso; debe practicarse en congruencia con el interés social y dentro de las restricciones de la ley.

En el Código Civil vigente, en el artículo 1529, se comunica que, por el trato, el comerciante está obligado a trasladar la responsabilidad del bien al comprador y éste a seguir su coste en efectivo. Como se indica en esta definición, la compra-venta presenta, entre otras, dos cualidades que deben figurar correspondientes al tema de actualidad: es un acuerdo obligatorio en el que la transferencia de la posesión es el resultado de la impecabilidad del acuerdo; y, es consensual, requiriendo sólo el consentimiento de las partes reunidas, existiendo oportunidad de poder llegar a un acuerdo y poder realizar sus transferencias.

El sistema consensual produce ángulos negativos y que es vital el grabado constitutivo de la propiedad en el marco de nuestros registros públicos peruanos, ya que en nuestro entorno público, nuestra forma de vida lo amerita y haría una cultura de instrucción alrededor de la propiedad, ya que es importante instigar el valor que tiene una propiedad, que en estas ocasiones se está convirtiendo en un movimiento financiero de más notable significación, es concebible mostrar que un funcionario jurídico especializado alude a eso a su experticia que de alguna manera el marco consensual viene funcionando admirablemente en prácticamente todo el territorio peruano.

Determinar las características de un Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble que, de máxima protección, garantía y seguridad jurídica.

El registro para poder obtener la inscripción constitutiva protege la seguridad jurídica en los traslados o traspasos de propiedad inmueble, que toman en cuenta y sugieren que es un instrumento ideal para garantizar la seguridad jurídica a la hora de poder obtener una propiedad, dando una garantía más notable al individuo que inscribe su bien inmueble en los asientos registrales abiertamente disponibles. Fin: que es importante modificar el artículo 949° para permitir una mayor seguridad jurídica en el instante del traslado de la posesión o pertenencia, ya que de esta manera se establece el carácter constitutivo.

La inscripción declarativa en el caso de que sea ideal en lo que respecta al marco de transferencia causal necesario para una transferencia jurídica, por ejemplo, en lo que respecta a la contratación subsidiaria. En un sentido similar, otro de nuestros maestros consejeros jurídicos comunes especifica que la transacción causal concede una seguridad general que consiste en afirmar que es inimaginable esperar decidir con exactitud quién es el propietario de la propiedad ni de los cargos que influyen en ella, para una explicación similar se infiere que aplicando el grabado del sistema registral se protege la propiedad y el adquirente apoya su privilegio de propietario mientras que es oponible a los terceros. Es importante actualizar el grabado constitutivo para evitar ángulos negativos, ciclos legales inútiles, y que haya un seguro futuro para el ciudadano que desea adquirir una propiedad inmobiliaria.

Se tiene en cuenta que el marco no es adecuado para que la persona adquirente asegure la compra en el derecho de cesión o entrega de la pertenencia inmueble de acuerdo a nuestro artículo 949 del código civil por eso es conveniente para la seguridad jurídica se implemente una inscripción constitutiva para el traslado de propiedad dado al ser obligatorio las ciudadanas se sienten obligados a inscribir su derecho de propiedad no quedándose en la posesión del bien.

Para dar una garantía legal, es importante descifrar efectivamente el Código Civil y llenar los huecos legales sin crear debilidades. Además, es importante

aumentar el compromiso de alistarse, disminuir la carga de la inscripción y fomentar una cultura de la costumbre en la propiedad.

Se debe de tomar en consideración la legislación comparada para la determinación del procedimiento del sistema de transferencia de propiedad inmueble para que se tenga una seguridad jurídica consistente y válida.

De acuerdo a la tipología de sistemas de transferencia dominical imperantes en el derecho comparado Es todo menos difícil impedir que esta norma implique la disposición de la costumbre causal o a la de la convención dinámica o sus análogos para poder registrar y poder tener acceso a la inscripción, ya que el artículo 949° no establece ningún requisito previo adicional para la transferencia de bienes, trabajando este impacto en consecuencia o "*ex lege*". En este sentido, nuestro código decide inequívocamente sobre el estándar de acuerdo.

A este respecto, se dice que el derecho italiano de la propiedad, antes de la hora de la codificación, acababa de adoptar una forma similar de conceder la adecuación de las disposiciones donde prevalecía el acuerdo de *constitutum possessorio* subrogado a la verdadera costumbre. Esta regla tiene su germen en el apremiante código común francés de 1804, que introdujo un cambio progresivo en relación con el derecho romano, y denotó la victoria de la voluntad sobre el formalismo jurídico; así pues, en un nivel muy básico aseguró a los adquirentes que se convirtieran rápidamente en propietarios, mientras que el cedente sólo ejercería actividades individuales o las que dificultaban el acuerdo.

6.2. Conclusiones

Primera:

El vigente marco legal de transferencia de bienes inmuebles de Perú solo lo protege proporcionalmente, dado que no ofrece una exigibilidad sólida contra otras personas, de cualquier transferencia de propiedad inmueble debe ofrecer inscripciones registrales en sus transferencias, y dar facilidades en el registro y evitar el tráfico de propiedades. Ahora mismo de hacer el compromiso para que sea obligatorio el registro, para que este establecido de una manera sólida dado que esto está inmerso a actos simulados además de esto, está coordinado a conductas ilícitas concebibles, como la maldad de la extorsión, en la transacción numerosa de una propiedad similar y otras; entonces otra vez, un daño social es creado cuando la rectitud y la gran confianza de la reubicación de la propiedad en una propiedad específica no está asegurada siendo fundamental en nuestro público en general.

Segunda:

Analizando la promulgación, tenemos que hay una tendencia a hacer ganar los estándares de los registros de la propiedad para que pueda obtener confianza al momento de llegar al registro. Por lo tanto, el seguro de la propiedad en el grado de la promulgación similar es más cuidadoso en el examen con la promulgación pública, que mueve un elemento más notable y la seguridad ahora mismo de hacer los movimientos de la transferencia de la propiedad.

Tercera:

Se ha realizado un relevamiento doctrinario y jurisprudencial sobre este tema sumamente controvertido, del cual el suscrito ha tenido la opción de notar que uno de los primordiales componentes que intervienen la carencia de orientación no llegando a realizar las transferencias debido a que desconocen respecto de su derecho y buscan la posesión del bien sin tener en cuenta el registro por ello el artículo 949 del Código Civil peruano es que el marco que el administrador seleccionó en el Código Civil de 1984 en materia de desplazamiento de la propiedad, la seguridad que este

marco otorga, menos garantías y resguardos que los modelos en los que se necesita con urgencia un sistema constitutivo para que muchas personas tengan seguridad en su derecho al momento de adquirir una propiedad . Se determina que el marco de la transacción de propiedad tiene establecida la hipótesis francesa, siendo sólo la disposición de los testamentos (contrato) adecuada para que la transacción se produzca, sin necesidad de una necesidad extra de que se idealice; en ese punto se tiende a concluir que la transacción funciona en un segundo adquirente de una propiedad, no existiendo como en marcos diferentes que (título y modo).

6.3. Recomendaciones

- a. La autoridad pública debe considerar las importantes medidas para garantizar que los movimientos de la transferencia de la propiedad se realicen con plena confianza y convicción, teniendo como sustento catastro fuerte y sólido en convenio con las municipalidades para que ayude como motivo principal a la realización de la inscripción.
- b. Es importante el marco consensuado de transferencia de bienes raíces que se decreta en el artículo 949 del Código civil, estableciendo las convenciones para llevar las transferencias de una manera más segura y con ello se acordarían los mandatos de los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código común.
- c. Para hacer un examen más flexible de la cuestión aludida a la disposición de la inscripción de la propiedad en el Perú, ya que es una cuestión vital para la concurrencia de la sociedad para que pueda estar bien informada es recomendable que sunarp brinde charlas informativas al público en general sobre la gran importancia que es tener una propiedad segura.

REFERENCIAS

Arcos, F. (2000). La seguridad Jurídica. Una teoría formal. Madrid, España: Dykinson.

Arias, F. (2012). El proyecto de investigación. Editorial Episteme.

Avendaño, J. (1985). Transferencia de la propiedad inmueble en el nuevo Código Civil. Themis Revista de Derecho, (2), 6-7.

Baldera, A., Alvarado, D., & Bravo, C. (2018). El sistema consensualista de transferencia de la propiedad inmueble en el código civil vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco – 2017 (Tesis de pregrado). Recuperado <https://1library.co/document/yr3odvpy-consensualista-transferencia-propiedad-investigacion-seguridad-juridica-adquiriente-huanuco.html>

Cabanellas, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Heliasta.

Congreso de la República del Perú (2017) Constitución Política del Perú: promulgada el 29 de diciembre de 1993. Recuperado de <http://www.congreso.gob.pe/Docs/files/documentos/constitucionparte1993-12-09-2017.pdf>

Díez-Picazo, L. (1996). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Civitas.

Fernández, F. (2019). Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/2181/DER-FER-COR-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Fernández, L. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. Themis Revista de Derecho, (30), 149-173.

Recuperado de
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410>

Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista Editores.

Hernández, J. (1997). Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil. *Derecho & Sociedad*, (12), 17-28.
Recuperado de
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16644>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Mc Graw-Hill.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2014) Código Civil: Decreto Legislativo N° 295 (14ª ed.). Recuperado de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/Codigo-Civil-MINJUS-BCP.pdf>

Molina, B. (2012). *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles. Análisis en el Derecho Colombiano* (Tesis de maestría).
Recuperado de
<https://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Morales, N. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente* (Tesis de pregrado).
Recuperado de
<http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/614/1/NORA%20ISABEL%20MORALES%20ANTON.pdf>

Pacheco, J. (2013). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la “Inscripción Ficción” e “Inscripción Garantía” durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones* (Tesis de pregrado). Recuperado de

http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Peralta, G. (2019). Adquisición de la propiedad inmueble mediante la usucapión y la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, en el sistema consensual (Tesis doctoral). Recuperado de http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/4476/T036_02411591_D.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pérez, G. (2002). Investigación cualitativa. Retos e interrogantes. Técnicas y análisis de datos (Vol. II). Madrid, España: La Muralla.

Picaso, L. (1996). Teoría del Contrato. España: Editorial Civitas.

Poder Judicial del Perú. (2007). Diccionario Jurídico del Poder Judicial del Perú. Recuperado de https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/CorteSuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/

Portuguez, G. (2018). La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/632/1/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf>

Quezada, D. (2011). Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/1298>

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

Rossell, H. (2015). El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación Guatemalteca (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Rossell-Helia.pdf>

Sartori, G. (1984). *La Comparación en las Ciencias Sociales*. España: Alianza Editorial.

Vallejo, A. (2020). *Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del cantón Ibarra* (Tesis de maestría). Recuperado de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14096/1/T-UCSG-POS-DDNR-9.pdf>

ANEXOS

Matriz de Consistencia

Preguntas de investigación	Objetivos	Categorías	Subcategorías	Metodología	Plan de análisis de datos
<p>¿Cómo es la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble?</p> <p>¿Cómo es el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica?</p> <p>¿Cómo es un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica?</p> <p>¿Cuál es el tratamiento del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada en cuanto a la seguridad jurídica?</p>	<p>Analizar la seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble.</p> <p>Estudiar el sistema consensual peruano en relación a la seguridad jurídica.</p> <p>Determinar las características de un sistema de transferencia de propiedad inmueble con mayor seguridad jurídica.</p> <p>Determinar el tratamiento del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada en cuanto a la seguridad jurídica.</p>	<p>Seguridad jurídica</p> <p>Sistema de transferencia de la propiedad inmueble</p>	<p>Legislación comparada</p> <p>Jurisprudencia nacional</p> <p>Opiniones doctrinarias</p>	<p>Paradigma: cualitativo</p> <p>Enfoque: hermenéutico</p> <p>Diseño: etnográfico</p> <p>Informantes: abogados especialistas y litigantes en el ámbito de transferencia de inmuebles y seguridad jurídica</p> <p>Muestreo: 5 especialistas</p>	<p>El proceso de análisis responde a los principios y metodología cualitativa, pasando primero por la fase de la auditoría de la base de información, preparando y después al examen de la información. Por prudencia, se ha aplicado una investigación a las condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Histórico-jurídico. Jurídico-comparativo. Jurídico-descriptivo. Jurídico-propositivo. <p>El procedimiento que se utilizó fue la triangulación de métodos (Stake, 1999), a través observaciones, documentos y de entrevistas. Finalmente se realiza la triangulación para la obtención de las sub categorías y luego obtener las categorías genéricas.</p>

Instrumento de recolección de datos

Anexo 2. Guía de entrevista

1. ¿El sistema de registro de propiedad otorga seguridad jurídica?
2. ¿Qué características debe poseer la adquisición de una propiedad?
3. ¿Cómo debería ser un sistema de prevención de fraudes?
4. ¿El sistema consensual vulnera la seguridad jurídica?
5. ¿Solamente la voluntad de las partes es suficiente para el proceso?
6. ¿Qué se debe considerar en el proceso de transferencia de propiedad?

Anexo 1. Transcripción de entrevistas

EXPERTO 1			
CATEGORÍA	CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	RESULTADO
SEGURIDAD JURÍDICA	¿El sistema de registro de propiedad otorga seguridad jurídica?	E1.1	Si presenta las garantías del caso, porque el Estado tiene una organización práctica, entonces se tendrá la seguridad en las cesiones de propiedades inmuebles.
	¿Cómo debería ser un sistema de prevención de fraudes?	E1.2	Sistema registral constitutivo: las transferencias son inscritas en el registro. Esto favorecería a prever los juicios de fraudes procesales, tráfico ilícito inmobiliario y tercería.
	¿El sistema consensual vulnera la seguridad jurídica?	E1.3	La vulneración de derechos se observa en todos los ambientes; sin embargo al no antecedentes o no existe inscripción acepten el derecho de poseedor o se dé la difusión pertinente, el adquirente que no detente título sus derechos serán contravenidos ante terceros.
CATEGORÍA	CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	RESULTADO
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	¿Qué características debe poseer la adquisición de una propiedad?	E1.4	Revisión de antecedentes y un necesario estudio de títulos para realizar un examen para determinar cómo se han efectuado las inscripciones del mismo.
	¿Solamente la voluntad de las partes es suficiente para el proceso?	E1.5	No, debido a que en este sistema se presentan impedimentos, delitos que implican usar la senda judicial. Estos procesos son enredados y prolongados que impiden a los eventuales adquirentes que puedan demostrar su titularidad.
	¿Qué se debe considerar en el proceso de transferencia de propiedad?	E1.6	Deben ser registrados, que los derechos no sean oponibles frente a terceros.

Anexo 2. Transcripción de entrevista experto 2

EXPERTO 2			
CATEGORÍA	CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	RESULTADO
SEGURIDAD JURÍDICA	¿El sistema de registro de propiedad otorga seguridad jurídica?	E2.1	Si, debido a que ofrece la información pública a la que todo ciudadano tiene acceso, sustentado en el principio de publicidad; esto significa que toda persona, natural o jurídica puede pedir información sobre los predios inscritos en los registros públicos e indagar quién es el propietario registral de un derecho real.
	¿Cómo debería ser un sistema de prevención de fraudes?	E2.2	Ante la preeminencia de la tecnología en todos los procesos públicos se debería incorporar alguna forma de solemnidad en los sistemas de prevención de fraudes.
	¿El sistema consensual vulnera la seguridad jurídica?	E2.3	Mientras se modernice el Sistema de Registros Públicos, se tendrá que seguir con el sistema consensual. Si el Registro Público estuviese renovado con todos los datos de las propiedades marcharía inmejorablemente, a pesar que nuestra realidad es sumamente heterogénea.
CATEGORÍA	CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	RESULTADO
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	¿Qué características debe poseer la adquisición de una propiedad?	E2.4	Poseer un título legítimo e idóneo para la transacción, acreditación de la identidad del bien , documentación para la formalización de la titularidad y prevalencia del título.
	¿Solamente la voluntad de las partes es suficiente para el proceso?	E2.5	No es suficiente la voluntad de las partes para la transferencia de una propiedad pues la filiación es claramente para oponer el derecho frente a terceros.
	¿Qué se debe considerar en el proceso de transferencia de propiedad?	E2.6	La propiedad necesita estar reconocida, debe realizarse de manera efectiva, debe regirse según la cognoscibilidad.

Anexo 3. Transcripción de entrevista experto 3

EXPERTO 3			
CATEGORÍA	CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	RESULTADO
SEGURIDAD JURÍDICA	¿El sistema de registro de propiedad otorga seguridad jurídica?	E3.1	Produce la seriedad correspondiente, así como la comprobación total de los expedientes entregados. Luego, en función de los contratantes se realiza la publicidad que concierne.
	¿Cómo debería ser un sistema de prevención de fraudes?	E3.2	Es pertinente que se implemente al acto de transferencia de propiedad la Solemnidad como ocurre con las hipotecas y donaciones. Este acto de Solemnidad eludiría determinados fraudes, se comprometería a los notarios públicos para que den la forma al contrato y se avale indiscutiblemente la transferencia de propiedad.
	¿El sistema consensual vulnera la seguridad jurídica?	E3.3	Si, se estaría violando el derecho de propiedad del adquirente. La sola transferencia no es suficiente para calificarse dueño de un bien. Por ello, los ciudadanos elaboran contratos privados para que se les reconozcan como propietarios, sin embargo, esto no da seguridad jurídica que lo acredite.
CATEGORÍA	CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	RESULTADO
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	¿Qué características debe poseer la adquisición de una propiedad?	E3.4	En los Registros Públicos se determina quién es el propietario; esto para que en la compra venta no se afecte a terceras personas. Cumple dos condiciones: la buena fe y a título oneroso.
	¿Solamente la voluntad de las partes es suficiente para el proceso?	E3.5	El respaldo jurídico es ordenado aparte de la voluntad de las partes para vender, traspasar bienes inmuebles.
	¿Qué se debe considerar en el proceso de transferencia de propiedad?	E3.6	Se requieren dos requerimientos: un contrato que transfiera la propiedad y la tradición efectiva del bien.

SEGURIDAD JURÍDICA Y EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

INFORME DE ORIGINALIDAD

17%	17%	0%	%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	6%
2	repositorio.upn.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	repositorio.uancv.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	2%
5	repositorio.uwiener.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.ucsg.edu.ec Fuente de Internet	1%
7	repositorio.unheval.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	dspace.unl.edu.ec Fuente de Internet	<1%

Consentimiento Informado

SEGURIDAD JURÍDICA Y EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Estimado participante, mi nombre es Andrés García Cabrera y soy egresado de la Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Autónoma del Perú (o cualquier otro identificador). Actualmente me encuentro llevando a cabo un protocolo de investigación el cual tiene como objetivo (explicar brevemente el propósito del estudio).

Usted ha sido invitado a participar de este estudio. A continuación, se entrega la información necesaria para tomar la decisión de participar voluntariamente. Utilice el tiempo que desee para estudiar el contenido de este documento antes de decidir si va a participar del mismo.

- Si usted accede a estar en este estudio, su participación consistirá en (describir brevemente el procedimiento al que se someterá el participante, el tiempo que tomará su participación, cuántos participantes estarán en el estudio, y las fechas que indiquen cuánto tiempo durará el estudio).
- Al tomar parte en este estudio usted puede estar expuesto a los siguientes riesgos: (mencionar las posibles situaciones adversas que se puedan anticipar al participante, por ejemplo, incomodidad al contestar preguntas sensibles, potencial pérdida de confidencialidad, o cualquier otra relevante al estudio).
- Aunque usted acepte participar en este estudio, usted tiene derecho a abandonar su participación en cualquier momento, sin temor a ser penalizado de alguna manera. (Si el estudio tiene un riesgo más que mínimo, debe incluir: El investigador se reserva el derecho de terminar su participación si este considera que es para su beneficio, o para el bien del estudio.)
- Usted puede o no beneficiarse directamente por participar en este estudio. (Si el participante no se beneficiará directamente, el investigador se lo debe informar). El investigador, sin embargo, podrá saber más sobre (indique el tópico del estudio), y la sociedad en general se beneficiará de este conocimiento. La participación en este estudio no conlleva costo para usted, y tampoco será compensado económicamente. (Indicar si el participante recibirá alguna compensación o beneficio material).
- La participación en este estudio es completamente anónima y el investigador mantendrá su confidencialidad en todos los documentos. (Indicar cómo se custodiarán los documentos, cuándo se destruirán, lugar en donde serán almacenados).
- Explicitar cómo se le entregará al participante los resultados/hallazgos del estudio.
- Explicitar que se hará con los resultados del estudio (para publicaciones en revistas científicas, fines académicos, etc.)

Si usted tiene preguntas sobre su participación en este estudio puede comunicarse con el investigador responsable Sr. Andrés García Cabrera., graduado de la Escuela de Derecho, al Celular 978891891, correo electrónico andresgarcia9404@gmail.com, dirección. Explicitar datos de contacto del Profesor Asesor Dr. José Mario Ochoa Pachas, asesor de tesis de la Escuela de Derecho de la Universidad Autónoma del Perú.

Si usted tiene preguntas sobre sus derechos como participante o para reportar algún problema relacionado a la investigación puede comunicarse con el Asesor respectivo de la Universidad Autónoma del Perú, Teléfono 975099955.