



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

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

TESIS

EL TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL Y LA AFECTACIÓN DEL
ARTÍCULO 70 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADA**

AUTORA

CLAUDIA DANIELA RISCO INFANZÓN
ORCID: 0000- 0002-1293-5052

ASESOR

DR. LUIS ÁNGEL ESPINOZA PAJUELO
ORCID: 0000-0003-4835-0627

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

PROMOCIÓN Y DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS EN EL ÁMBITO
NACIONAL E INTERNACIONAL

LIMA, PERÚ, JULIO DE 2022

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación a mi padre Leonardo Risco Romero quien me inculcó que la felicidad es el éxito máspreciado, también está dedicado a mi madre Eva Infanzón Salvatierra quién con su apoyo incondicional motivó el desarrollo de mi carrera profesional.

AGRADECIMIENTOS

Deseo mostrar extenso agradecimiento a la Universidad Autónoma del Perú por haberme permitido formarme profesionalmente, infundiendo valores que todo profesional en derecho debe de mantener pese a las circunstancias que se presenten en el desarrollo de la misma. Asimismo, deseo agradecer al Dr. Luis Ángel Espinoza Pajuelo por su compromiso y honorabilidad que inculcó en mí, a fin de motivar mi futuro desempeño como profesional del derecho. Finalmente debo señalar la gran consideración y estima personal que tengo hacia mi tío Alfonzo Infanzón Salvatierra, quien gracias a sus múltiples enseñanzas fue el pilar del desarrollo académico que demostré durante la etapa universitaria; y a todas las personas que formaron parte para la resolución de esta investigación.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN	7
ABSTRACT	8
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
1.1. Realidad problemática.....	12
1.2. Formulación del problema.....	15
1.3. Objetivos de la investigación.....	16
1.4. Justificación e importancia de la investigación.....	16
1.5. Limitaciones de la investigación.....	17
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de estudios.....	20
2.2. Bases teóricas y científicas	30
2.3. Definición conceptual de la terminología empleada.....	37
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	39
3.2. Escenario de estudio y sujetos participantes.....	39
3.3. Supuestos categóricos.....	40
3.4. Categoría y categorización.....	40
3.5. Métodos y técnicas de investigación.....	41
3.6. Procesamiento de los datos.....	42
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS	
4.1. Matrices de triangulación.....	44
4.2. Resultados obtenidos.....	44
4.3. Resultados de interpretación.....	73
CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5.1. Discusiones.....	77
5.2. Conclusiones.....	79
5.3. Recomendaciones.....	80
REFERENCIAS	

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Sujetos participantes
Tabla 2	Categorización de categorías
Tabla 3	Resultado de, es eficiente el sistema de registro de predios peruano
Tabla 4	Resultado de, la inscripción facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios
Tabla 5	Resultado de, la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad
Tabla 6	Resultado de, el tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú
Tabla 7	Resultado de, el sistema de registro de predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú
Tabla 8	Resultado de, para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios
Tabla 9	Matriz de interpretación de resultado N° 1
Tabla 10	Matriz de interpretación de resultado N° 2
Tabla 11	Matriz de interpretación de resultado N° 3
Tabla 12	Matriz de interpretación de resultado N° 4
Tabla 13	Matriz de interpretación de resultado N° 5
Tabla 14	Matriz de interpretación de resultado N° 6

EL TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL Y LA AFECTACIÓN DEL ARTÍCULO 70 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

CLAUDIA DANIELA RISCO INFANZÓN

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

EL presente estudio estableció como objetivo general: Determinar en qué medida el tercero adquirente de buena fe registral derecho de propiedad inmueble vulnera lo establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. El enfoque de investigación fue cualitativo, diseño no experimental, se utilizó el método inductivo histórico comparativo. En este trabajo no cuenta con población ni muestra debido al método de investigación, porque se analizó las cualidades jurídicas del sistema registral. Se empleó como instrumento de recopilación de información la guía de entrevista formulando un cuestionario enfocado al desarrollo de los objetivos generales y específicos planteados. Los resultados reflejaron que es necesaria la modificación del sistema declarativo registral hacia un sistema, sin evidenciar que el sistema actual si bien no es perfecto, pero brinda cierta seguridad jurídica y tráfico inmobiliario, asimismo se concluyó que resulta necesaria la creación de un plan único Catastral Nacional, que esté a cargo de una Institución especializada cuya función principal sea la delimitación de bienes inmuebles estatales y privados. Se concluyo que, el sistema registral peruano se caracteriza por ser un sistema declarativo que contiene a la inscripción facultativa como mecanismo de inscripción de títulos, este sistema se basa en la voluntariedad del comprador y vendedor diligente de una propiedad inmueble.

Palabras clave: buena fe registral, derecho de propiedad, sistema registral.

THE THIRD PARTY PURCHASER IN GOOD FAITH REGISTRY AND THE AFFECTATION OF ARTICLE 70 OF THE POLITICAL CONSTITUTION OF PERU

CLAUDIA DANIELA RISCO INFANZÓN

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The present study established as a general objective: To determine to what extent the third party acquirer in good faith of the right to property registration violates the provisions of article 70 of the Political Constitution of Peru. The research approach was qualitative, non-experimental design, the comparative historical inductive method was used. In this work, it does not have a population or a sample due to the research method, because the legal qualities of the registration system were analyzed. The interview guide was used as an information collection instrument, formulating a questionnaire focused on the development of the general and specific objectives set. The results showed that it is necessary to modify the declarative registry system towards a system, without showing that the current system, although not perfect, but provides some legal security and real estate traffic, it was also concluded that the creation of a single Cadastral plan is necessary. National, which is in charge of a specialized institution whose main function is the delimitation of state and private real estate. It was concluded that the Peruvian registration system is characterized by being a declarative system that contains the optional registration as a mechanism for the registration of titles, this system is based on the willingness of the diligent buyer and seller of real estate.

Keywords: registry good faith, property rights, registry system.

INTRODUCCIÓN

En la actualidad peruana se observó que el aumento económico del país ha tenido una incuestionable incidencia en el mercado inmobiliario en todo el territorio nacional, la propiedad inmueble ha sido prioridad para desarrollar diversas actividades económicas. Vinculado a esto, el principio de Fe Pública Registral ha permitido brindar cierta seguridad jurídica al propietario adquirente. La propiedad vista en la normativa civil ha tenido un consenso traslativo declarativo (la entrega constituye el derecho de propiedad), pero en la práctica ha primado según la normativa de registro a lo constitutiva (inscripción en registros públicos), esto refleja la necesidad de modificarse la legislación a fin de conciliar la realidad registral con la extra registral. Permitiendo certeza jurídica al momento de realizar diversas transacciones civiles que incluyan a la propiedad, así como la posible descongestión del Poder Judicial.

Seguidamente, se ha abordado como problemática de investigación, el conflicto que se genera a partir de que un sujeto (vendedor) que figura como propietario en registros públicos, transfiere la propiedad inmueble al tercero este con calidad de Adquirente de Buena Fe a título oneroso (artículo 2014 del Código Civil peruano) y este consigue inscribir la misma en el registro respectivo, frente a la situación de desprotección del propietario que no logró inscribir su derecho y pretende defenderlo a través de la exposición del contrato de compra venta celebrado con el mismo vendedor; lo antes señalado refleja la vulneración y/o afectación al derecho de propiedad inmueble visto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, mediante el cual garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad; obteniendo como solución que deba activar el aparato judicial debido a las numerosas demandas.

Como conclusión, se espera obtener la información necesaria a fin de plantear futuras modificaciones en torno al sistema de registro de la propiedad inmueble; entre

las que destacan la implementación del sistema constitutivo de propiedad inmueble, así como también el desarrollo de un único plan de Catastral de predios que se encuentre a cargo de una Institución especializada. El trabajo está dividido en cinco capítulos, los cuales fueron los siguientes:

El capítulo I, se desarrolló en base al problema de investigación, partiendo desde la realidad problemática que fue expuesta desde el enfoque cualitativo, para después presentar la justificación, los objetivos y por último las limitaciones de investigación que trae consigo el derecho de propiedad inmueble.

El capítulo II, denominado marco teórico, estuvo en razón de los antecedentes de investigación, el desarrollo del fondo investigado y la definición de conceptos de la terminología en base al tercero adquirente de buena fe registral el sistema registral de predios, la publicidad registral, y por último la vulneración de la propiedad inmueble consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

El capítulo III, estableció el marco metodológico, el cual contiene el tipo y diseño de la investigación, la población y muestra, la hipótesis general y específicas, operacionalización de las categorías y por último el análisis estadísticos e interpretación.

El capítulo IV, estableció el análisis e interpretación y resultados, en donde se analizan los resultados obtenidos.

El capítulo V, que plantea las discusiones, conclusiones y recomendaciones, los cuales permitieron dar un aporte académico, social y jurídico.

CAPÍTULO I
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad problemática

Según las pesquisas del estudio se expresa que, la problemática nace a partir de la adquisición de la propiedad inmueble, sobre todo cuando aparece la figura del tercero adquirente de buena fe a título oneroso quien inscribe su derecho en el registro respectivo.

De acuerdo a los reportes estadísticos del Instituto Nacional de Estadística e Informática, se identificó que el 47% de la población peruana tiene título de propiedad, 20,3% escritura pública, el 12,5% fue a través del contrato de compra-venta, 12,5% documento de posesión y por último el 3,8% minuta. La cifra que señala en el mencionado reporte refleja una realidad alarmante, viéndose la falta de formalidad de la población; a su vez representa la poca información que tiene la población al momento de adquirir una propiedad por no obtener conocimiento certero sobre la situación jurídica de la propiedad. En otras palabras, se puede diferir que el 53% de las propiedades inmuebles no están inscritos en su registro respectivo.

Debido a esto al referirnos al derecho de propiedad, nos debemos remitir a las disposiciones prescritas por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú (1993) en donde se señala que: “La propiedad es protegida y garantizada por Estado y es inviolable” (p. 16). En ese mismo contexto, de acuerdo con la interpretación constitucional respecto al derecho de propiedad, se plasma que es la Constitución quien le otorga facultad de uso, goce, explotación y disposición al propietario, siempre que se dé cumplimiento a la función social que faculta este tipo de derecho.

No obstante, el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, por lo que el ejercicio de este derecho está sujeto a restricciones previstas legalmente; cabe especificar que el ejercicio de este derecho solo puede restringirse por intermedio del orden constitucional.

La formalización de la propiedad inmueble es de gran interés social, en el Perú la propiedad inmueble inscrita es causal diversas problemáticas. Una de ellas es la duplicidad de propietarios, y como respuesta se ha congregado diferentes soluciones jurídicas a nivel procesal para el reconocimiento y posteriormente inscripción de la propiedad inmueble; no obstante, a pesar de contar con los instrumentos legales para el reconocimiento de propiedad sobre bienes inmuebles, aún subsisten problemáticas sobre la formalización de propiedad inmueble en el ámbito peruano.

Aunado a ello, es importante hacer precisión que el sistema de registro de propiedad inmueble, se caracteriza por ser un sistema declarativo de inscripción, es decir, que es de naturaleza voluntaria, por lo que, los adquirentes de la propiedad no están obligados a la inscripción del predio ante registros públicos, lo que genera incertidumbre para identificar al verdadero propietario del bien.

En el ámbito local, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en adelante SUNARP, se identifica como la entidad pública, cuyo fin se centra en proporcionar la seguridad jurídica por el intermedio del registro y publicidad de derechos, sin embargo, a la fecha no cumple de forma efectiva con miras a afianzar el ejercicio íntegro del derecho de propiedad, por cuanto esta premisa esta estipulada en la Constitución mediante el artículo 70.

De esa forma, la propiedad inmueble está sujeta a la estipulación prevista por el Código Civil (1984) que señala lo siguiente mediante el artículo 949: “La única obligación de disponer de una propiedad en particular la convierte en propietario del acreedor, excepto cuando la ley establezca lo contrario o se acuerde lo contrario” (p. 346).

En otras palabras, el artículo explica que la sola transferencia de la propiedad mediante contrato privado permite la enajenación del bien en favor del propietario, a

excepción de reglamento específico que señale la inscripción del bien en el registro correspondiente, o la existencia de un pacto en contrario. Por ello, el derecho de propiedad está delimitado no tanto por las facultades que confiere a su titular, si no por los límites que se imponen a su ejercicio.

En esa línea de exposición, la problemática radica sobre el prominente tercero de buena fe adquirente; por cuanto según el Código Civil (1984) mediante su apartado 2014, puso de manifiesto a lo siguiente: “La figura del tercero que adquiere de la propiedad de buena fe y a título oneroso presenta diversos alcances jurídicos como el principio de fe pública registral, mediante la presunción del verdadero dueño que no posee el derecho inscrito” (p. 657).

En efecto queda privado de su derecho a la titularidad del inmueble; cediendo inconscientemente su beneficio a otra persona la cual es denominada como (tercero registral) que adquiere e inscribe de buena fe su derecho registral a razón del titular del bien inscrito; que tiene la facultad para transferirlo, aunque este último no demuestra contar con el referido derecho.

En el ámbito internacional, el derecho propiedad es considerado como la base principal legislativa, alcanzando gran importancia en el derecho privado ya que la propiedad inmueble es la inversión más segura, y por esta razón diferentes países adoptan un sistema único que se ajuste a sus necesidades económicas.

Asimismo, el sistema alemán es uno de los sistemas de registro más completos y perfectos que existen en la actualidad, y el registro de bienes inmuebles forma parte del sistema constitutivo, este cuenta con el registro de territorialidad, donde se verifica y comprueba la situación legal e inscripción obligatoria de predios, excepto aquellos que sean fiscales o caminos públicos, sin embargo, estos podrían ser inscritos si fuesen gravados. Es así que, la inscripción obligatoria se convierte en un mecanismo

de protección en requisito sine qua non de su adquisición, evitando posteriormente la inscripción de terceros indeterminados cuyo título depende del Registro de Territorialidad.

Finalmente, es clave precisar que existen otros sistemas de registro, uno de ellos es el sistema de registro francés que tiene influencia en Estados Unidos y en Argentina teniendo como base de la normativa civil establecida en los apartados de 1904-1959, donde se valora el principio de tracto sucesivo, que dicho en otras palabras consiste en la imposibilidad de inscribir un derecho sin que este previamente se haya inscrito el derecho del transferente.

Por tanto, se denomina que la propiedad es considerada una tenencia, ya que el Estado es dueño de todas las tierras del país, y como resultado de la tenencia no se habla de títulos si no de certificados de título.

1.2. Formulación del problema

Problema general

¿En qué medida el tercero adquirente de buena fe registral vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

Problemas específicos

¿En qué forma el sistema declarativo de registro de propiedad inmueble vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú?

¿En qué medida la publicidad registral garantiza el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

¿En qué medida el sistema constitutivo registral garantiza el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

1.3. Objetivos de la investigación

Objetivo general

Determinar en qué medida el tercero adquirente de buena fe registral derecho de propiedad inmueble vulnera lo establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Objetivos específicos

Determinar la forma en que el sistema declarativo de registro de propiedad inmueble vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú.

Determinar la eficiencia de la publicidad registral para garantizar el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Determinar si el sistema constitutivo registral garantiza el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

1.4. Justificación e importancia de la investigación

Justificación teórica

Se pretende generar conocimiento respecto a la propiedad inmueble y su debida inscripción en los registros respectivos, debido a que existe duplicidad de propietarios y las herramientas procesales muestran que las posibles soluciones son tardías e inciden en generar mayor carga procesal; así como también se justifica en la futura modificación del ámbito registral de propiedad inmueble declarativo de derecho hacia un sistema de registro constitutivo de bienes inmuebles.

Por otro lado, se manifiesta que el derecho de propiedad está plenamente garantizado como un derecho fundamental en el régimen económico, y se encuentra respaldado por el Estado de acuerdo con la Constitución Política del Perú, por cuanto las bases jurídicas están en concordancia con el ordenamiento constitucional.

Justificación metodológica

Este estudio se justifica desde el enfoque metodológico cualitativo, en razón al método científico, a partir de la realidad social existente, siendo la entrevista la técnica utilizada y el instrumento es la recopilación de información generado por las preguntas abiertas realizadas a 4 especialistas en derecho, los cuales se dividen en 1 docente universitario y 1 especialista en Derecho Civil y 2 especialistas en registros públicos. En tal sentido, se ha considerado la investigación a nivel descriptivo intensifica los factores que generan problemáticas, dando explicación al fenómeno identificado indicando su rol de acción

Justificación legal

La pesquisa se realiza con el propósito generar conocimiento, justificándose legalmente en base al artículo 70 de la Constitución Política, por cuanto esta normativa afianza la inviolabilidad del derecho de propiedad. Sin embargo, a través de las normas específicas desarrolladas en el Código Civil y la normativa registral los cuales no garantizan y generan incertidumbre jurídica, vulnerando así el derecho de propiedad de los adquirentes.

Justificación práctica

En la presente investigación identificamos que el sistema registral declarativo de propiedad inmueble no promueve la defensa total del derecho de propiedad del adquirente, en ese sentido plantearemos una posible solución teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado 70 de la Constitución Política.

1.5. Limitaciones de la investigación

Limitación temporal

El estudio se desarrolló en el año 2021, habiéndose tenido en cuenta las disposiciones sanitarias de la actual situación pandémica del COVID-19.

Limitación económica

Dentro del proceso investigativo han surtido diversos aspectos económicos, sin embargo, esto no ha sido causa para que la investigación se estructure de manera adecuada y cumpliendo con los parámetros pertinentes.

Limitación bibliográfica

Durante el desarrollo de la investigación el uso de fuentes confiables como libros, revistas jurídicas, informes, artículos, normas legales entre otros, han influenciado en la obtención de información fehaciente y certera.

Para la recolección de información se emplearon plataformas virtuales, ya que, debido a las medidas de restricción propias de la crisis sanitaria, no se pudo tener acceso a bibliotecas de forma presencial.

Asimismo, el acceso de algunos repositorios de diversas universidades tanto nacionales como internacionales han sido limitados, en razón a que se necesita estar habilitado como usuario.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudios

Antecedentes internacionales

Herrera (2021) en su informe final sobre, la corrupción administrativa y el derecho de propiedad. Se aplicó la metodología de investigación jurídico – dogmática, de esa forma el autor concluyó lo siguiente, la corrupción administrativa en México se puede combatir a través de una transparencia más efectiva en todos los niveles de gobierno y una mayor rendición de cuentas de todos los agentes gubernamentales y actores no externos, la transparencia de todos los partidos políticos y sindicatos, y adicionalmente la aplicación irrestricta de las leyes de responsabilidad pública dentro del estado, que terminará con las sanciones y permitirá una mayor participación ciudadana. Es así que la corrupción administrativa del sistema registral Michoacano, tiene características propias del sistema declarativo, esto se presta para la manifestación de actos de corrupción, a diferencia del sistema constitutivo que requiere de la inscripción obligatoria.

Hernández (2020) estableció su informe final sobre, el saneamiento de las falsas tradiciones y la titulación de la propiedad de los bienes rurales en vigencia de la ley 1561 de 2021. La investigación ha sido efectuada en razón a la metodología de investigación cualitativa en base al enfoque descriptivo, teniendo como objetivo de investigación determinar los mecanismos para asegurar la tutela judicial efectiva del imputado, frente al funcionamiento de la Ley de Propiedad Rural 1561 de 2012, que prevé posibles infracciones no solo contra los tribunales sino también con los registros de los registros públicos. Así mismo, se concluyó lo siguiente, la falsa imitación y sus paradigmas están formados por el concepto de dominio impropio, de modo que la parte se beneficia de la cesión de derechos (inmuebles) por parte de una persona que no es titular condicional. Cabe señalar que el resultado de este problema es que la

apertura de la placa del número de propiedad fue creada por una falsa imitación y, por lo tanto, no se puede rastrear el origen de la finca, creando un sitio desconcertante. Forma parte de la Dirección de Documentación y Estado Civil, lo que dificulta el traspaso de la información en los libros del antiguo sistema que se sitúan establecido en los apartados 2637 al 2682 del Código Civil Colombiano, por lo que solo se puede abrir la placa. cuando salen del dominio completo; Lo que anularía la funcionalidad anunciada del registro y necesitaría reorganizar el procedimiento.

Altamirano y Uriarte (2019) establecieron su informe sobre, el proceso de saneamiento y la propiedad inmueble. Se empleo el metodo juridico-dogmatico. Por otra parte, se concluyo lo siguiente: La aplicación del saneamiento registral ha sido de gran importancia para el camino del la propiedad inmueble, siendo viable, sin embargo, la problemática se genera a partir de la falta de formalidad teniendo que sufrir constantes modificaciones y variaciones, motivo por el cual es de gran importancia que exista una tranformación de los registros en todo el territorio, de esta forma se podrá responder a todas aquellas expectativas del usuario a fin de brindar un servicio de calidad con información veraz, brindando una reforzada publicidad y seguridad jurídica, obteniendo como resultado la mayor celeridad en los procesos administrativos. Por otro lado, el proyecto de la implementación de un sistema catastral-registral integrado, requiere de modificaciones esenciales a fin unificar el proceso de saneamiento resgital y consolidar la normativa e identificar la mínima información que proporcina registros

Funes eat al. (2019) establecieron su informe sobre, los registradores del registro de la propieda y los Instrumentos para su inscripción. Se empleo el método jurídico – dogmático de la investigación, desarrollando como instrumento el análisis de casos prácticos. Por otra parte, el autor concluyo lo siguiente: Los registradores al

momento de emitir pronunciamiento sobre los derechos a inscribir no cuentas con los suficientes argumentos que se plantean y rigen en otros territorios, y ponen en peligro el principio de prioridad registral. Por ello es importante resaltar que aún no se cuenta con un código que contenga la unificación de la normativa registral, lo cual podría plantearse como un medio de solución, con la finalidad de que todos los registradores mantengan un solo criterio al emitir resoluciones, de aquellos derechos que desean estar inscritos como la hipoteca y la propiedad inmueble.

Jesús (2019) en su informe final sobre, los defectos y riesgos del sistema chileno de registro y seguro de propiedad inmobiliaria. La metodología está en base al método descriptivo y analítico, y objetivo general el análisis de la naturaleza y pertenencia del seguro de títulos de riegos jurídicos en la adquisición del bien inmueble; de esa forma el autor concluyo lo siguiente: Las operaciones inmobiliarias están retrasadas de la vida comercial, por lo que se estima que la práctica de Header Report resultará en retrasos operativos; es por eso que la introducción del seguro de propiedad tendrá como objetivo reducir los retrasos en las transacciones inmobiliarias. El retraso en esto generalmente se debe al desconocimiento y la diligencia del propietario (ya sea como vendedor o deudor, según el tipo de transacción) que no tiene derecho a tomar el título de la propiedad. ellos mismos y la persona que inició los abogados de cobranza en nombre de la institución financiera en cuestión. Por otro lado, en general, la falta de una persona para filtrar la información y los documentos aportados por el interesado, y esto muchas veces se convierte en una tediosa “filtración de documentos”, que alarga innecesariamente la búsqueda.

Sánchez (2019) en su informe final sobre, el registro inmobiliario y la inscripción de propiedades. Se estableció la metodología de tipo jurídico – dogmática en la investigación. Así mismo, el autor concluyo lo siguiente, el sistema de registro predial

en Colombia es constitutivo de derecho, es así que para activar el derecho de propiedad es indispensable la anotación de los actos como el nacimiento, transformación y pérdida de los derechos con la intención de que surjan a la vida jurídica. Por otro lado, la institución del sistema registral permite garantizar el comercio de inmuebles y brinda mayor seguridad jurídica, el proceso de registro se presenta a través de etapas que se efectúan en las oficinas de registro de instrumentos públicos para su debida inscripción. Las etapas anteriormente señaladas se encuentran establecidas en la Ley 1250 del año 1970 y estas están conformadas por lo siguiente: radicación, calificación, inscripción y constancia de haberse efectuado; las cuales deber de cumplirse cabalmente a fin de que el instrumento se encuentre debidamente inscrito.

Dávila (2018) en su informe final sobre, el derecho a la seguridad y práctica legal de la emisión de títulos de propiedad de bienes inmuebles. La metodología de investigación evidencia que se abordó un enfoque cualitativo, utilizando la entrevista como medio de recopilación de información, y como usuarios y abogados del catastro del distrito urbano, expertos en derecho notarial y en empresas inmobiliarias; el objetivo general es encontrar un mecanismo eficaz para corregir las deficiencias en la concesión de licencias. Se concluyó que, la Constitución del Ecuador, vela por que todo el territorio que en reciba información honesta y confiable de las organizaciones de manera ágil y responsable, lo cual es un derecho. De tal modo, el registro de la propiedad debe someterse desde el aspecto institucional a la publicación de todos los actos tales como cesión, modificación y destrucción de nombres de dominio, así como los derechos reales sobre los bienes, catastral, como servicio público; a fin garantizar las relaciones inmobiliarias, y al mismo tiempo tener un espacio obligatorio o constituir

una autoridad real, en el caso de situaciones legales como fraude o bienes raíces comerciales.

Gonzalez (2018) en su informe final sobre, el derecho de propiedad inmueble y los registros públicos. La metodología de investigación indica que se empleó un enfoque cualitativo. Además, se concluyó lo siguiente: El sistema registral en Michoacán no es suficiente, debido a que no responde las necesidades del tráfico jurídico, que se genera a razón de la cada vez mayor presencia de la población y la evolución de los negocios jurídicos que se encuentra estrictamente relacionados con los predios y las tracciones realizadas con ello; el sistemas de registro michoacano tiene como principales funciones lo siguiente: a) recibir los instrumentos públicos o privados, b) inscribir los instrumentos recibidos, por último c) dar la publicidad necesaria a fin de que puedan surtir efectos contra terceros. Sin embargo, el sistema registral implementado en Michoacán no permite la obligatoriedad en la transmisión de la propiedad inmueble y su debida inscripción en los asientos registrales, teniendo como conclusión que la inscripción perfecciona la transmisión del bien inmueble.

Medina (2017) en su informe final sobre, la garantía jurídica en el procedimiento registral y el registro de propiedad. Se ha desarrollado como metodología de investigación un enfoque analítico descriptivo en razón al estudio de la providencia de Tungurahua, realizando un análisis histórico jurídico con la finalidad de determinar la evolución en el ámbito procesal del registro de propiedad. Así mismo, se concluyo que, es de suma importancia inscribir el acto en el registro inicial de bienes inmuebles y anotarla en el directorio para asegurar el uso legal del propietario. Asegura que todos los custodios de la propiedad estén representados en forma digital porque el registro es un servicio público y sus acciones se rigen por las leyes aplicables y garantías de derechos constitucionales. Por último, la ley de registro de

propiedad requiere de actualizaciones en sus disposiciones legales, debido a la necesidad de aplicar principios básicos, con el objetivo de perseguir la existencia de estándares legales claros y la aplicación obligatoria de registros de propiedad.

Ojeda (2016) en su informe final sobre, reforma del sistema de registro y seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario. Se utilizó el método de investigación del análisis descriptivo, y como objetivo general plantea recoger las críticas que se han realizado al sistema chileno vigente, con el fin de subsanar los defectos de los que adolecería el sistema de registro inmobiliario abordando una perspectiva práctica sin dejar de lado los fundamentos normativos. Así mismo, se concluyó lo siguiente: El sistema registral otorga cierta seguridad jurídica mediante la publicidad de sus actos registrados, cabe resaltar que la rama del derecho registral inmobiliario ha alcanzado altos grados de autonomía, lo que podría traducirse en un tratamiento independiente, una doctrina especializada y principios informadores propios, con la finalidad de identificar un sistema registral sólido, a partir de la verificación del cumplimiento y grados de satisfacción de los principios o presupuestos registrales; asimismo, se ha encontrado deficiencias por la mínima seguridad jurídica y falta de actualización en las técnicas registrales.

Cabe señalar, existen dos mecanismos que tendrían incidencia directa en la eficiencia del sistema, los cuales serían los medios tecnológicos y el catastro territorial; finalmente se deberán optar por reformas que contribuyan a una modernización total del sistema registral inmobiliario. Problemática

Antecedentes nacionales

Angulo (2020) en su informe final sobre, el sistema constitutivo y la seguridad jurídica. Se aplicó el método de investigación utilizando el enfoque cualitativo, como medio de recolección de información a la entrevista de expertos en datos personales

y derecho civil; en cuanto al objetivo general del estudio se precisó en, determinar cómo la estructura del orden constituyente garantiza la seguridad jurídica de los actos en Trujillo; por lo tanto, el autor concluyó de la siguiente manera: El sistema constitutivo es aquel que mediante su inscripción asegura la propiedad inmobiliaria y se desarrolla como requisito para la transmisión de bienes inmuebles, asegurando y garantizando certeza al brindar exclusividad del derecho y oponibilidad frente a terceros en el futuro, ya que se compone de una propiedad absoluta.

Galdos (2020) en su investigación sobre, el sistema garantista de protección de la propiedad inmueble y la importancia del sistema de seguridad jurídica. Utilizo el método deductivo científico a través enfoque mixto, habiendo entrevistado a diez funcionarios de Registros públicos y tres notarios de la jurisdicción territorial de Arequipa, determinando así que el tema es objetivo y tiene impacto social. Además del objetivo general el determinar si existe una protección jurídica para el titular del registro, respecto de la transferencia de que se trate, así como la importancia de un determinado ordenamiento jurídico en el derecho peruano; por lo tanto, el autor concluyó de la siguiente manera: Cuando se transfiere la propiedad inmueble la seguridad jurídica es de suma importancia, ya que la propiedad es uno de los motores de la economía, los cuales deben ser protegidos de manera efectiva en la obtención de diversos negocios jurídicos. La ventaja del sistema judicial actual es la publicidad del registro, y la desventaja es que es opcional, ya que el no estar constituido no determinará la existencia del derecho, lo que conducirá a la falta de funciones de los nombres registrados.

Valverde (2020) en su informe final sobre, la fe pública registral y el fraude inmobiliario. Se estableció como metodología de investigación el enfoque cualitativo, y como instrumento de recopilación de información la guía de entrevistas realizada a

abogados especialistas en derecho registral. Teniendo como como objetivo general, el análisis de las brechas de confianza general del registrador contra el fraude inmobiliario; de esa forma el autor concluyo lo siguiente: La fe pública registral deja sin protección al propietario legítimo frente a su derecho constitucional, ya que el propietario queda en un estado de vulnerabilidad al presentar su derecho de propiedad ante las mafias inmobiliarias, dejándolo despojados ilegítimamente; esto comprendería un impacto negativo para con el sector inmobiliario, y generaría incertidumbre jurídica.

Buendía (2019) en su informe final sobre, problemática jurídica en la adquisición de la propiedad y el principio de buena fe pública registral. Desarrolló un enfoque de investigación basado en la calidad a través del cual los diversos los procesos de registro se atienden antes de la toma de muestras del registro público; con el objetivo común de identificar y explicar las cuestiones legales que plantea la adquisición de bienes no dominó mediante la aplicación del principio de buena fe en el registro público; de esa forma el autor concluyo lo siguiente: Los efectos derivados del principio de honestidad en el registro público se determinan en nuestro ordenamiento jurídico cuando la adquisición extraordinaria de propiedad se vuelve legalmente exigible por la dependencia de las indicaciones de la publicidad, y la publicidad, es decir, se crea a través de la conexión directa de una declaración de suscripción.

Castañeda (2019) en su informe final sobre, el sistema de catastro y la eficacia de la inscripción registral. Utilizando un enfoque cualitativo que incluye una población de 250 abogados especialistas en derecho notarial y una muestra de 50 encuestados; desarrollo como objetivo general, el efecto del establecimiento de un sistema catastral único de propiedad sobre la eficiencia del registro en el Perú; por lo tanto, el autor

concluyó de la siguiente manera: El estado peruano necesita un sistema único catastral, y debido a esa tarea, muchos juristas coinciden en que existen innumerables dificultades para inscribirse en el registro de la propiedad, debido al uso de diferentes sistemas catastrales. Por ello, la Ley N ° 28294 del Sistema Nacional de Información Catastral Integral, tiene la potestad de regular la integración y estandarización de listados, normas y procedimientos técnicos de las unidades que establecen levantamientos catastrales en nuestro país. Al estandarizar el sistema catastral, el proceso de registro de la propiedad será más rápido, mejorando así la productividad del registro público.

Bravo (2018) estableció la investigación sobre, la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica. Adoptando un enfoque mixto como metodólogo de investigación, con el objetivo de realizar entrevistas de cuestionarios y análisis de literatura doctrinal y normativa; así como el objetivo general determinar cómo el registro constituye una garantía jurídica de seguridad de los bienes de Lima 2017; por lo tanto, el autor concluyó de la siguiente manera: La aplicación de un registro válido garantiza seguridad jurídica, y ese es su objetivo porque constituirá un mejor derecho para el titular, permitiendo la mejora del sistema de registro al reducir el costo de registro y el registro. plazo, y brindando certeza jurídica efectiva con certeza quién es considerado el dueño de la propiedad.

Peralta (2018) en su informe final sobre, el sistema consensual y la seguridad jurídica. Se utilizó como Metodología de investigación el enfoque cuantitativo, y como fuente de información se utilizó 59 de las actas de los juzgados mixtos y civiles de la provincia de San Román, Juliaca; el objetivo general fue demostrar que la inseguridad jurídica en el movimiento de inmuebles es la causa del sistema de consenso y que en el movimiento inmobiliario anterior el sistema constituye seguridad jurídica; de esa

forma el autor concluyo lo siguiente: El sistema consensual genera el concurso de acreedores respecto al mismo bien inmueble desarrollando problemáticas judiciales e incertidumbre jurídica, que atenta contra la tranquilidad social, que llevaría a la aplicación del sistema constitutivo de derecho, el cual brinda seguridad jurídica, pero requiere de la aplicación de catastro confiable, que generaría favorecimiento a la economía nacional.

Rosas eat al. (2018) presentaron su investigación sobre, fortalecimiento de la SUNARP y el registro de predios. Desarrollaron un método de investigación partiendo desde un enfoque mixto involucra tanto el análisis cuantitativo y cualitativo utilizando data estructurada y no estructurada, el primer análisis será materializado, el objetivo general de la tesis es proponer la creación de una Administración Catastral Nacional (SUNACAT) para la modernización del catastro en el Perú; de esa forma los autores concluyeron lo siguiente: El problema que surge entre Sistema Nacional Integrado de Catastro y el Registro de Predios, es por la falta de supervisión, en la acción funcional. Los procesos de catastro son técnicos y complejos, y evidencian que SNCP no cumple con el propósito para el que fue creado, porque aún no existe vínculo con el registro de Predios de la SUNARP, lo que lleva a deferir que debido a la falta de un sistema único de catastro aún no se podrá funcionar lo establecido en el SNCP con el registro en SUNARP.

Apaza (2017) en su informe final sobre, la falta de inscripción y la inseguridad jurídica. Se estableció un enfoque cualitativo, ya que el estudio se enfoco en la interpretación. De ahí que, el autor concluyo lo siguiente: El sistema de propiedad en el Perú es únicamente declarativo, lo que demuestra que los actos jurídicos tienen valor en sí mismos, ya que pueden transferir, constituir o inhabilitar, por lo que la falta de inscripción en el registro genera inseguridad jurídica y pérdida. Derechos de

propiedad de personas no registradas. Por otro lado, señaló que la adopción del sistema constitutivo es necesaria porque efectivamente garantiza el registro de los bienes inmuebles, y al mismo tiempo creará certeza jurídica en las transacciones y protegerá los derechos de propiedad; Asimismo, el carácter obligatorio de la contabilidad es una expresión del principio de divulgación.

Cabrejos (2017) en su informe final, Análisis jurisprudencial de la corte suprema y los principios registrales. Teniendo como metodología empleada al enfoque cuantitativo, y como población a 48 estudiantes de derecho, asimismo, como objetivo general analizar la legislación e interpretación de la Corte Suprema; de esa forma el autor concluyo lo siguiente: Para garantizar la seguridad del registro público, es necesario no sólo proteger los derechos reales sino también proteger los derechos personales según el principio de prioridad de registro, para evitar que esta persona se aproveche y pelee contra otros. Por lo tanto, es necesario cambiar todo el sistema de publicidad; de lo contrario al no completar el registro en el momento de la transferencia de propiedad dará lugar a una penalización por daños en comparación con el registro realizado anteriormente.

2.2. Bases teóricas y científicas

Teorías generales

- **Teoría fundamentada.** Es importante darse cuenta de que esta teoría, de acuerdo con sus características, sumergida en lo que se llama investigación cualitativa, sobre las características de las palabras, porque los investigadores consideran el enfoque en su atención para conocer sus extensiones y premisas en ellos el contexto natural en una El camino puede tener espacio para que muestren su especialidad. Por lo tanto, debido a que la teoría fundadora implementa un conjunto de etapas, según el condado como un método

científico, creando una teoría que da una explicación a un fenómeno específico estudiado.

De la misma manera, la teoría se basa en el análisis cualitativo de los datos para nosotros la oportunidad de crear, al menos dos tipos de teoría, a saber: oficial e inferior.

- **Teoría pura del derecho.** Es un sistema normativo, porque comienza con la tarea objetiva realizada por las reglas que la componen. Las normas son lo que "debería ser", es decir, lo que se supone que debe guiar un comportamiento en particular.

El derecho no se limita a la positividad de las normas, sino que incluye los derechos naturales que existen independientemente del reconocimiento del derecho positivo. Por ejemplo, los seres humanos tienen un derecho natural a la vida, no porque una determinada norma no lo reconozca como tal, o porque ese derecho no exista o sea poseído por el hombre, sino por el contrario, existe independientemente de su positividad. Nótese aquí que el contenido básico del orden jurídico, es decir, la ley natural, no cambia, pero la parte operativa de este orden jurídico puede ser tan diferente que tiene lagunas y debe adaptarse a las nuevas situaciones, porque de esta manera el sistema legal se puede mejorar, lo que significa que es probable que se mejoren los estándares positivos.

La teoría pura concibe una norma jurídica como un juicio hipotético que articula una relación específica que se establece entre un hecho concreto y sus consecuencias. Por tanto, la norma es el significado de un acto que está ordenado o permitido y, sobre todo, permitido. Por tanto, también es necesario distinguir entre el acto de voluntad para establecer la norma y su valor jurídico.

- **Teoría constructivista** . Es una orientación que es plenamente coherente con la filosofía del análisis y participa en la epistemología de la dirección analítica en el sentido de que encaja consistentemente con esta tradición de investigación y comparte problemas, métodos y análisis de patrones. En particular, esta orientación representa uno de los períodos históricos del pensamiento epistemológico (generalmente pospositivista) de la filosofía analítica después de la crisis neonatal. Sin embargo, el constructivismo jurídico se define por las características de los conceptos filosóficos jurídicos que las ciencias jurídicas construyen los sistemas jurídicos a partir de los materiales normativos potenciales proporcionados por el sistema de derecho.

Teorías específicas

- **Teoría tridimensional del derecho.** La teoría del derecho tridimensional es una de las teorías que brindan las herramientas necesarias para determinar los elementos necesarios en la estructura jurídica de un país; Constituye una visión epistemológica del mundo en la que cualquier objeto de investigación jurídica puede ser analizado, mediante la aplicación de los supuestos y métodos correspondientes.

El tridimensionalismo se basa en ser una doctrina, por cuanto al esclarecerse el derecho a partir de la dialéctica; se establece una correlación continua y permanente. La forma en que captura el objeto con el nombre correcto, considerándolo como un hecho o un fenómeno no existente, sino en la sociedad y no se puede diseñar fuera del derecho al tener la calidad de inseparable ante sociedad. A fin de facilitar la comprensión de las organizaciones legales, para mostrarles su interacción con el comportamiento, el valor y las normas subjetivas; así como también forma los resultados de la

consolidación objetiva de la combinación de las reglas que especifican las regulaciones de reglas axiológicas en cualquier momento de la experiencia legal, la ubicación combinada se menciona en una consistencia dinámica. Si el hombre identifica la vida en la sociedad, es necesario que su comportamiento tenga un límite o identificación, en el que se respeten otras acciones y, por lo tanto, gane la armonía y la calidez.

El Derecho de propiedad

- **La propiedad como derecho** . Esto es entendido como una situación jurídica subjetiva, por lo que se difiere que la propiedad como derecho humano, parte desde el enfoque de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, donde estos preceptos prescinden de la protección que se genera entre la persona jurídica y la cosa. Asimismo, se ha planteado algunas consideraciones al respecto, específicamente en el caso “Cantos” donde se puntualiza que aquellas personas que forman un grupo conforman una sociedad, y estas pueden tener por objetivo conseguir ambientes básicos para poder gozar de una vida digna. En ese sentido, no se puede afirmar que exista una actividad específica que genere propiedad, cuando su finalidad es proporcionar los medios básicos para el desarrollo de un proyecto de vida. Por otra parte, el hombre, por su condición de existencia, debe consumir los recursos obtenidos de la propiedad; la generación de productos está protegida como un medio por el cual la sociedad puede prosperar.

Bajo ese orden de ideas subjetivas, el derecho inmobiliario se origina a través del derecho humano, el cual está conformado por dos aristas: siendo la primera, el grupo de cosas necesarias y razonables para el desarrollo de la persona; mientras que la segunda está conformada por el producto personal o

intelectual del sujeto, es decir que aquellas cosas que la persona pueda generar tanto materiales como inmateriales se muestran a partir de la interacción social con el mundo externo.

- **La propiedad como derecho fundamental en el ámbito constitucional peruano.** Siendo la propiedad uno de los prerequisites básicos para la creación de los ordenamientos jurídicos occidentales; la cual está reconocida por artículo 70 de nuestra carta magna, en donde define a la propiedad como un derecho inviolable; este reconocimiento elemental permite el desarrollo económico; por otro lado, mediante artículo 60 se precisa que esta temática está sustentada en la convivencia de distintas formas de propiedad.

En ese sentido, se puede deducir que la propiedad crea un derecho fundamental, ya que ocupa un lugar importante en el constitucionalismo, porque se sustenta en la idea de no tener libertad sin propiedad privada. La propiedad privada también está asociada, al estado de derecho, que parte del principio democrático del pluralismo político (libertad en los asuntos políticos). Por eso la frase "sin propiedad no puede haber democracia".

- **Derecho de propiedad dentro del Código civil.** El ámbito civil, determina que la propiedad es aquel poder jurídico que faculta a que la persona pueda disponer del bien, esto es en base a las disposiciones del apartado 923 del Código Civil.

La propiedad inmueble es el atributo que establece el aspecto de disponibilidad del objeto del propietario.

Características del derecho de propiedad

- **Carácter real**

Este aspecto da a entender que, el derecho propiedad tiene carácter real por excelencia.

- **Carácter absoluto.** Se puede considerar al derecho de propiedad como absoluto, cuando nos referimos a una situación limitada, indeterminada y soberana, no se compone del sentido literal de la palabra absoluto, si no, del señorío pleno sobre el bien, que, en otras palabras, son atributos que gozan al momento de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, donde permite que se configure como un derecho pleno y no parcial sobre la cosa.
- **Carácter exclusivo.** La propiedad posee carácter exclusivo, por cuanto, esta ventaja permite que la propiedad sea exclusiva para una sola persona, por lo que, los terceros no ejercen control sobre ella.

Derecho a la propiedad inmueble enfoque del derecho registral

La propiedad vista desde el enfoque registral, se presenta cuando una persona cede sus derechos a otra mediante la celebración de un contrato, y tiene como requisito de dicha celebración, a la inscripción en el registro respectivo a fin de generar publicidad y seguridad jurídica.

Tercero adquirente de la propiedad de buena fe

La actualidad jurídica peruana, la figura del tercero adquirente de la propiedad de Buena Fe, se ha desarrollado ampliamente desde la jurisprudencia peruana, por lo que los tribunales han tenido que determinar la resolución de conflictos del derecho de propiedad.

Sistema registral peruano

En nuestro país debe de adoptarse un sistema de registro constitutivo de derecho con miras a garantizar la seguridad jurídica, para una mayor efectividad económica, específicamente para contribuir con el tráfico inmobiliario, proporcionando

así la certeza legal que requieren el uso de sistemas de registro y medidas relacionadas a los derechos reales. Actualmente el Ministerio de Justicia debe adoptar medidas reales para hacer esto lo antes posible en nuestra realidad nacional.

La inscripción en los registros públicos debe ser un requisito previo, y un factor importante en la constitución, enmienda o extinción de derechos de propiedad o derechos inmobiliarios de bienes raíces , a fin de que sólo con el registro de derecho se pueda adquirir a fin de justificar su carácter existente y su legitimidad, asimismo al presentarse el carácter obligatorio será una mejor forma de garantizar los principios de la publicidad, ya que por esta enmienda se conocería todas aquellas modificaciones de derechos inmobiliarios, todas las cargas, impuestos y gravámenes que afectan los activos de las propiedades registradas.

La adopción del sistema de registro constitutivo significaría una mayor participación del Estado en los actos y contratos relacionados con la tráfico de bienes inmuebles; como expresión de reconocimiento público y protección de los intereses comunes de las personas sujetas a intervención judicial; asimismo, facilitaría en lo posible antes de configurarse cualquier error en la inscripción de nombres y otros datos, que son propios del derecho inmobiliario, a fin de predecir dichas hipótesis, por tanto, es conveniente que un Estado evite esos errores recurrentes si se quiere lograr la confianza del sector público con base en el testimonio del registro, y así tranquilizar a los empresarios inmobiliarios que deban cumplir con los procedimientos de registro de valores para eliminar la posibilidad de adquisición ante terceros.

2.3. Definición conceptual de la terminología empleada

- **Derecho de propiedad.** Es un derecho fundamental que guarda regulación dentro del sistema constitucional, así mismo, también se encuentra regulado en el sistema civil.

- **Principio de publicidad.** Es aquel que permite el acceso a cualquier persona a la información registrada. Sin importar que la persona que solicita información tiene un interés legítimo, si es un tercero registrado o no. Esto lleva a suponer que todos conocen el contenido de las inscripciones.
- **Principio de fe pública registral.** Los derechos otorgados son determinados por el registro público al momento de su presentación; más. La legislación no solo basta con suponer, sino que también debe satisfacer otros requisitos, que se encuadran en los principios del registro público, por otro lado, la creencia se justifica por la necesidad de resguardar la certeza de la ley. El arrendamiento se basa en entradas de registro activas en el registro. Por otra parte, se precisa que, la protección que brinda solo es requerida por terceros reales que usted obtiene a cambio de consideraciones valiosas.
- **Principio de legalidad.** Es un principio que determina que toda actuación jurídica debe estar ceñida a la ley.
- **Propiedad predial.** Es un derecho subjetivo, por cuanto, su objetivo principal es el inmueble (predio) el posee una connotación geográfica, y se encuentra sometido a las limitaciones urbanísticas, sin afectar al bien común.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación

Se trata de un estudio interpretativo, por cuanto se pretende esclarecer y comprender la realidad mediante un minucioso análisis empírico.

Así mismo, se empleó un enfoque cualitativo en tanto describe, comprende y explica fenómenos a través de la percepción y el significado que generan las experiencias de los participantes. De manera que el enfoque cualitativo se enfoca en la interpretación de los fenómenos de estudio.

Diseño de investigación

Se estableció un diseño hermenéutico por ser parte de un enfoque cualitativo, en tal sentido los hallazgos fueron interpretados.

Por otra parte, también se tuvo en cuenta la praxis de un diseño no experimental, ya que los fenómenos que fueron analizados e interpretados, son situaciones que han existido en su entorno natural.

3.2. Escenario de estudio y sujetos participantes

Escenario de estudio

El escenario tuvo lugar en el distrito Judicial de Lima, en donde se recolectó información para interpretar y establecer resultados cualitativos.

Sujetos participantes

En la tabla 1 se detalla a los sujetos participantes quienes fueron entrevistados, siendo estos los siguientes:

Tabla 1

Sujetos participantes

Especialista	Institución	Años de experiencia
Mg. Wilfredo Gordillo Briceño	Magister en Docencia Catedrático de la Universidad Autónoma del Perú	20 años a más

Abg. Miguel Velásquez Palacios	Licenciado en Derecho Encargo del Área de Registro de Predios en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos	25 años a más
Dr. Collins Salvador Bejarano	Abogado litigante y Asesor en Derecho Inmobiliario y Procesal Civil Abogado de la Empresa Corporación Peruana de Abogados	20 años a mas
Dra. Katherine Gonzales	Registradora Pública Superintendencia Nacional de Registros Públicos	25 años a mas

3.3. Supuestos categóricos

Supuesto categórico general

El tercero adquirente de buena fe registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Supuestos categóricos específicos

El sistema declarativo de registro de propiedad inmueble influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú.

La publicidad registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú

El sistema constitutivo registral influye significativamente en garantizar el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

3.4. Categoría y categorización

En el presente estudio cualitativo, se establecieron las siguientes categorías y subcategorías:

Categoría 1: Principio de tercero de buena fe registral.

Categoría 2: Vulneración de la propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Matriz de categorización

Tabla 2

Categorización de categorías

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Principio de tercero de buena fe registral	Subcategoría 1: Sistema de registro de predios peruano Subcategoría 2: Publicidad registral Subcategoría 3: Tercero de buena fe
Categoría 2: Vulneración de la propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú	Subcategoría 1: Derecho de propiedad Subcategoría 2: Seguridad jurídica inmobiliaria

3.5. Métodos y técnicas de investigación

Métodos

Se establecieron los métodos cualitativos para recolectar información y posteriormente interpretarlos.

Aunado a ello, se estableció un método inductivo, por cuanto este requiere observar la naturaleza y recopilar y generalizar datos tangibles.

Técnicas

Se estableció la aplicación de entrevistas por ser técnicas de recopilación de datos dentro del estudio cualitativo.

Por otra parte, se empleó el análisis documental, ya que esta técnica implica seleccionar ideas relacionadas con la información de los documentos para articular su contenido con el fin de recuperar la información contenida en ellos. Esto facilita la orientación para facilitar la cognición y/o el aprendizaje del individuo para que pueda resolver problemas y tomar decisiones en sus diversas áreas de actuación.

Instrumento

Se empleo como instrumento la guía de entrevistas, las cuales están conformadas por aquellas preguntas que guardan un cierto orden y consistencia.

3.6. Procesamiento de los datos

Se empleó la guía de entrevistas para. En esta hoja, se encuentra los ítems diseñados para recolectar información y posteriormente interpretarlos mediante el análisis cualitativo. Además, las preguntas han sido diseñadas mediante una consistencia y orden.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

4.1. Matrices de triangulación

Luego de recolectarse información mediante la guía de entrevista, se establecieron las matrices de triangulación en donde se consigno las consideraciones de los sujetos entrevistados.

4.2. Resultados obtenidos

Tabla 3

Resultado de, es eficiente el sistema de registro de predios peruano

Entrevistados	¿Considera usted, que es eficiente el Sistema de Registro de Predios Peruano?
1. Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	En mi opinión, no es un sistema perfecto y lo calificaría como medianamente eficiente, debido a que el inscribir la propiedad da cierta seguridad jurídica, porque en nuestra legislación como es sabido la transferencia inmobiliaria es consensual, es decir basta el consentimiento y la norma no pone mayor requisitos como por ejemplo hacer escritura pública ni mucho menos registrarla para poder ser considerado propietario, es decir es un sistema meramente declarativo más no constitutivo en nuestro país, a diferencia de otros países como Alemania en el cual si la persona no registra su propiedad no es propietario, en nuestro país no es constitutivo, es declarativo eso significa que el hecho de que no inscribas el bien inmueble no dejas de ser propietario, porque la norma del código civil establece que, basta el consentimiento del comprador y el vendedor. El registro predial es medianamente eficiente, en la medida que permite a los terceros verificar la situación de un inmueble si es que desean adquirir, no es perfecto, pero por lo menos da cierta seguridad jurídica; sin que eso signifique que en el camino no se pueda dar algunas situaciones fraudulentas, que inclusive se ha registrado.

2. Abg. Miguel Velásquez Palacios

Bueno antes de hacer una respuesta concreta, voy hacer los siguiente, voy a realizar la siguiente precisión, el sistema registro peruano es un sistema de oponibilidad de tercero tal como establece el artículo 2022 del Código Civil, a que dice lo siguiente: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. Así mismo también es menester señalar que la situación nacional de registros públicos viene implementando medidas o sistemas de seguridad que existe en el registro y debo decir también los siguiente en base a la precisión de exactitud el principio de legitimización que está establecido en el artículo 2013 del código civil que respalda al momento de adquirir un bien inmueble y también la fe pública registral que protege el derecho de tercero que adquirió la propiedad, ahora respecto a la pregunta, en la actualidad puedo manifestar es el sistema con el que contamos nosotros, es un sistema que nos permite el tráfico inmobiliario y que existen algunos hecho aislados que de una u otra manera pueda permitir que el legislativo sea eficiente en una esfera de análisis y hacer también un correlativo de que si el sistema efectivamente cumple con la eficacia o no; en ese orden de ideas de manera particular puedo indicar de que es el sistema que tenemos hasta el momento y que se está implementando formas y medidas para que se cumpla con la eficacia de brindar un sistema con la seguridad para todos los peruanos.
3. Dr. Collins Salvador Bejarano

Haber podría ser mejor, tiene muchos defectos a mi parecer y principalmente es el hecho del que registro no sea constitutivo de derecho, genera mucho vacío en cuanto a que la gente, en general la sociedad no puede tener conocimiento cabal de cuando se realiza una

transferencia .En este caso pongamos una compra de venta, una transferencia de un bien inmuebles en general , entonces hay un desfase entre la realidad y el acto de transferencia, cuando se denomine una compra venta, donación, y el momento de la inscripción al no ser una acto constitutivo e inmediato, hay momentos distintos el contrato en sí y el momento de la inscripción, al no ser obligatorio o ser facultativo la inscripción , hace que muchas personas no lo inscriban un primer punto, lo que ocasiona que la sociedad en general no conozca de este acto y eso puede generar obviamente problemas en su posterior adquisición de ese bien, porque las personas no saben exactamente quién es el propietario , al ser un acto privado no pasa esa esfera privada .En general la sociedad la comunidad no tiene forma de saber quién es el dueño de una manera certera , más por actos directos como la posesión no por el hecho de contratar, pero sin embargo eso tampoco garantiza que sea propietario, porque puede ser un simple poseedor, entonces ese tema de no ser constitutivo derechos, solamente ser facultativo y no ser inmediato el acto hace como te digo nuevamente que todo los actos de trasferencia no sea publicitados de manera automática o natural, entonces muchos actos se quedan simplemente, en actos sin conocimientos de registros y por lo tanto un gran vacío y un gran temor para la seguridad jurídica.

4. Dra. Katherine Gonzales En la actualidad, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, así como encargarse de planificar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que integran el Sistema Nacional; mediante la incorporación de diversas normas al Sistema Registral Peruano, que crean algunos servicios tales como: la App Sunarp, Alerta Registral, Síguelo y otros mecanismos registrales como:

la presentación cautiva, la inmovilización temporal de las partidas en el Registro de predios, el Sistema Modulo Notario, la presentación Virtual de Parte Notariales, ha logrado fortalecer la seguridad jurídica para una adecuada protección de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico; evitando así el ingreso de títulos fraudulentos al Registro. Ahora bien, no sólo mediante los indicados mecanismos se logra dicha finalidad; sino que la calificación registral que realizan los registradores públicos es sumamente importante en este procedimiento de inscripción registral y de seguridad jurídica, toda vez que califican la legalidad de los actos y contratos que se presentan al registro, organizan en el asiento registral la información que es relevante, así como también le dan ciertos efectos jurídicos, para conocimiento erga omnes. En ese sentido, sí considero que con los diversos mecanismos que la SUNARP ha implementado, es eficiente no solo el Sistema de Registro de Predios, sino que en general el sistema de los Registros Públicos se ha fortalecido

Coincidencias

Gordillo (2021) y Collins (2021) concuerdan que el sistema declarativo es un sistema imperfecto que rige el registro de propiedad inmueble.

Segundo los entrevistados señalan que el sistema registral del estado peruano se caracteriza por ser un sistema consensual, ello se plasma en el artículo 949 del Código Civil, que especifica que la sola enajenación del bien inmueble determinado en favor del acreedor, lo convierte en propietario a este último.

Asimismo, concuerdan en la inexistencia de certeza jurídica respecto a la información sobre partidas registrales prediales, advierten la existencia de títulos falsos inscritos en el registro de predio.

Por último, señalan que este sistema registral es el sistema que facilita el tráfico comercial inmobiliario, de forma fluida.

Discrepancias

Velasquez (2021) y Gonzales (2021) discrepan con los demás investigados, centrandó su posición en la característica de seguridad jurídica del sistema declarativo de registro de predios, algunos entrevistados precisaron que en la actualidad la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, está implementando medidas para garantizar la seguridad y certeza jurídica de los títulos inscritos en registro públicos.

Los entrevistados indicaron que medidas como la APP de Sunarp, Alerta Registral, entre otras medidas de seguridad registral, forman parte del sistema declarativo de registro de predios, se inclinan por una posición conservadora respecto del sistema declarativo de propiedad inmueble.

Tabla 4

Resultado de, la inscripción facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios

Entrevistados	2.- ¿Considera que la Inscripción Facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios?
1. Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	No la garantiza fehacientemente, pero si da cierta seguridad, porque por lo menos la persona diligente y que tiene interés en registrar su título y adquiere un bien por enajenación lo primero que debe hacer es preocuparse por registrarlo porque lo va a proteger frente a otros acreedores que también hayan comprado el mismo bien al mismo deudor, pero da cierta seguridad porque de repente la persona que ha vendido el bien no es alguien que tenga facultades para hacerlo o quizás no era el propietario, y ha recurrido a una serie de artimañas falsificación de documentos y firmas, entonces el adquirente es uno de buena fe pero aún logra registrar a su nombre y de todas formas tiene la certeza de que si el bien inmueble

2. Dr. Miguel Velásquez
Palacios

ha sido vendido a otras personas por lo menos ha ganado en registrarlo antes, por ello en nuestra normativa existe el concurso de acreedores.

Bueno antes de contestarle debo hacer un análisis al respecto, viendo el tema de la inscripción, me parece que es de transferencia mixta, que los bienes muebles e inmuebles nuestro sistema registral de inscripción es de origen francés y declarativa como lo establece el artículo 2022 del código civil peruano sobre la oponibilidad. Ese tema de que si garantiza o no la seguridad jurídica de los propietarios, no es un tema nuevo ya que ha estado dentro de las discusiones, análisis y debate a una comisión reformulándola del código civil que planteo que a través del Dr. Alfredo Solnoro propuso imponer la obligatoriedad de la inscripción de la propiedad como acto constitutivo de la transferencia de inmueble, así como el problema que usted trata de analizar, pero la comisión rechazó que se pueda implementar la obligatoriedad de la inscripción registral como acto constitutivo en el Perú, por los siguientes motivos: los gastos eran muy onerosos tanto notariales como registrales asimismo también sumada a la poca cultura registral, los ciudadanos no tienen una cultura registral respecto como son los actos de constitución, de compra y venta de esas consideraciones se registró una propuesta de que se imponga la obligatoriedad de la inscripción registral como acto constitutivo pero en realidad quedo como acto declarativo, desde esa perspectiva voy a mencionar lo siguiente: la inscripción si bien es cierto no es obligatorio es declarativa pero hay un registro que de una u otra manera procura garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y eso lo vamos a ver más adelante porque al conocer la necesidad económica de la ciudadanía, se realizan diversos cuestionamientos como saber cuánto cuesta una

escritura pública, cuanto me cobra un notario y cuanto es el costo de la actividad registral, muchas personas tratando de ser eliminar esos costos. Y he aquí un paréntesis, voy a indicar algo (el estado, como bien lo ha manifestado, el artículo 70 indica de que la propiedad es inviolable y que el estado debe garantizar eso, pero la realidad actual por conocimiento público el ordenamiento jurídico solo lo se queda en la norma, y no se aplica), en el ámbito de materia inmobiliaria, se adquiere cierta bondad hasta la actualidad he visto muchas invasiones, he visto muchas instituciones como asociaciones, cooperativas y otras instituciones que no iban a terminar con propiedad de gran escala y genera mucha problemática con respecto a coaccionar y cuanto es el costo de su constitución de los registros públicos la regulación de saneamiento y el derecho de propiedad por ahí está el estado a través de cooperativas, agregado COFOPRI que es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, he hizo una gran labor efectiva al regularizar y formalizar propiedades, había dos tipos en el ámbito de propiedad privada hasta en el aspecto de la conciliación y en el ámbito estatal que lo inscribía y lo garantizaba con convenio con registros públicos, este mecanismo trata de regularizar muchas propiedades pero no ha sido basto, porque hasta la fecha siguen existiendo propiedades que no están saneadas, entonces es un rol que el estado está proveyendo como tratar de culminar y garantizar efectivamente lo que carece el artículo 70 de la constitución pero a la actualidad registra la inscripción facultativa tipo de propiedad no es obligatorio, no es constitutivo. En tanto las personas que compran propiedades la inscriban, en los registros van a tratar de garantizar su seguridad jurídica, por lo tanto, ahí surte la problemática que realmente están desprotegidos, y muchas de estas

personas hacen solamente un contrato privado y ahí quedan y no lo inscriben por el factor económico, e indican porque lo inscribirían, pero considero de que en tanto el estado no busque mecanismos propios aparte de los actuales, por el momento contamos con esto, en tanto el estado procure promover y garantizar de que la inscripción sea acorde y de alcance al ciudadano, yo recuerdo que, hace unos años SURTEM se creó con la finalidad de puedan registrar cada ciudadano sus propiedades y se creó formularios registrales en aras de que el ciudadano no recurra al notario, los formularios brindaban la posibilidad de poder de inscribir, ósea era menos oneroso, y vieron muchas propiedades que lograron registrarse.

3. Dr. Collins Salvador Bejarano

Considero que no, no plenamente. Como te indicaba en la respuesta anterior hacer facultativa, queda en potestad de las personas hacerlo o no y si no lo hacen ese acto queda dentro del ámbito privado, donde la colectividad, la sociedad no tiene conocimiento con los detalles de ese acto, de las cosas que puedan pasar. En la realidad por ejemplo nosotros no conocemos, ni la vida de nuestros vecinos, ni la historia que pasara detrás de sus vidas. Entonces no podemos saber qué problemas o que asuntos están detrás de una adquisición, puede ser una herencia de la cual no han participado todos los herederos, puede ser una persona casada que lo compro como soltero, un montón de riesgos que hacen vulnerable la validez del contrato y que una persona no tiene como conocer esas situaciones esos defectos, entonces por lo tanto hace riesgoso la adquisición. Cuando en cambio el acto que publicita registros y la ley le da a esa información un valor no, que la ley le da a la adquirente como que eso es la verdad; por lo menos legamente a pesar que de repente, nuevamente bajamos a la

realidad es registral sea distinto pero ese conocimiento que está en registro para efecto de la seguridad jurídica valga. Entonces el propietario nada más tiene que enterarse de esos asuntos que están en los registros y en sus títulos archivados ahora con modificación de la ley, y eso uno sabe a qué se atiende, entonces con esa conciencia y conocimiento lo que existe yo adquiero un bien; eso es lo que me protege lo que me da seguridad y al no haberlo inscrito no tengo esa protección. Pero el tema va más allá en que no solamente es facultativo porque yo quiero o no quiero si no que el sistema mismo no es perfecto, por que en muchos casos yo puedo querer inscribir y la propiedad no está registrada, porque el sistema registral obviamente recién con la modernidad se está completando para todo los terrenos el territorio , en general nacional .No todo los predios tienen ficha registral ; entonces mucho menos se puede pedir que sea facultativo, ósea si hablamos de las serranías, de la zonas de las selvas, las zonas alejadas en provincias inclusive en el mismo Lima hay parte que no tiene ficha de registro públicos; entonces menos aún puede hablarse en cuestiones facultativas por que el sistema en general no es perfecto. Entonces considero que si no hay eso riesgos y si pues no es seguro.

4.Dra. Katherine Gonzales

Algunos autores sostienen que el cambio hacia un régimen constitutivo es la solución al problema, sin embargo, no considero aquello, ya que nuestro ordenamiento legal en materia inmobiliaria señala que, la sola obligación de dar una cosa determinada, hace al acreedor propietario de ésta; de modo que, basta que, entre vendedor y comprador haya un acuerdo sobre bien y precio, para que se entienda que el acreedor de esa obligación se ha convertido en propietario, sin ninguna otra formalidad. En ese sentido, el derecho real nace y existe fuera del registro,

reconociendo una situación de derecho que ya existe; situación que no ocurre en un sistema constitutivo.

Así también, en mi opinión es decisión propia y responsabilidad de cada propietario el inscribir su titularidad o derecho en un registro público, para así obtener protección frente a terceros. El Estado da los mecanismos de protección, pero el administrado es quien decide su inscripción o no, salvo los casos como la hipoteca que nace con la inscripción en el registro.

Coincidencias

Los entrevistados (Gordillo, 2021) y (Collins, 2021) concuerdan en que la inscripción registral facultativa es un factor determinante para brindar seguridad jurídica derecho de propiedad.

Sin embargo, evidenciaron que no todos los predios a nivel nacional se pueden registrar en el Registro de Propiedad Inmueble, el principal factor es que gran parte de estos predios no cuentan con ficha registral, por lo tanto, no están referenciados en un sistema catastral exacto que pueda delimitar la extensión del predio de forma exacta.

Sumado a ello, los entrevistados indica que el Estado brinda los mecanismos suficientes para el registro de la propiedad, no obstante, la escasa diligencia de los propietarios fomenta la informalidad en el sector inmobiliario comercial.

Discrepancias

Los entrevistados (Velásquez, 2021) y (Gonzales, 2021) fundamentan su posición, en el otorgamiento de seguridad jurídica del registro de predios, parte de los entrevistado refieren que debe modificarse la inscripción facultativa del derecho de propiedad a una inscripción obligatoria de la propiedad, para con ello fortalecer la seguridad y certeza jurídica del registro de predios.

Sin embargo, los entrevistados precisaron que no se cuenta con un catastro exacto sobre los bienes

inmuebles a nivel nacional, esta situación impediría que se implemente la inscripción constitutiva de títulos de propiedad; frente a este último punto existe controversia sobre la implementación de esta modificación en el sistema registral.

Tabla 5

Resultado de, la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad

Entrevistados	¿Considera usted, que la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad?
1. Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	En mi opinión sí, ese principio es fundamental y está establecido en nuestro Código Civil, en el Libro de los Registros Públicos, porque en ese aspecto a publicidad permite como futuro adquirente verificar en qué situación se encuentra el bien, si está hipotecado está gravado o tiene alguna medida o alguna anotación preventiva, como por ejemplo, en el cual se está llevando un proceso del que posee un mejor derecho, pero el aspecto transcendental es saber quién es la persona que aparece como actual propietario porque es probable de que se esté tratando con un persona que no lo es, y de repente terminamos siendo engañados; entonces si se constata, y se verifica que no tengo otras opciones, si veo que la persona que me está vendiendo tiene su título de propiedad se contrasta con el registro y coincide con los datos, entonces la gran pregunta es ya que más medidas se puede tomar como futuro adquirente para saber si efectivamente ese bien corresponde o no a la persona que está vendiendo; entonces si lo veo eficiente pero sin que eso quite que de repente esa persona que me está transfiriendo es probable que no sea el legítimo propietario es una posibilidad, pero en el caso como adquirente ya no se tiene más herramientas, porque debemos de basarnos en la fe registral y el principio de la publicidad.

2. Dr. Miguel Velásquez Palacios
- Antes de comentar dicha pregunta quería indicar lo siguiente, la publicidad registral permite que cualquier persona pueda consultar la información contenida de los registros públicos, en qué sentido, basado en el artículo 2012 del código civil establece lo siguiente: Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, cabe importante mencionar por que el principio publicidad garantiza la legalidad de los actos por ser inscrito y puede brindar seguridad jurídica, ahora que entendemos por seguridad jurídica se materializa cuando existe una adecuada ecuación de acercamiento a la realidad física de inmueble con la realidad de documental de derecho y finalmente la realidad fiscal, en qué sentido, si voy a registro público y quiero comprar un propiedad lo primero que tengo que hacer es realizar la búsqueda para registro público, verificar que la persona que va a vender la propiedad es el propietario registral, segundo punto es que tengo que verificar si existen cargas obra menes que afecten o ministren el derecho de propiedad, tercer punto debo ver si existe algún tipo de limitación con respecto a lo que él pueda disponer de la propiedad y con eso tengo que verificar también el aspecto en el ámbito municipal, la realidad digital con la realidad física porque muchas veces las personas compran la propiedad y han verificado dos tipos y en el registro solo está el derecho de propiedad y a veces hay una discrepancia en la realidad, hay una uniformidad, acá lo que voy a indicar es lo siguiente, la publicidad registral cumple ese medio de garantizar de que una persona tiene su bien inscrito y del propietario, para que personalmente pueda aportar la publicidad registral si garantiza la seguridad jurídica de la propiedad por que puede ser el caso de que de repente voy a comprar la propiedad pero sin embargo hay un tercero que está haciendo un proceso judicial de prescripción adquisitiva y acondicione el derecho de propiedad porque hay una

institución que exige que seas el titular del inmueble porque ha habido dos titulares uno que está registrado por que tiene el derecho inscrito y el otro que está reclamando el derecho de propiedad, pero en tanto no sucede eso en la publicidad registral que garantiza el derecho de propiedad a la persona que está vendiendo.

3. Dr. Collins Salvador
Bejarano

A ver que la garantiza al 100 % tampoco , porque igual así haya registro pueden haber situaciones que pueden entrapar la situación registral , pero la acerca bastante, hay una especie de una aflicción legal de asumir que lo que está en registro es la verdad, aunque ya hemos dicho que no necesariamente por que puede haber una realidad esta registral que no está inscrita en registros pero por efecto de la ley se le da fuerza a esa información que publicita registros para tenerlo como verdad .Para efecto que las transacciones tengan justamente protección de saber en qué uno se está metiendo , con quien está celebrando , que tipo de acto realiza, entonces ese conocimiento a nosotros nos da la capacidad de poder decidir si estamos haciendo un acto valido y respetando en general lo que la ley dispone, pero no es perfecto tampoco porque igual un acto puede estar en registro públicos pero igual judicialmente podría anularse el título ,podría haber algún defecto en los mismo títulos archivados ;como la ley ahora ha señalado. Ya no basta simplemente , la inscripción de registros sino hay que ir a los títulos archivados, los cuales en los títulos puede haber algún vicio no , pero si lo acepta bastante y de alguna forma eso optimiza el tráfico de en este caso de los bienes inmuebles no, en el que en los últimos años en el Perú ha sido de gran crecimiento no ha sido boom inmobiliario , ha sido un fenómeno de tal magnitud no que justamente registro públicos ha sido identidad en el cuales de cierta forma a tratado de ponerse a la altura , de esa situaciones; no porqué si no hubiese la seguridad jurídica no hubiesen habido tantas transacciones nadie invertiría al saber que puede haber un riesgo tú

sabes de una propiedad , por más pequeña que sea es de mucho valor uno de los actos principales en la vida de un ser humano como casarse tener un hijo o es comprar una casa, entonces en ese aspecto considero que si en registro públicos ayudado mucho no y en esta cosas, la publicidad registral y estos mecanismos que la ley ofrece para brindar seguridad ayuda bastante, no será perfecto pero está bastante cerca de serlo, cuando esta publicitado a mi opinión .

4. Dra. Katherine
Gonzales

En mi opinión si, tanto la publicidad material, entendida como la declaración de derechos sustantivos que constan en las inscripciones registrales, cuyos titulares se ven amparados por la seguridad jurídica que tal inscripción les otorga; como la publicidad formal mediante la cual se garantiza que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, así como los títulos archivados; constituyen garantía de certeza del derecho de propiedad, siendo la publicidad la razón de ser de los Registros Públicos.

Cabe resaltar que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha establecido algunas medidas de seguridad que facilitan el cotejo de los Certificados de Publicidad que expide, tales como: firma electrónica y código de verificación. Así también ha ampliado los tipos de certificados que el ciudadano puede solicitar por el Sistema de Publicidad Registral en Línea, desde cualquier lugar del país y desde la comodidad de su hogar u oficina, coadyuvando así a facilitar que el contenido de las inscripciones pueda ser de conocimientos de terceros o de los propios interesados.

Coincidencias

Los entrevistados (Gordillo, 2021), (Velásquez, 2021) y (Gonzales, 2021) coinciden en que la publicidad registral otorga seguridad jurídica, no obstante, evidencian la existencia de imperfecciones propios del sistema registral, principalmente refieren, que los títulos inscritos en las partidas registrales se caracterizan por ser hechos

registrales verídicos al momento exacto de la afectación del bien inmueble.

Asimismo, concuerdan que es el único principio que garantiza la función de SUNARP.

Discrepancias

La posición discrepante de (Collins, 2021) se fundamenta en la falta de certeza jurídica del bien inmueble, algunos entrevistados precisaron que no basta con revisar la partida registral actualizada de la propiedad inmueble, además debe revisarse los títulos archivados de la partida registral, en otras palabras, la seguridad jurídica no es una presunción absoluta, es una presunción relativa, la cual puede ser modificada por nulidades, vicios ocultos entre otras figuras, que dispongan la autoridad judicial; en ese sentido, la publicidad registral garantiza cierto parámetro de seguridad jurídica mas no garantiza un pleno desarrollo de la seguridad jurídica registral.

Tabla 6

Resultado de, el tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú

Entrevistados	¿Considera usted, que el tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?
1. Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	Bien, el artículo 70 se refiere a la inviolabilidad de domicilio y ese concepto, se debe de entender desde dos puntos de vista; primero del que el propietario se desprende del bien solamente a través de un acto totalmente legítimo, es decir la enajenación a un tercero, y el otro supuesto es que esta enajenación venga de como consecuencia de una resolución judicial; por la tanto si la pregunta es si ese artículo 70 protege al adquirente de buena, al parecer se estaría contradiciendo a lo que dice en la norma del código civil, pero incluso el tercero de buena fe creé y la ley lo protege; y puede darse en desmedró del legítimo propietario ya que aquel que le transfirió no era el legítimo propietario pero es una adquirente de buena fe y podría

reemplazar al que verdaderamente es legítimo propietario, por eso la norma del artículo 70 tiene también sus contradicciones respecto a la norma del Código Civil.

- 2. Dr. Miguel Velásquez Palacios** Bueno antes de afirmar o contradecir la pregunta debo hacer una prescripción y decir lo siguiente el tercero de buena fe es aquel que no forma parte de la acción jurídica o de un contrato, el sector registral de buena fe es aquel que adquirió un derecho a oneroso con buena fe, que aparece en el registro o con derecho inscrito, se va a considerar que el personal va registrar un aspecto que el acto no es un contrato en cuya celebración no haya intervenido y para ello quiero hacer una pequeña ilustración por ejemplo: 'A' quiere un inmueble que ver pero no inscribe su derecho de propiedad en los registros público, en ese lapso de tiempo 'B' transfiere el derecho de propiedad aunque ya no le pertenece a 'C' sabiendo que ya le vendió a 'A' y 'C' inscribe en los registros públicos el derecho de propiedad para transferir a 'D' cuando 'A' se entera que los derechos de propiedad que el adquirió está inscrito a nombre de 'C' interpone inserción judicial de la unidad de inscripción y si hay 'D' convoca el derecho de buen fe registral que desconoce la propiedad de 'A', este es un problema típico que surgen siempre cuando hay una diligencia de parte de propietario que no inscribió en su oportunidad el derecho de su propiedad, en el Perú estamos pasando este tipo de circunstancias y realmente existen dos posiciones de respecto a esto muchos legisladores que adecuan el artículo 70 con otra ley haciendo de que sea obligatorio la inscripción de derecho constitutivo a registros público y ya no sea declarativo con la finalidad de que no sufra ese tipo de inconveniente o figura acumulada, pero teniendo en cuenta la otra realidad que mucha personas involucradas en los actos inmobiliarios no tienen recursos económicos y les parece onerosos, creen que no deben inscribir su propiedad, generando así informalidad a nivel de derechos registrales

y si hacemos una encuesta en los asentamientos humanos no se considera este tipo de circunstancia ni mucho menos la persona que está viviendo no tiene su derecho inscrito en registro público pero son propietarios hacen toda las acciones de un propietario como pagar luz, teléfono, agua; ellos viven años pero no han inscrito su propiedad, la pregunta es, por qué no se ha inscrito, simplemente porque es costoso inscribirse en registro públicos y dicen no yo tengo un documento privado, este documento es mi título me da derecho a la propiedad yo ante cualquier persona voy a acreditar que soy propietario, como garantiza el estado de derecho de propiedad si el artículo 70 dice que esta propiedad es inviolable y el estado lo garantiza, aquí estamos realmente ante una ineficiencia, no porque el estado no promueva o no quiera atender esa circunstancia sino simplemente porque el ser humano vulneramos de una u otra manera no cumplimos las normas y ahora está en nuestro deber de proteger su derecho de propiedad porque no hay una cultura registral y si la hubiera en todo nivel sería una forma de contrarrestar ese tipo de informalidad por eso la manera particular me permite decirle que no vulnera en el artículo 70 de manera particular, pero si debo indicar lo siguiente; sería bueno que el estado vea y analice que pueda promover y desterrar la informalidad en el tráfico inmobiliaria porque esto genera estafas, genera engaños por eso mi planteamiento es que hemos visto el año pasado salió un pronunciamiento respecto a un asunto tercero de buena fe registral donde le ampara el derecho de propiedad, es así que el legislador contempló de que la tercera persona que tiene conocimiento de que cuando uno adquiere una propiedad debe inscribirse en el registro público y no lo hace esto tiene una cierta consecuencia de que pueda perder su derecho de propiedad , entonces indicaba de que como un castigo al no ser diligente instruir su derecho de propiedad en los registros público para protegerlos ante cualquiera persona que puedan generar

mafias o vulnerar su derecho de propiedad, si bien es cierto el apoyo civil ampara al tercero de registro de buena fe y desprotege un poco al tercero de buena fe de que no tiene su derecho inscrito entonces acá hay una conexión como vuelvo a repetir el estado tiene que prever más adelante, si el sistema es bien delicado para poder plantear un solo mecanismo, muchos atribuyen a que debería imponerse la obligatoriedad de la inscripción del derecho constitutivo en los registros públicos pero también se encuentra con ese tema que resulta ser oneroso, y no estar al alcance de la personas, de los contratantes el pagar los derechos notariales, los derechos registrales y todo lo demás que ocasiona la inscripción de una compraventa, porque recordemos de que para inscribir en registros público exige en ver que si esta al día con los pagos de los servicios (autoevaluó) si no ha cumplido con dichos gastos no puede inscribir derecho alcabala se va sumando y generalmente muchas personas por esto gastos económicos tienden a no inscribir simplemente se queda con un documento privado esperando a que cualquier momento pueda inscribir o con el paso de los años nunca han regularizado su derecho de propiedad pasa por ejemplo en la asociación de vivienda antes de la época de COFOPRI la zona de vivienda ha pasado 20 o 30 años que la asociación nunca tuvo título de propiedad, y si después se regulariza su de derecho de propiedad de las asociaciones, cooperativas, asentamiento humano y también predios rurales que nos han tenido su título propiedad pero a través de mecanismo que el estado viene impulsando ha generado que realmente muchos se inscriban y tengan su derecho de propiedad .

**3. Dr. Collins Salvador
Bejarano**

Si ese es un debate teórico académico, el artículo 70 garantiza el derecho a la propiedad no, es la norma la Carta Magna; que establece el respeto de las propiedades son inviolables y solamente en excepciones se podría de alguna forma perjudicarse seguridad nacional, por ejemplo en esos casos, y entonces dicen como un artículo del

código civil puede de alguna forma estar a la altura o tratar de competir o evolucionar con una norma de rango constitucional, como es posible que los equipajes, entonces ahí entra pues un debate y la cosa a mi parecer es un poco más práctica que teórica ósea, el tercero de buena fe es obviamente igual las normas legales, nuevamente son artificios que crea el ser humano, obviamente para tratar de regular las situaciones al final garantizar la convivencia, la paz la armonía social y en este caso tratándose del derecho de propiedad , como de hecho propiedad tal yo lo veo como que fuera una norma estática . Sin embargo el derecho de propiedad es algo dinámico, es algo que va cambiando constantemente, y se mueve constantemente por la cuestión de las transferencias, el dinamismo económico, entonces tiene que optarse del mecanismo para que la protección no quede simplemente como norma de protección, hay que darle una herramienta para que esa protección sea efectiva y entonces viene el tema de la seguridad jurídica , entonces tenemos que dar seguridad jurídica a las personas que hagan las transacciones económicas con bienes inmuebles y viene el tema de derecho de propiedad , que cosa vale más o que cosa pesa más en la balanza en el derecho de propiedad o la seguridad jurídica, entonces la seguridad jurídica desde mi punto de vista es una herramienta que va ayudar a que ese derecho de propiedad realmente se pueda materializar y hacer efectivo en la realidad no sea simplemente un acto declarativo, y esa seguridad jurídica como principio crea mecanismos y ese mecanismo justamente es el del tercero buena; en la cual a estas personas se les da protección en su adquisición. Cuando ha verificado el registro la situación del predio, aquellas personas que de buena fe adquieren un bien de las personas que en registro aparece como titular del derecho. Mantiene su adquisición, aunque después se anule el de transferente, entonces esa protección hace que un tercero tenga la tranquilidad que al

comprar un inmueble tiene las reglas claras de las cosas porque eso está en registros públicos y eso es la verdad para efectos legales nuevamente digo porque puede haber otra verdad, pero para efectos de este caso la seguridad dijo eso es la verdad. Entonces de eso tiene que tú considerarlo para poder tu decisión, cualquier otra cosa que no esté ahí no existe; porque imagínate si es que no hubiere esta protección nadie compraría un inmueble de saber qué cosa ha pasado en la historia nuevamente lo que he tocado hace un momento en nuestra conversación o sea el señor se habrá casado , tendrá conviviente si habrá muerto o habrá dejado herederos , quizás él se ha declarado heredero de todo cuando tiene hermanos no , es un bien social y la mujer no la puesto en el documento o este es un acto o documento fraudulento. Entonces no hay forma de poder saber la historia es como la prueba diabólica, imposible saberlo no por más que uno quiera indagar no se puede. Entonces el remedio es justamente la publicidad registral que está ya publicada, que es pública en buen sentido y el que adquiere sabe que esa son las condiciones del bien y sobre esas condiciones que están ahí yo compro con esa certeza de que eso es lo que pasa en ese inmuebles invierto, con esa seguridad de que después si me aparece una esposa, se me aparece un heredero, se me aparece un acreedor, señor yo lo siento esos problemas debes de verlo con el propietario anterior o con la persona que tiene el problema pero a mí no me metas en el problema, aun esfera que lo protege y en ese caso considero que no es tanto una colusión o que las normas están vulnerando, más bien es una herramienta creo que hace que el artículo 70 de la constitución más bien tenga vida y se haga real de manera efectiva en la práctica

El derecho constitucional a la propiedad, viene a ser el poder jurídico que faculta a una persona el poder: usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien. Dicha persona puede disponer de sus frutos y productos, así

**4. Dra. Katherine
Gonzales**

como darle el destino que desee, pero siempre y cuando lo haga en armonía con el bien común y dentro de los límites que regula la Ley. En el ámbito constitucional, no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones, es decir obligaciones y deberes a cargo del propietario, previstas legalmente. Se puede decir que tiene un doble carácter, de ahí que el Estado regula su goce y ejercicio estableciendo límites mediante diversas normas; y por otro lado impone al propietario el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo.

El tercero de buena fe en mi opinión, no vulnera el derecho a que se refiere el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, toda vez que la ley protege a aquella persona que adquiere un derecho de quien en el registro tenía facultades para otorgarlo, debiendo reunir ciertos requisitos: (i) que sea a título oneroso (II) que en el registro (partida registral y títulos archivados) no conste información que indique la inexactitud del derechos del otorgante, (iii) que el tercero ignore hechos que impliquen la inexactitud del mismo, y (iv) que inscriba su derecho en el registro.

Coincidencias

Los entrevistados (Gordillo, 2021) y (Collins,2021) concuerdan que el tercero de Buena fe adquirente de la propiedad, se manifiesta en nuestro ordenamiento jurídico como parte de la normativa específica del Código Civil.

En ese contexto, los entrevistados acuerdan que esta figura puede presentar deficiencias de aplicación en el orden constitucional, en específico identificaron inconsistencias frente a la aplicación de esta figura en instancia registral.

Cabe mencionar, que los entrevistados concuerdan con que el tráfico comercial inmobiliario se caracteriza por la informalidad comercial, en algunos casos el reconocimiento de esta figura en el ordenamiento civil entra en conflicto con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Discrepancias

La principal discrepancia la definieron (Velásquez, 2021) y (Gonzales, 2021) señalaron que se pudo identificar, en relación al reconocimiento del Tercero de Buena Fe

adquirente de la Propiedad por parte del Código Civil, puesto que esta figura al no contar con revestimiento constitucional implica inconsistencia en su aplicación, parte de los entrevistados señalan que no existe vulneración alguna al derecho de propiedad, aduciendo que los derechos fundamentales no son absolutos, sino que son relativos en su aplicación.

Sin embargo, otra parte de los entrevistados señalan, que esta figura puede representar un desafío para garantizar el derecho de propiedad, puesto que el Tercero de Buena Fe adquiere la propiedad en base a los títulos inscritos en la partida registral, sin embargo, no tiene conocimiento de la realidad jurídica de la propiedad inmueble, es decir, no tiene conocimiento pleno sobre la existencia de otros actos jurídicos de disposición de la propiedad inmueble.

Tabla 7

Resultado de, el sistema de registro de predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú

Entrevistados	¿Considera usted, que el sistema de registro de predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?
1. Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	Creo que no lo vulnera, de ninguna manera; más bien todo lo contrario, este sistema registral coadyuva a que las transferencias inmobiliarias y en sí mismo la protección al derecho de la propiedad se haga a través de la inscripción de este registro; entonces pienso que no lo vulnera más bien lo coadyuva, entonces si decimos que es un sistema registral que a pesar de todos los problemas que pueda tener está ahí y funciona, yo creo que más bien lo que hace es coadyuvar cierta seguridad jurídica a partir de lo que expresa el artículo 70 de la Constitución que señala pues que la propiedad es inviolable y yo creo que esta ahí lo coadyuva más no lo vulnera.

2. Dr. Miguel Velásquez Palacios
- No, porque si vemos el artículo 70 de la constitución es una facultad que pide el estado de promover, garantizar el derecho de propiedad de todos los ciudadanos del Perú y ahora el derecho de propiedad es un derecho subjetivo regulado, y conforme lo establece el artículo 70 de la constitución podemos ver también que el sistema establece algo muy importante y voy a mencionar el artículo 923 del código civil dice: 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, esto es lo que establece el derecho de propiedad, un derecho subjetivo, claramente viendo y analizando a la pregunta manifestada; considero que no vulnera el sistema de registro predios no vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70, establece los límites, establece los mecanismos por el cual está enmarcado el derecho de propiedad, ósea no existe una norma que establece los límites por decir discute, posición del bien y todo lo demás, entra los marcos y los alcanza la ley, el estado peruano a través del artículo 70 manifiesta que el derecho de propiedad es inviolable y si bien es cierto debe garantizar, es por ello, que el código civil lo manifiesta como un derecho subjetivo que establece los límites, la regula con respecto a cómo se debe acceder al derecho de propiedad en el país, nadie puede ir en contra de esos límites que están establecidos por la ley, por eso mi óptica personal considero que el sistema de registros predios no vulnera los derechos de propiedad del artículo 70 de la constitución política del Perú.
3. Dr. Collins Salvador Bejarano
- Si hacemos un análisis en estricto, si uno podría indicar, si pues hay ciertas cosas que perjudica al derecho de propiedad de estas personas no te pongo un ejemplo, casos bastantes recientes de

suplantación identidad, por ejemplo hay un propietario que está en su inmueble viviendo tuvo la exigencia de escribirlo en registro y él está tranquilo, hace su vida con su seguridad jurídica que el registro le da; sin embargo personas inescrupulosas han hecho documentos suplantando su identidad, haciendo transferencia obviamente todo a espaldas de este propietario que desconoce totalmente lo que está pasando y con movimientos fraudulentos ingresa al registro y se inscribe, entonces la propiedad ya no es de Juan ahora es de Luis los documentos falsificados y ese Luis lo vende a José, José lo vende a Martin y pasa de mano en mano. Entonces justamente basándose en el registro de buena fe registral y el tercero de buena fe , obviamente si viene actos fraudulentos siempre hay un tercero que compra de buena fe; porque al final lo que hacen estos actos fraudulentos es simplemente sacar la propiedad del dominio del real propietario para después venderlo realmente a un inocente, y por las razones que te he dicho ese está protegido por que el compra con lo que está en el registro no perfecto ahí si lo protegió pero que fue del propietario que inscribo y que nunca supo que a sus espaldas hubo todo esta trampa y esos actos fraudulentos lo perjudico; esta persona si pues es una víctima que se quedó sin casa, entonces diremos si pues está vulnerándose esta propiedad y no podría vulnerar esta propiedad porque esto no es posible vulnerarlo porque la constitución dice que protege si correcto, pero hay que ver el todo como un sistema. Entonces si bien es cierto el problema en que perjudican el beneficio es mucho mayor de la protección, nadie está libre lamentablemente de actos fraudulentos. Como saliendo a la calle nos pueden robar no esos son situaciones que pasan y que no tienen que ver

propiamente con el sistema es la realidad naturaleza humana que suceden las cosas, son cosas que son inevitables. Pero eso no es culpa del sistema es de la gente, es de la conducta de los seres humanos, entonces considero que el sistema tal cual como esta si bien es cierto algunos casos puede perjudicar algunos propietarios y crear beneficio es mayor, la seguridad no sirve hay caídos si definitivamente, pero el fin es superior lo que se busca y considero que ese aspecto este no estaría vulnerando el derecho a la propiedad justamente hacen nuevamente que el derecho que se viabilice y se haga efectivo.

4. Dra. Katherine Gonzales

El sistema del Registro de Predios, en mi opinión no vulnera el derecho de propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú; el ente a cargo del Sistema Registral Peruano ha establecido mecanismos de protección que coadyuvan a la seguridad jurídica y al tráfico de bienes; y que garantiza la intangibilidad del contenido de las inscripciones.

Coincidencias

Los entrevistados (Gordillo, 2021), (Velásquez, 2021) y (Gonzales, 2021) coinciden en que el sistema registral de predios peruano no vulnera en su totalidad el derecho de propiedad garantizado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, de esa forma, consideran que este sistema coadyuva al fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, no obstante, se muestran de acuerdo que existen ciertas situaciones en los que el derecho del verdadero propietario se ve afectado, los entrevistado señalan que la informalidad en el tráfico comercial inmobiliario conlleva a que el tercero adquirente se vuelva propietario de forma fraudulenta

Discrepancias

La discrepancia por parte de (Collins, 2021) se manifiesta en la ausencia de registro de propiedad inmueble por parte de los compradores, cabe

mencionar que algunos entrevistados mantienen su postura respecto a la modificación del sistema declarativo a un sistema constitutivo de registro de propiedad inmueble.

Asimismo, señalan que este sistema registral no es perfecto y que podría genera afectaciones severas al derecho de propiedad, como es el caso del tercero de buena fe adquirente de la propiedad.

Tabla 8

Resultado de, para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios

Entrevistados	¿Considera usted, que para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios?
1. Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	Sí, eso sería un logro muy bueno, porque significaría para nosotros para el sistema registral peruano obligar a que las transferencias se inscriban a pesar de los defectos que pueda tener, pero si nosotros optamos por un sistema registral constitutivo indudablemente eso significaría que solo será propietario aquel que registra, que inscribes, y si es que constituyes ; eso sería obligatorio así como en la legislación Alemana, que indica que quien no registra no es propietario, en nuestro no es así no se requiere registrar para ser propietario, pero si se da esa figura en mi opinión, no solamente yo ni no muchas que estamos involucrados con el tema pensamos que coadyuvaría muchísimo para tener mayor certeza en la Transferencia, definitivamente si no inscribes no y no registras eres propietario, según la naturaleza constitutiva, eso sería ideal, ahora por otro lado de la moneda vamos a llamarlo así, es que en nuestro país como todos sabemos hay muchos predios irregulares y no necesariamente por la falta de voluntad de las personas que sean propietarias o no, a veces por las razones que escapan a la voluntad,

tenemos zonas en las cuales no se ha implementado la zonificación, tampoco los planos urbanos; es decir una serie de trámites que no le compete a la persona si no a las autoridades, podemos llamarlo predios irregulares porque no tiene un registro pero existen; entonces esa es una de las razones en mi opinión por la cual no se ha implementado el registro público constitutivo, porque se sabe que una realidad nuestra es supedita al sistema porque no tiene registro por razones ajenas al propietario; pero como te reitero si se da sería mucho mejor, y estoy seguro que la transferencia sería más precisa más transparente y coadyuvaría mucho a la descarga procesal, hay mucha carga procesal que versan sobre el mejor derecho, y tenemos una carga tremenda en los juzgados especializados, respecto a esas materias que están vinculadas al derecho de propiedad.

2. Dr. Miguel Velásquez
Palacios

Bueno de todo lo manifestado y expuesto hace un momento, creo que ese sería el final feliz que toda persona involucrada en el menester de lo que es el tráfico inmobiliario y lo que es un hecho, es poder contar con un registro que brinde la seguridad jurídica erga omnes, dicho esto modificar el sistema de registros predios peruanos a un sistema de registro constitutivo, implicaría todo un procedimiento donde realmente coadyuve a toda las personas contratantes, donde no existan obstáculos e impedimentos como para regularizar una compraventa, ósea que no se encuentre este tipo de circunstancias, como por ejemplo, si yo voy a registro y yo confié al registro de que el titular está registrado y es el propietario y no hay otro y que de acá de a 5 años aparezca una tercera persona indicando que compraron una propiedad y no registraron y piden documento privado de compra el tema pasa a ser una cultura registral, a veces buscamos que todos los hechos y todos los contratamientos a típico del ser humano están regulados a veces se puede caer en la situación de ser muy riguroso es por eso que hasta

a la fecha se mantiene con lo que es la propietaria declarativa no es obligatorio, pienso de que más adelante se podría fortalecer esa seguridad y llegar a modificar el sistema de registro de predios, y más adelante contar con mejores herramientas con las que actualmente existe en el registro, quizá más adelante, se presente un mayor análisis de la problemática del sistema de registro predios urbano donde se pueda coadyuvar al cambio del sistema declarativo a un sistema constitutivo , con la finalidad de generar seguridad jurídica completa, pero en tanto, ahora estamos contando con el sistema declarativo y que por ende consideraría esa posición de que más adelante posiblemente se podría llegar considerando los mecanismos que ya he mencionado

3. Dr. Collins Salvador
Bejarano

Si desde mi punto de vista si el hecho que sea constitutivo eliminaría este desfase nuevamente los actos de en la realidad y de registros. En la actualidad son dos actos y dos momentos distintos al hacerlo constitutivo un solo acto entra registro y hay transferencia, entonces no hay posibilidad de esos vacíos esos huecos que el acto se queda en la esfera de lo privado. La publicidad es automática en ese caso, pero eso no solamente es un tema de ley, es un tema en general de una política de estado por que nuevamente te digo tendríamos que tener la capacidad sutil para haber titulado todo nuestro territorio. Por qué nuevamente si es constitutivo y hay un terreno que no está inscrito ósea ese terreno no se va a poder vender nunca porque no tiene ficha y como nos ponemos en esa situación de que el registro es constitutivo, si pues nunca se va a poder vender esa propiedad entonces ahí sí, lo ideal es llegar a eso como países adelantados que quieren, es lo ideal pero entiendo que eso es un proceso y estamos encaminado a eso registro públicos ha crecido mucho a pesar de todas la criticas que tiene funciona considero que funciona, puede ser utilizado claro que sí. Entonces eso será ya parte de

una política del gobierno y un proceso, ojalá en algún momento podamos llegar hablar en este caso que la que la inscripción sea constitutiva considero que sería lo ideal.

4. Dra. Katherine Gonzales Algunos autores señalan que para que el sistema del registro sea efectivo y así evitar inscripciones fraudulentas, el sistema registral debe ser constitutivo del derecho; sin embargo, para el ordenamiento legal vigente la mayoría de los actos y contratos establece que las inscripciones son facultativas, ya que el derecho y/o acto nace y existe antes de la inscripción registral. Son pocos los actos que nacen con la inscripción registral, como la hipoteca (Artículo 1099 del CC), el fenecimiento de la sociedad de gananciales con efecto frente a terceros (Artículo 319).

En mi opinión, considero que no es necesario un cambio tan radical; ya que no sólo se trata de cambiar la normatividad registral; sino que además ello implica un cambio en las normas de derecho sustantivo.

Lo que si se podrían establecer, son nuevos mecanismos para fortalecer la seguridad jurídica, y así reducir aún más la presentación de títulos fraudulentos al Registro.

Coincidencias

(Gordillo, 2021), (Velásquez, 2021) y (Collins, 2021) concuerdan que la modificación del sistema registral declarativo a un sistema registral constitutivo sería la mejor solución para evitar vulneraciones al derecho de propiedad de los ciudadanos, sin embargo, precisan que la aplicación práctica del sistema constitutivo, se vería obstaculizado por la falta de registro de predios a nivel nacional, puesto que por razones ajenas a los propietarios, no se ha logrado zonificar registralmente los predios rurales-urbanos a nivel nacional, por lo tanto, al no contar con una zonificación registral específica sobre los predios, ello representa una dificultad para lograr el registro de la propiedad inmueble.

Discrepancias

Existe una postura contraria la de la (Gonzales, 2021) refiere que la modificación del sistema registral

declarativo, considerando que la modificación sería asumir una postura radical que contraviene lo establecido por el Código Civil peruano el cual establece derechos y obligaciones específicas para el comprador y vendedor de los bienes inmuebles, así como determina las facultades de registro de la propiedad inmueble, asimismo considera que deben implementarse mecanismos de defensa de la propiedad inmueble registral.

4.3. Resultados de interpretación

Tabla 9

Matriz de interpretación de resultado N° 1

Resultado N° 1	
Interpretación	<p>En base a los resultados descritos anteriormente, podemos interpretar que el sistema registral peruano se declara por ser un sistema declarativo de registro de predios, que a pesar de sus imperfecciones es el sistema registral que rige en el Perú y que facilita el tráfico inmobiliario comercial a nivel nacional. Sin embargo, cabe precisar que los entrevistados resaltaron que este sistema cuenta con deficiencias que no fomentan la seguridad jurídica, por lo crean incertidumbre jurídica sobre lo descrito en el registro de predios.</p> <p>A pesar de ello, la Superintendencia Nacional de Registro Públicos, hace frente para contrarrestar actos fraudulentos respecto de la inscripción de títulos, en ese contexto, se denota que el sistema declarativo no garantiza la certeza ni seguridad jurídica del derecho de propiedad de los ciudadanos.</p>

Tabla 10

Matriz de interpretación de resultado N° 2

Resultado N° 2	
Interpretación	<p>Los resultados indican que la inscripción registral es un factor determinante, de esa forma la inscripción registral en el Perú es declarativa, sin embargo, los entrevistados consideran</p>

necesario sustituir este sistema facultativo por el sistema de inscripción obligatorio.

No obstante de la sugerencia de modificar el sistema de inscripción, se evidencia que la aplicación práctica de este sistema se complicaría debido al escaso sistema catastral del registro de predios en el estado, con ello se concluye que el sistema registral no solo implica una variación normativo a nivel registral sino que implica el ordenamiento catastral y zonificación de los predios a nivel nacional, para con ello poder garantizar el derecho de propiedad en acorde con el sistema de inscripción obligatoria.

Tabla 11

Matriz de interpretación de resultado N° 3

Resultado N° 3	
Interpretación	<p>Conforme se evidencia de los resultados, el sistema registral se caracteriza por el principio de publicidad registral, no obstante, este principio en la realidad práctica, se viene desarrollando con imperfecciones propias del sistema registral.</p> <p>Cabe señalar que la falta de certeza en el registro de predios genera incertidumbre jurídica, en otras palabras, la publicidad registral garantiza que los títulos de propiedad se encuentren inscritos, mas no asegura que cuenten con certeza jurídica puesto que los títulos inscritos pueden ser anulados por mandato judicial, asimismo de la revisión de títulos archivados se podría evidenciar inconsistencias jurídicas que pondrían en riesgo la titularidad sobre la propiedad inmueble, esta problemática se manifiesta en el sistema registral declarativo.</p>

Tabla 12

Matriz de interpretación de resultado N° 4

Resultado N° 4	
Interpretación	<p>Respecto del tercero adquirente los resultados indican que existe un contrasentido a nivel constitucional, puesto que, si bien el artículo 70 de la Constitución garantiza un ejercicio pleno del derecho de</p>

propiedad, el código civil reconoce y ampara los derechos del tercero de buena fe adquirente, en ese contexto se evidencia una supremacía de la normativa civil sobre el ordenamiento constitucional.

Este conflicto jurídico representa un problema estructural registral, el cual se caracteriza por la falta de certidumbre jurídica respecto de la publicidad registral de la propiedad inmueble, es decir el tercero de buena fe adquirente de la propiedad a pesar de la revisión de la partida registral del predio, esta partida registral no representa la realidad jurídica del predio, puesto que el sistema registral peruano es un sistema de inscripción facultativo, por lo tanto, pueden existir otros actos jurídicos que impliquen la enajenación del bien inmueble a terceros, los cuales no son inscritos en el registro correspondiente.

Tabla 13

Matriz de interpretación de resultado N° 5

Resultado N° 5	
Interpretación	<p>En relación a la vulneración del derecho de propiedad los resultados reflejaron que el sistema registral peruano no vulnera el derecho de propiedad del artículo 70 de la Constitución Política, sin embargo, señalan que pueden surgir severas afectaciones al derecho de propiedad como es el caso de Tercero de Buena Fe adquirente de la propiedad.</p> <p>De esa forma, los resultados indican que el sistema registral peruano permite el tráfico comercial inmobiliario, mas no garantiza un ejercicio pleno del derecho de propiedad.</p>

Tabla 14

Matriz de interpretación de resultado N° 6

Resultado N° 6	
Interpretación	<p>Los resultados indican que la modificación del sistema registral declarativo hacia un sistema registral constitutivo, sería la mejor vía para evitar vulneraciones al derecho de propiedad, no obstante, en la realidad práctica, para la aplicación de este sistema es necesario el ordenamiento del sistema catastral a nivel nacional, el cual debe incluir predios urbanos y rurales, para con ello poder apertura fichas registrales de los predios a nivel nacional.</p>

CAPÍTULO V
DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones

En base a la descripción de los resultados de la guía de entrevista, se procedió a realizar el análisis de la discusión de los resultados, evidenciándose concordancias y diferencias entre lo expresado por los entrevistados y la realidad teórica del tercero adquirente de la buena fe registral de la propiedad inmueble.

Respecto al supuesto general: El tercero adquirente de buena fe registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad inmueble establecido en el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú; se ha evidenciado opiniones divididas respecto a la concordancia con el supuesto general, diferencias que se discutieron y analizaron en contraste a la información teórica desarrollada en el marco teórico.

Respecto al supuesto específico N° 1: El sistema declarativo de registro de propiedad inmueble influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú; se ha evidenciado opiniones divididas respecto a la concordancia con el supuesto general, diferencias que se discutieron y analizaron en contraste a la información teórica desarrollada en el marco teórico.

Respecto de este supuesto los resultados evidenciaron que el sistema declarativo de la propiedad inmueble, resulta ser perjudicial para lograr un sistema registral que garantice seguridad y certidumbre jurídica, debido a que este sistema se rige por la inscripción facultativa del título en el registro correspondiente, de esa forma esta característica representa ser un obstáculo para frenar la desposesión ilegítima del derecho de propiedad de los verdaderos propietarios.

Así lo confirma, (Peralta, 2018) quien señala que el sistema declarativo consensual genera la participación de varios acreedores respecto del mismo bien inmueble, esta situación jurídica genera costosos procesos judiciales e incertidumbre jurídica, que desestabiliza el derecho de la propiedad; en ese sentido el autor recomendó la sustitución del sistema registral declarativo hacia un sistema constitutivo del registro de propiedad, cuyo propósito sería el de generar mayor certidumbre jurídica y una estabilidad económica nacional.

Respecto al supuesto específico N° 2: La publicidad registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú; se ha evidenciado opiniones divididas respecto a la concordancia con el supuesto general, diferencias que se discutieron y analizaron en contraste a la información teórica desarrollada en el marco teórico.

Los resultados denotaron que la publicidad registral es un principio que coadyuva a la defensa del derecho de propiedad, sin embargo, este principio no tiene carácter constitutivo, lo que implica que no es obligatoria la inscripción de títulos, este principio cumple con el objetivo de oponerse a terceros.

Esta postura es confirmada por (Angulo, 2020), con el propósito de otorgar seguridad en la publicidad registral debe tutelarse derechos reales, así como derechos personales, en razón del principio de prioridad registral, con la finalidad de evitar el beneficio de uno y el perjuicio de la otra parte, es así que se requiere de la modificación total del sistema declarativo.

Respecto al supuesto específico N° 3: El tercero adquirente de buena fe registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad establecido en el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú; se ha evidenciado

conformidad respecto de la modificación del sistema registral declarativo hacia un sistema constitutivo registral de la propiedad inmueble.

Ello concuerda con lo expresado por (Angulo, 2020) quien señaló El sistema constitutivo, debido a que es un sistema donde se requiere la inscripción como presupuesto para la transferencia de la propiedad inmueble, de modo que este sistema brinda seguridad jurídica, otorgando certeza, exclusividad y oponibilidad ante futuros terceros, garantizando una cuantiosa seguridad.

5.2. Conclusiones

Primera: El sistema registral peruano se identifica y califica por ser un sistema declarativo que contiene a la inscripción facultativa como mecanismo de inscripción de títulos, este sistema se basa en la voluntariedad del comprador y vendedor diligente de una propiedad inmueble.

Segunda: El sistema declarativo, genera inseguridad e incertidumbre jurídica, por lo tanto, este sistema podría vulnerar el derecho de la propiedad inmueble garantizado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Tercera: Las principales causas que afectan directamente al sistema registral peruano, es la falta de conciencia jurídica respecto a la inscripción de título de propiedad en el registro de propiedad inmueble, así mismo se evidenció la existencia de mafias inescrupulosas que despojan a los propietarios legítimos de su propiedad inmueble.

Cuarta: El sistema constitutivo registral contempla la inscripción obligatoria del título de propiedad en el registro de predios, este sistema representa una vía necesaria para el fortalecimiento de nuestro sistema registral, siendo que otorga seguridad y certidumbre jurídica respecto al derecho de propiedad inmueble.

Quinta: No obstante, para la implementación de este sistema registral será necesario el reordenamiento del sistema catastral de predios a nivel nacional, con la finalidad de poder aperturar por cada predio una ficha registral que permita su identificación y fácil comercialización.

5.3. Recomendaciones

Primera: Implementar un plan y ordenamiento catastral de los predios urbanos-rurales a nivel nacional con la finalidad de poder identificar de forma específica los predios a nivel nacional.

Segunda: Reorientar el sistema registral peruano hacia un sistema registral constitutivo registral de la propiedad inmueble con el fin de otorgar seguridad y certidumbre jurídica.

Tercera: Implementar a nivel del sector privado un seguro de la transferencia inmobiliaria, con la finalidad de resguardar la seguridad jurídica del predio, antes que ser inscrito en los registros respectivos.

REFERENCIAS

- Altamirano, B. y Uriarte, D. (2019). *La fundamentación jurídica del proceso de saneamiento de la información en el Registro Público de la Propiedad Inmueble* [Tesis de pregrado, Universidad Centroamericana]. Repositorio Institucional UCA. <http://repositorio.uca.edu.ni/id/eprint/5047>
- Angulo, M. (2020). *El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede Trujillo* [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://hdl.handle.net/11537/26548>
- Apaza, Y. (2017). *La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica* [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Institucional UAC. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/2119>
- Bravo, O. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/34873>
- Buendía, C. (2019). *Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villarreal]. Repositorio Institucional UNFV. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2786>
- Castañeda, P. (2019). *Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú* [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional UIGV. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/4481>
- Cabrejos, J. (2017). *Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública*

- regstral y de oponibilidad* [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/4757>
- Constitución Política del Peru. (1993). *Plataforma digital única del Estado Peruano*. <https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>
- Código Civil. (1984). *Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*. http://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf
- Dávila, R. (2018). *Derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados de gravámenes de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito* [Tesis de pregrado, Universidad Central Del Ecuador]. Repositorio Institucional UCE. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/18734>
- Funes, V., Guerra, L. y Ramos, J. (2019). *Los Efectos Jurídicos de la Aplicación del Criterio Discrecional de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al momento de calificar los Instrumentos presentados para su Inscripción* [Tesis de pregrado, Universidad de El Salvador]. Repositorio Institucional UES. <https://ri.ues.edu.sv>
- Galdos, E. (2020). *Análisis del sistema garantista de protección de la transferencia a título oneroso de la propiedad inmueble en función de la protección del titular regstral en el derecho peruano, Arequipa, 2015-2018* [Tesis doctoral, Universidad Católica de Santa María]. Repositorio Institucional UCSM. <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/handle/UCSM/10296>
- Gonzalez, Z. (2018). *La protección del derecho humano de propiedad inmueble en Michoacán, mediante el sistema constitutivo regstral* [Tesis de maestría, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo]. Repositorio Institucional

UMSNH.

http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/854

Hernández, J. (2020). *El saneamiento de la falsa tradición y la titulación de la posesión material de bienes inmuebles rurales en vigencia de la Ley 1561 de 2012, a la luz de la garantía de tutela judicial efectiva en Colombia* [Tesis de maestría, Universidad Externado de Colombia]. Repositorio Institucional UEXTERNADO. <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/2834>

Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán* [Tesis de maestría, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo]. Repositorio Institucional UMSNH. http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/3640

Jesús, G. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos* [Tesis de pregrado, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional UCHILE. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

Medina, J. (2017). *La garantía jurídica en el procedimiento registral* [Tesis de maestría, Universidad Tecnológica Indoamérica]. Repositorio Institucional UTI. <http://repositorio.uti.edu.ec//handle/123456789/219>

Ojeda, P. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es Suficiente El Cambio De Folio Personal A Folio Real?* [Tesis de pregrado, Universidad Austral De Chile]. Repositorio Institucional UACH. <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fjo.39r/doc/fjo.39r.pdf>

Peralta, G. (2018). *Sistema consensual y sistema constitutivo en el Tráfico Inmobiliario y su incidencia en la Seguridad Jurídica en el Ámbito Judicial de la Provincia de San Román, 2014* [Tesis de maestría, Universidad Andina Néstor

Cáceres Velásquez]. Repositorio Institucional UANCV.

<http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/1555>

Rosas, A., Rojas, G. y Herrera, E. (2018). *Modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado - ente rector del Sistema Nacional Catastral* [Tesis de maestría, Universidad del Pacífico]. Repositorio Institucional UP. <http://hdl.handle.net/11354/2077>

Sánchez, M. (2019). *Importancia del registro inmobiliario de instrumentos públicos de los bienes inmuebles en Colombia* [Tesis de pregrado, Universidad Santiago de Cali]. Repositorio Institucional USC. <https://repository.usc.edu.co/handle/20.500.12421/3865>

Valverde, M. (2020). *La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/52966>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

Preguntas	Objetivos	Supuestos	Categorías y subcategorías
<p>Problema general</p> <p>¿En qué medida el tercero adquirente de buena fe registral vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar en qué medida el tercero adquirente de buena fe registral vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</p>	<p>Supuesto general</p> <p>El tercero adquirente de buena fe registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</p>	<p>Categoría 1: Principio de Tercero de Buena Fe Registral</p> <p>Subcategorías</p> <p>1: Sistema de registro de predios peruano</p> <p>2: Publicidad Registral</p> <p>3: Tercero de Buena Fe</p>
<p>Problemas específicos</p> <p>¿En qué forma el sistema declarativo de registro de propiedad inmueble vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú?</p>	<p>Objetivos específicos</p> <p>Determinar la forma en que el sistema declarativo de registro de propiedad inmueble vulnera el derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú.</p>	<p>Supuestos específicos</p> <p>El sistema declarativo de registro de propiedad inmueble influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad inmueble establecido en la Constitución Política del Perú.</p>	<p>Categoría 2: Vulneración de la propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú</p>
<p>¿En qué medida la publicidad registral garantiza el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?</p>	<p>Determinar la eficiencia de la publicidad registral para garantizar el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</p>	<p>La publicidad registral influye significativamente en la vulneración del derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</p>	<p>Subcategorías</p> <p>1: Derecho de propiedad</p> <p>2. Seguridad Jurídica Inmobiliaria.</p>
<p>¿En qué medida el sistema constitutivo registral garantiza el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?</p>	<p>Determinar si el sistema constitutivo registral garantiza el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</p>	<p>El sistema constitutivo registral influye significativamente en garantizar el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</p>	

Anexo 2. Matriz de categorización

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Principio de tercero de buena fe registral	Subcategoría 1: Sistema de registro de predios peruano Subcategoría 2: Publicidad registral Subcategoría 3: Tercero de buena fe
Categoría 2: Vulneración de la propiedad inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú	Subcategoría 1: Derecho de propiedad Subcategoría 2: Seguridad jurídica inmobiliaria

Anexo 3.

Carta de presentación

Dr. Luis Ángel Espinoza Pajuelo

Coordinador de Investigación de la Escuela Profesional de Derecho

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que en mi calidad TESISISTA de la Escuela Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Autónoma del Perú, presenté el instrumento para ser validado del proyecto de investigación titulado El Tercero Adquirente de Buena Fe Registral y la Vulneración del Derecho de Propiedad Inmueble establecido en el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú cuyo desarrollo le permitirá al tesista, poder optar el Título de Abogado.

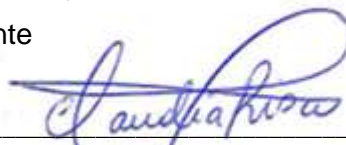
En tal sentido, es imprescindible validar el instrumento con los cuales se recogerán los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del instrumento en mención. Conocedor de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, se ha considerado recurrir a su persona.

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición de la categoría y subcategoría
- Matriz de categoría y subcategoría.
- Certificado de validez de contenido del instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente



Risco Infanzón Claudia Daniela
Código de estudiantes: 2162891953
DNI N.º 75358219

Anexo 4. Certificado de Validez del Contenido del Instrumento: guía de entrevista a expertos

Nº	SUBCATEGORÍAS/ ítems	Veracidad ¹		Aplicabilidad ²		Consistencia ³		Neutralidad ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	CATEGORÍA: Tercero Adquirente de Buena Fe Registral									
	Sub categoría: Sistema de Registro de Predios Peruano	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Considera usted, que es eficiente el Sistema de Registro de Predios Peruano?	x		x		x		x		
2	¿Considera que la Inscripción Facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios?	x		x		x		x		
	Sub Categoría: Publicidad Registral	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
3	¿Considera usted, que la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad?	x		x		x		x		
	Sub Categoría: Tercero de Buena Fe	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
4	¿Considera usted, que el Tercero de buena vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?	x		x		x		x		
	CATEGORÍA: Vulneración de la Propiedad Inmueble establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú	x		x		x		x		
	Sub categoría: Derecho de Propiedad	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
5	¿Considera usted, que el sistema de Registro de Predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?	x		x		x		x		
	Sub categoría: Seguridad Jurídica Inmobiliaria	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	

6	¿Considera usted, que para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios?	x		x		x		x		
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--

Observaciones : SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. ESPINOZA PAJUELO LUIS ANGEL

DNI: 10594662

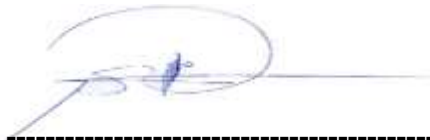
Especialidad del validador: GESTIÓN PÚBLICA

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión específica del constructo.

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

⁴**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión.



Firma del Experto Informante.

Lima sur, 24 de octubre de 2021

Anexo 5. Consentimiento Informado

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Derecho

Consentimiento Informado

La finalidad del presente documento, es trasladar a los señores participantes de una determinada investigación información y explicación sobre las características de la misma, así como el rol que ocuparán dentro de ella en el proceso de ejecución.

La presente investigación tiene como autora a Claudia Daniela Risco Infanzón, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de la nuestra investigación son los siguientes:

General:

Específicos

Si usted participa del proceso de recolección de datos, se solicitará absolver un conjunto de preguntas relacionadas a nuestra investigación mediante una entrevista o la técnica que resulte aplicable en el proceso de ejecución. Dicho proceso comprende una duración estimada de 60 minutos. Lo que conversemos durante estas sesiones se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado.

Vuestra participación en el proceso de investigación es voluntaria. La información que se recoja será confidencial y de ser el caso, previa autorización expresa será posible revelar su identidad en nuestro estudio, no siendo empleada la información en otro tipo de actividades. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán codificadas usando un número de identificación en caso no autorice la revelación de su identidad y, por lo tanto, serán anónimas. Una vez transcritas las entrevistas, vamos a conservar los archivos de audio para efecto de evidencia de nuestra investigación.

De tener dudas sobre este proceso de investigación, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proceso de investigación en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de no contestar o de solicitar su reformulación.

DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, **puedo contactar al correo electrónico wgordillo@autonoma.edu.pe**, así como al teléfono +51 959529178.

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: wgordillo@autonoma.edu.pe a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

AUTORIZACIÓN: (SÍ)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (SÍ) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



AUTORIZACIÓN: (SÍ)

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: GORDILLO BRICEÑO
WILFREDO HERBERT**

Lima, viernes 12 de noviembre del 2021

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Derecho

Consentimiento Informado

La finalidad del presente documento, es trasladar a los señores participantes de una determinada investigación información y explicación sobre las características de la misma, así como el rol que ocuparán dentro de ella en el proceso de ejecución.

La presente investigación tiene como autora a Claudia Daniela Risco Infanzón, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de la nuestra investigación son los siguientes:

General:

Específicos

Si usted participa del proceso de recolección de datos, se solicitará absolver un conjunto de preguntas relacionadas a nuestra investigación mediante una entrevista o la técnica que resulte aplicable en el proceso de ejecución. Dicho proceso comprende una duración estimada de 60 minutos. Lo que conversemos durante estas sesiones se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado.

Vuestra participación en el proceso de investigación es voluntaria. La información que se recoja será confidencial y de ser el caso, previa autorización expresa será posible revelar su identidad en nuestro estudio, no siendo empleada la información en otro tipo de actividades. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán codificadas usando un número de identificación en caso no autorice la revelación de su identidad y, por lo tanto, serán anónimas. Una vez transcritas las entrevistas, vamos a conservar los archivos de audio para efecto de evidencia de nuestra investigación.

De tener dudas sobre este proceso de investigación, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proceso de investigación en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de no contestar o de solicitar su reformulación.

DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, **puedo contactar al correo electrónico** (palacios_578@hotmail.com). así como al teléfono +51 991476372.

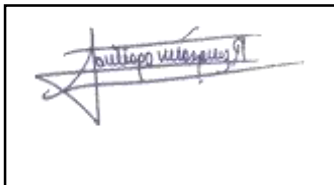
Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: palacios_578@hotmail.com.a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

AUTORIZACIÓN: (SÍ)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (SÍ) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



AUTORIZACIÓN: (SÍ)

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE:

SANTIAGO MIGUEL VELASQUEZ PALACIOS.

Lima, día 17, noviembre del 2021

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Derecho

Consentimiento Informado

La finalidad del presente documento, es trasladar a los señores participantes de una determinada investigación información y explicación sobre las características de la misma, así como el rol que ocuparán dentro de ella en el proceso de ejecución.

La presente investigación tiene como autora a Claudia Daniela Risco Infanzón, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de la nuestra investigación son los siguientes:

General:

Específicos

Si usted participa del proceso de recolección de datos, se solicitará absolver un conjunto de preguntas relacionadas a nuestra investigación mediante una entrevista o la técnica que resulte aplicable en el proceso de ejecución. Dicho proceso comprende una duración estimada de 60 minutos. Lo que conversemos durante estas sesiones se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado.

Vuestra participación en el proceso de investigación es voluntaria. La información que se recoja será confidencial y de ser el caso, previa autorización expresa será posible revelar su identidad en nuestro estudio, no siendo empleada la información en otro tipo de actividades. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán codificadas usando un número de identificación en caso no autorice la revelación de su identidad y, por lo tanto, serán anónimas. Una vez transcritas las entrevistas, vamos a conservar los archivos de audio para efecto de evidencia de nuestra investigación.

De tener dudas sobre este proceso de investigación, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proceso de investigación en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de no contestar o de solicitar su reformulación.

DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, **puedo contactar al correo electrónico csalvador@cpa.pe** así como al teléfono +51 986 424 494.

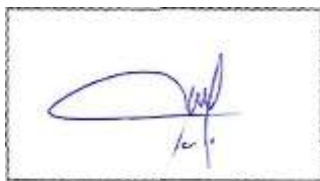
Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: csalvador@cpa.pe a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación.

COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

AUTORIZACIÓN: (SÍ)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (SÍ) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



AUTORIZACIÓN: (SÍ)

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE:

COLLINS SALVADOR BERJARANO

Lima, día 15 del mes noviembre año 2021.

Facultad de Ciencias Humanas

Escuela de Derecho

Consentimiento Informado

La finalidad del presente documento, es trasladar a los señores participantes de una determinada investigación información y explicación sobre las características de la misma, así como el rol que ocuparán dentro de ella en el proceso de ejecución.

La presente investigación tiene como autora a Claudia Daniela Risco Infanzón, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de la nuestra investigación son los siguientes:

General:

Específicos

Si usted participa del proceso de recolección de datos, se solicitará absolver un conjunto de preguntas relacionadas a nuestra investigación mediante una entrevista o la técnica que resulte aplicable en el proceso de ejecución. Dicho proceso comprende una duración estimada de 60 minutos. Lo que conversemos durante estas sesiones se grabará, de modo que el investigador pueda transcribir después las ideas que usted haya expresado.

Vuestra participación en el proceso de investigación es voluntaria. La información que se recoja será confidencial y de ser el caso, previa autorización expresa será posible revelar su identidad en nuestro estudio, no siendo empleada la información en otro tipo de actividades. Sus respuestas al cuestionario y a la entrevista serán codificadas usando un número de identificación en caso no autorice la revelación de su identidad y, por lo tanto, serán anónimas. Una vez transcritas las entrevistas, vamos a conservar los archivos de audio para efecto de evidencia de nuestra investigación.

De tener dudas sobre este proceso de investigación, puede hacer preguntas en cualquier momento durante su participación en él. Igualmente, puede retirarse del proceso de investigación en cualquier momento sin que eso lo perjudique en ninguna forma. Si alguna de las preguntas durante la entrevista le parecen incómodas, tiene usted el derecho de no contestar o de solicitar su reformulación

DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

El que firma y autoriza el presente documento, reconoce que la información facilitada en el proceso de ejecución de la presente investigación es estrictamente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de los de este estudio sin mi consentimiento. He sido informado de que puedo hacer preguntas sobre la propuesta de investigación en cualquier momento y que puedo retirarme del mismo cuando así lo decida, sin que esto implique responsabilidad para mi persona. De tener preguntas sobre mi participación en este estudio, **puedo contactar al correo electrónico katherine.kgonzales@gmail.com** así como al teléfono +51 942 060 171.

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: katherine.kgonzales@gmail.com a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación.

COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

De estar conforme con las condiciones señaladas, solicitamos consignar si autoriza o no vuestra participación.

AUTORIZACIÓN: (SÍ)

Asimismo, de permitir la revelación de vuestra identidad, consignar (SÍ) o (NO), colocando vuestra firma en el siguiente recuadro:



AUTORIZACIÓN: (SÍ)

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE:

KATHERINE ELIZABETH GONZALES LEGUA

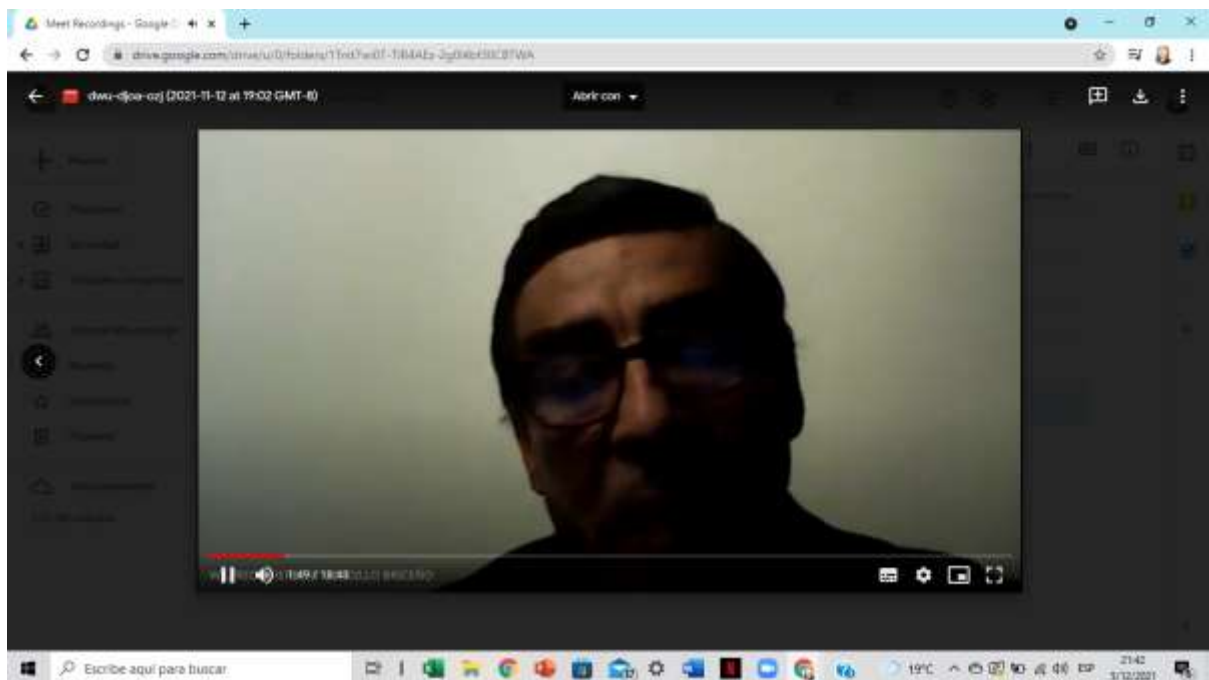
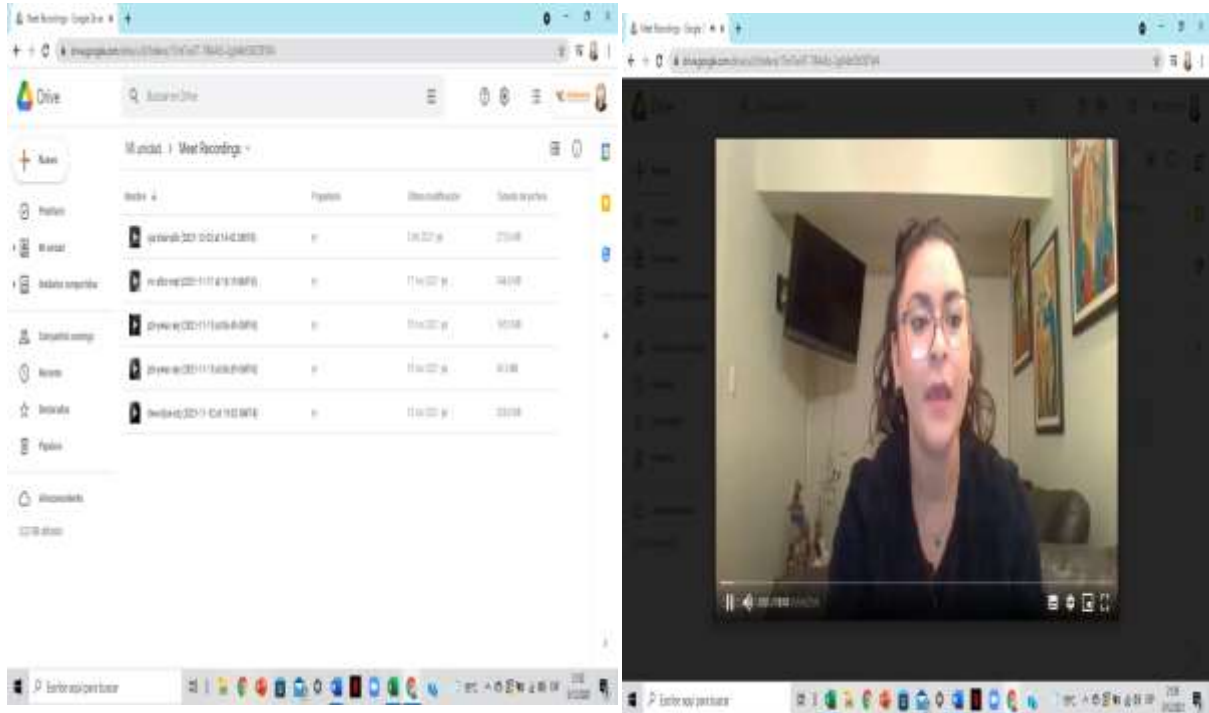
Lima, día 03 del mes diciembre año 2021.

Anexo 6. Entrevistas realizadas

ENTREVISTA N°1

Catedrático de la Universidad Autónoma del Perú:

Mg. Wilfredo Gordillo Briceño



TRANSCRIPCIÓN DE ENTREVISTA

ENTREVISTADO: Mg. Wilfredo Gordillo Briceño

1. ¿Considera usted, que es eficiente el Sistema de Registro de Predios Peruano?

Mira en mi opinión no es un sistema perfecto, por lo tanto, yo lo calificaría como mediamente suficiente quizás, porque el tema que se inscriba una propiedad, de todas maneras, te da una cierta seguridad jurídica en mi opinión, porque en nuestra legislación como es sabido la transferencia inmobiliaria es consensual es decir basta el consentimiento y la norma no te pone mayores requisitos, como por ejemplo hacer escritura pública ni mucho menos registrarla para que tu seas propietaria, estamos hablando de un sistema declarativo mas no constitutivo en nuestro país, a diferencia de otros paises como Alemania en el cual si la persona no registra su propiedad no es propietario, en nuestro país el sistema registral no es constitutivo es declarativo, el hecho de que tú no inscribas tu propiedad no significa que no seas propietario sí lo eres, pero como te repito la norma del Código Civil establece claramente para en el caso de los inmuebles basta el consentimiento del comprador y el vendedor, o si quieres del deudor y del acreedor entonces, regresando a tu pregunta yo pienso que el registro de predial en nuestro país es mediamente eficiente en la medida que te permite por lo menos a los terceros ver la situación de un inmueble si es que desean adquirir, no es perfecto el Sistema pero como vamos a ver adelante seguramente que por lo menos te da cierta seguridad jurídica sin que eso signifique que en el camino no se puedan dar algunas situaciones fraudulentas, se ha visto e incluso esta situación se ha registrado, pero si pienso que el sistema con todos los defectos que

tiene , yo lo calificaría como medianamente eficiente seguramente que habrán muchas cosas por mejorar pero estoy hablando desde el punto de vista de que se inscriba, porque nuestro registro predial permite la inscripción sin que sea obligatoria hacerlo.

2. ¿Considera que la Inscripción Facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios?

Considero que no la garantiza fehacientemente, si te da un poco de seguridad, porque por lo menos la persona que es diligente, la persona que tiene interés, en registrar su título y adquiere un bien enajenación, alguien se lo vende, lo primero que debe hacer es preocuparse por registrarlo hacer todo su trámite registrarlo, porque ese hecho ese acto de inscribir el bien a su nombre, lo va proteger ante otros acreedores que también hayan comprado de repente el mismo bien al mismo deudor como lo es la norma del Código Procesal, entonces te da una seguridad jurídica no te digo perfecta ni al 100%, porque también no sabemos de repente la persona que te lo ha vendido no tenía facultades para hacerlo , de repente no era propietario, es probable y ha recurrido a una serie de artimañas falsificación de documentos, firmas; entonces obviamente es un adquirente de buena fe aun así logra registrar la propiedad a su nombre, y de todas maneras tiene una certeza de que si el bien ha sido vendido a otras personas, por lo menos ha ganado en el tema de haberlo registrado antes, que la persona lo haya podido hacer eso es importante, por eso es que nuestra normativa hay el concurso de acreedores, la norma dice que en el caso de los inmuebles, si el mismo deudor se obligó a entregar el bien a diversos acreedores, la norma se obliga a decir que primero el que haya registrado, segundo que el cuento con mejor título, de fecha cierta; y todos los conceptos que se ha planteado.

3. ¿Considera usted, que la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad?

En mi opinión sí, ese principio es fundamental y está permitido en nuestro Código Civil en el Libro de Registros Públicos, yo pienso que si porque en ese aspecto la publicidad registral me va a permitir como futuro adquirente verificar, primero saber en qué situación se encuentra ese bien, si el bien esta hipotecado, está gravado, está afectado o tiene alguna medida o alguna anotación preventiva en la cual se está llevando un proceso para verificar quien tiene mejor derecho, pero de otro lado trascendental es saber quién es la persona que aparece como actual propietario, porque es muy probable que yo esté tratando con una persona que no lo es y de repente me dice si yo soy el propietario acá esta mi título, y bueno uno terminan siendo engañado; pero si yo constato y veo que ella no tengo otras opciones que más puedo hacer, si yo veo que la persona que me está vendiendo tiene su título de propiedad lo contrasto con el registro y para eso recurro a la publicidad, voy a registro públicos saco la ficha registral vigente y veo que efectivamente la persona que me está vendiendo coincide con todos los datos, entonces la gran pregunta es que otras medidas puedo tomar como futuro adquirente para saber si efectivamente le corresponde o no le corresponde a quien lo está vendiendo, entonces yo si lo veo eficiente pero sin que eso quite que si de repente que esa persona que me está transfiriendo no sea el legítimo propietario es una posibilidad pero también en el caso como futuro adquirente ya no cuento con más herramientas porque tengo que basarme en la fe registral y el principio de la publicidad, pero no me queda más y por lo menos creo que estoy haciendo mucho y ya no puedo agotar más recursos.

4. ¿Considera usted, que el Tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

Bien, el artículo 70 se refiere a la inviolabilidad de domicilio, y tenemos que entenderlo desde dos puntos de vista, primero el hecho de que la persona propietaria se desprenda del bien solamente a través de un acto totalmente legítimo ósea enajena el bien, transfiere el bien a un tercero; y el otro supuesto es que esa transferencia esa enajenación venga como consecuencia de una resolución judicial, correcto ahí estamos claros. Si la pregunta es si ese artículo 70 protege al adquirente de buena fe, me parece que es un poco que se contradice con la norma del Código Civil, incluso este tercero adquirente de buena fe cree que la persona que le a transferido cuenta con las facultades necesarios, ósea adquiere de buena fe y la ley lo protege y puede darse en desmedro del legítimo propietario, pero como que te repito aquel que le transfirió no era propietario, pero es el un adquirente de buena fe y sin embargo puede ser desplazado a quien realmente pueda ser el legítimo propietario, por eso la norma en el artículo 70 en mi opinión personal, tiene sus contradicciones con las normas del Código Civil, así lo veo yo; te vuelvo a reiterar es muy probable que la persona que transfiere no tenga facultades para hacerlo, y si lo vende a un tercero en este caso viene a ser un adquirente de buena fe, porque cree que la persona que le vendió si tenía facultades cuando en realidad ese terreno le correspondía a otro que es el legítimo propietario, pero como consecuencia de la protección que le da la norma al adquirente de buena fe es probable es posible que ese legítimo propietario quede desplazado a través de la figura de la buena fe y sea desplazado por este tercero, que al final de cuentas si es tercero de buena fe y que también por parte de nuestra legislación requiere de protección.

5. ¿Considera usted, que el sistema de Registro de Predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

Creo que no lo vulnera, de ninguna manera; más bien todo lo contrario, este sistema registral coadyuva a que las transferencias inmobiliarias y en sí mismo la protección al derecho de la propiedad se haga a través de la inscripción de este registro; entonces pienso que no lo vulnera más bien lo coadyuva, entonces si decimos que es un sistema registral que a pesar de todos los problemas que pueda tener está ahí y funciona, yo creo que más bien lo que hace es coadyuvar cierta seguridad jurídica a partir de lo que expresa el artículo 70 de la Constitución que señala pues que la propiedad es inviolable y yo creo que esta ahí lo coadyuva más no lo vulnera.

6. ¿Considera usted, que para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios?

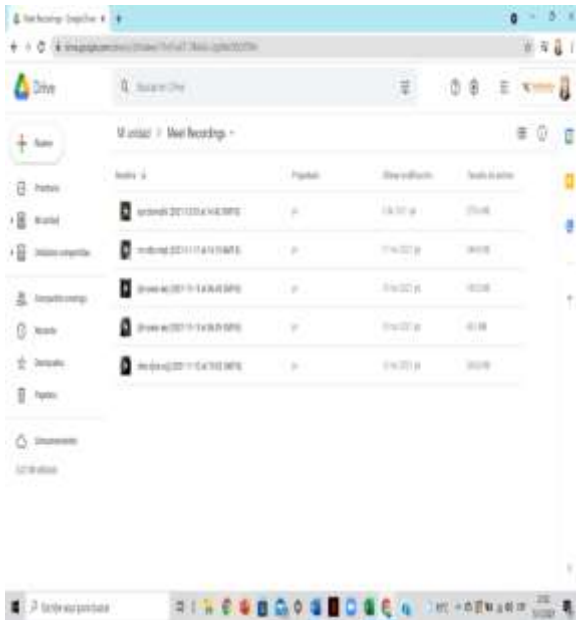
Sí, eso sería un logro muy bueno, porque significaría para nosotros para el sistema registral peruano obligar a que las transferencias se inscriban a pesar de los defectos que pueda tener, pero si nosotros optamos por un sistema registral constitutivo indudablemente eso significaría que solo será propietario aquel que registra, que inscribes, y si es que constituyes ; eso sería obligatorio así como en la legislación Alemana, que indica que quien no registra no es propietario, en nuestro no es así no se requiere registrar para ser propietario, pero si se da esa figura en mi opinión, no solamente yo ni no muchas que estamos involucrados con el tema pensamos que coadyuvaría muchísimo para tener mayor certeza en la Transferencia,

definitivamente si no inscribes no y no registras eres propietario, según la naturaleza constitutiva, eso sería ideal, ahora por otro lado de la moneda vamos a llamarlo así, es que en nuestro país como todos sabemos hay muchos predios irregulares y no necesariamente por la falta de voluntad de las personas que sean propietarias o no, a veces por las razones que escapan a la voluntad, tenemos zonas en las cuales no se ha implementado la zonificación, tampoco los planos urbanos; es decir una serie de trámites que no le compete a la persona si no a las autoridades, podemos llamarlo predios irregulares porque no tiene un registro per existen; entonces esa en una de las razones en mi opinión por la cual no se ha implementado el registro público constitutivo, porque se sabe que una realidad nuestra es supedito al sistema porque no tiene registro por razones ajenas al propietario; pero como te reitero si se da sería mucho mejor, y estoy seguro que la transferencia serían más precisas más transparentes y coadyuvaría mucho a la descarga procesal, hay mucha carga procesal que versan sobre el mejor derecho, y tenemos una carga tremenda en los juzgados especializados, respecto a esas materias que están vinculadas al derecho de propiedad.

ENTREVISTA N°2

Abogado del Estudio Jurídico Corporación Peruana de Abogados:

Dr. Collins Salvador Bejarano



TRANSCRIPCIÓN DE ENTREVISTA

ENTREVISTADO: Dr. Collins Salvador Bejarano

1. ¿Considera usted, que es eficiente el Sistema de Registro de Predios Peruano?

Haber podría ser mejor, tiene muchos defectos a mi parecer y principalmente es el hecho del que registro no sea constitutivo de derecho, genera mucho vacío en cuanto a que la gente, en general la sociedad no puede tener conocimiento cabal de cuando se realiza una transferencia .En este caso pongamos una compra de venta, una transferencia de un bien inmuebles en general , entonces hay un desfase entre la realidad y el acto de transferencia, cuando se denomine una compra venta, donación, y el momento de la inscripción al no ser una acto constitutivo e inmediato, hay momentos distintos el contrato en sí y el momento de la inscripción, al no ser obligatorio o ser facultativo la inscripción , hace que muchas personas no lo inscriban un primer punto, lo que ocasiona que la sociedad en general no conozca de este acto y eso puede generar obviamente problemas en su posterior adquisición de ese bien, porque las personas no saben exactamente quién es el propietario , al ser un acto privado no pasa esa esfera privada .En general la sociedad la comunidad no tiene forma de saber quién es el dueño de una manera certera , más por actos directos como la posesión no por el hecho de contratar, pero sin embargo eso tampoco garantiza que sea propietario, porque puede ser un simple poseedor, entonces ese tema de no ser constitutivo derechos, solamente ser facultativo y no ser inmediato el acto hace como te digo nuevamente que todo los actos de transferencia no sea publicitados de manera automática o natural, entonces muchos actos se quedan

simplemente, en actos sin conocimientos de registros y por lo tanto un gran vacío y un gran temor para la seguridad jurídica.

2. ¿Considera que la Inscripción Facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios?

Considero que no, no plenamente. Como te indicaba en la respuesta anterior hacer facultativa, queda en potestad de las personas hacerlo o no y si no lo hacen ese acto queda dentro del ámbito privado, donde la colectividad, la sociedad no tiene conocimiento con los detalles de ese acto, de las cosas que puedan pasar. En la realidad por ejemplo nosotros no conocemos, ni la vida de nuestros vecinos, ni la historia que pasara detrás de sus vidas. Entonces no podemos saber qué problemas o que asuntos están detrás de una adquisición, puede ser una herencia de la cual no han participado todos los herederos, puede ser una persona casada que lo compro como soltero, un montón de riesgos que hacen vulnerable la validez del contrato y que una persona no tiene como conocer esas situaciones esos defectos, entonces por lo tanto hace riesgoso la adquisición. Cuando en cambio el acto que publicita registros y la ley le da a esa información un valor no, que la ley le da a la adquirente como que eso es la verdad; por lo menos legamente a pesar que de repente, nuevamente bajamos a la realidad es registral sea distinto pero ese conocimiento que está en registro para efecto de la seguridad jurídica valga. Entonces el propietario nada más tiene que enterarse de esos asuntos que están en los registros y en sus títulos archivados ahora con modificación de la ley, y eso uno sabe a qué se atiene, entonces con esa conciencia y conocimiento lo que existe yo adquiero un bien; eso es lo que me protege lo que me da seguridad y al no haberlo inscrito no tengo esa protección. Pero el tema va más allá en que no solamente es facultativo porque yo quiero o no quiero si no que el sistema mismo no es perfecto, por que en muchos

casos yo puedo querer inscribir y la propiedad no está registrada, porque el sistema registral obviamente recién con la modernidad se está completando para todo los terrenos el territorio , en general nacional .No todo los predios tienen ficha registral ; entonces mucho menos se puede pedir que sea facultativo, ósea si hablamos de las serranías, de la zonas de las selvas, las zonas alejadas en provincias inclusive en el mismo Lima hay parte que no tiene ficha de registro públicos; entonces menos aún puede hablarse en cuestiones facultativas por que el sistema en general no es perfecto. Entonces considero que si no hay eso riesgos y si pues no es seguro.

3. ¿Considera usted, que la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad?

A ver que la garantiza al 100 % tampoco , porque igual así haya registro pueden haber situaciones que pueden entrapar la situación registral , pero la acerca bastante, hay una especie de una aflicción legal de asumir que lo que está en registro es la verdad, aunque ya hemos dicho que no necesariamente por que puede haber una realidad esta registral que no está inscrita en registros pero por efecto de la ley se le da fuerza a esa información que publicita registros para tenerlo como verdad .Para efecto que las transacciones tengan justamente protección de saber en qué uno se está metiendo , con quien está celebrando , que tipo de acto realiza, entonces ese conocimiento a nosotros nos da la capacidad de poder decidir si estamos haciendo un acto valido y respetando en general lo que la ley dispone, pero no es perfecto tampoco porque igual un acto puede estar en registro públicos pero igual judicialmente podría anularse el título ,podría haber algún defecto en los mismo títulos archivados ;como la ley ahora ha señalado. Ya no basta simplemente , la inscripción de registros sino hay que ir a los títulos archivados, los cuales en los títulos puede haber algún vicio no , pero si lo acepta bastante y de alguna forma eso optimiza el

tráfico de en este caso de los bienes inmuebles no, en el que en los últimos años en el Perú ha sido de gran crecimiento no ha sido boom inmobiliario , ha sido un fenómeno de tal magnitud no que justamente registro públicos ha sido identidad en el cuales de cierta forma a tratado de ponerse a la altura , de esa situaciones; no porqué si no hubiese la seguridad jurídica no hubiesen habido tantas transacciones nadie invertiría al saber que puede haber un riesgo tú sabes de una propiedad , por más pequeña que sea es de mucho valor uno de los actos principales en la vida de un ser humano como casarse tener un hijo o es comprar una casa, entonces en ese aspecto considero que si en registro públicos ayudado mucho no y en esta cosas, la publicidad registral y estos mecanismos que la ley ofrece para brindar seguridad ayuda bastante, no será perfecto pero está bastante cerca de serlo, cuando esta publicitado a mi opinión .

4. ¿Considera usted, que el Tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

Si ese es un debate teórico académico, el artículo 70 garantiza el derecho a la propiedad no, es la norma la Carta Magna; que establece el respeto de las propiedades son inviolables y solamente en excepciones se podría de alguna forma perjudicarse seguridad nacional, por ejemplo en esos casos, y entonces dicen como un artículo del código civil puede de alguna forma estar a la altura o tratar de competir o evolucionar con una norma de rango constitucional, como es posible que los equipajes, entonces ahí entra pues un debate y la cosa a mi parecer es un poco más práctica que teórica ósea, el tercero de buena fe es obviamente igual las normas legales , nuevamente son artificios que crea el ser humano, obviamente para tratar de regular las situaciones al final garantizar la convivencia, la paz la armonía social

y en este caso tratándose del derecho de propiedad , como de hecho propiedad tal yo lo veo como que fuera una norma estática . Sin embargo el derecho de propiedad es algo dinámico, es algo que va cambiando constantemente, y se mueve constantemente por la cuestión de las transferencias, el dinamismo económico, entonces tiene que optarse del mecanismo para que la protección no quede simplemente como norma de protección, hay que darle una herramienta para que esa protección sea efectiva y entonces viene el tema de la seguridad jurídica , entonces tenemos que dar seguridad jurídica a las personas que hagan las transacciones económicas con bienes inmuebles y viene el tema de derecho de propiedad , que cosa vale más o que cosa pesa más en la balanza en el derecho de propiedad o la seguridad jurídica, entonces la seguridad jurídica desde mi punto de vista es una herramienta que va ayudar a que ese derecho de propiedad realmente se pueda materializar y hacer efectivo en la realidad no sea simplemente un acto declarativo, y esa seguridad jurídica como principio crea mecanismos y ese mecanismo justamente es el del tercero buena; en la cual a estas personas se les da protección en su adquisición. Cuando ha verificado el registro la situación del predio, aquellas personas que de buena fe adquieren un bien de las personas que en registro aparece como titular del derecho. Mantiene su adquisición, aunque después se anule el de transferente, entonces esa protección hace que un tercero tenga la tranquilidad que al comprar un inmueble tiene las reglas claras de las cosas porque eso está en registros públicos y eso es la verdad para efectos legales nuevamente digo porque puede haber otra verdad, pero para efectos de este caso la seguridad dijo eso es la verdad. Entonces de eso tiene que tú considerarlo para poder tu decisión, cualquier otra cosa que no esté ahí no existe; porque imagínate si es que no hubiere esta protección nadie compraría un inmueble de saber qué cosa ha pasado en la historia

nuevamente lo que he tocado hace un momento en nuestra conversación o sea el señor se habrá casado , tendrá conviviente si habrá muerto o habrá dejado herederos , quizás él se ha declarado heredero de todo cuando tiene hermanos no , es un bien social y la mujer no la puse en el documento o este es un acto o documento fraudulento. Entonces no hay forma de poder saber la historia es como la prueba diabólica, imposible saberlo no por más que uno quiera indagar no se puede. Entonces el remedio es justamente la publicidad registral que está ya publicada, que es pública en buen sentido y el que adquiere sabe que esa son las condiciones del bien y sobre esas condiciones que están ahí yo compro con esa certeza de que eso es lo que pasa en ese inmueble invierto, con esa seguridad de que después si me aparece una esposa, se me aparece un heredero, se me aparece un acreedor, señor yo lo siento esos problemas debes de verlo con el propietario anterior o con la persona que tiene el problema pero a mí no me metas en el problema, aun esfera que lo protege y en ese caso considero que no es tanto una colusión o que las normas están vulnerando, más bien es una herramienta creo que hace que el artículo 70 de la constitución más bien tenga vida y se haga real de manera efectiva en la práctica .

5. ¿Considera usted, que el sistema de Registro de Predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

Si hacemos un análisis en estricto, si uno podría indicar, si pues hay ciertas cosas que perjudica al derecho de propiedad de estas personas no te pongo un ejemplo, casos bastantes recientes de suplantación identidad, por ejemplo hay un propietario que está en su inmueble viviendo tuvo la exigencia de escribirlo en registro y él está tranquilo, hace su vida con su seguridad jurídica que el registro le da; sin embargo personas inescrupulosas han hecho documentos suplantando su identidad,

haciendo transferencia obviamente todo a espaldas de este propietario que desconoce totalmente lo que está pasando y con movimientos fraudulentos ingresa al registro y se inscribe, entonces la propiedad ya no es de Juan ahora es de Luis documentos falsificados y ese Luis lo vende a José, José lo vende a Martin y pasa de mano en mano. Entonces justamente basándose en el registro de buena fe registral y el tercero de buena fe, obviamente si viene actos fraudulentos siempre hay un tercero que compra de buena fe; porque al final lo que hacen estos actos fraudulentos es simplemente sacar la propiedad del dominio del real propietario para después venderlo realmente a un inocente, y por las razones que te he dicho ese está protegido por que el compra con lo que está en el registro no perfecto ahí si lo protegió pero que fue del propietario que inscribo y que nunca supo que a sus espaldas hubo todo está trampa y esos actos fraudulentos lo perjudico; esta persona si pues es una víctima que se quedó sin casa, entonces diremos si pues está vulnerándose esta propiedad y no podría vulnerar esta propiedad porque esto no es posible vulnerarlo porque la constitución dice que protege si correcto, pero hay que ver el todo como un sistema. Entonces si bien es cierto el problema en que perjudican el beneficio es mucho mayor de la protección, nadie está libre lamentablemente de actos fraudulentos. Como saliendo a la calle nos pueden robar no esos son situaciones que pasan y que no tienen que ver propiamente con el sistema es la realidad naturaleza humana que suceden las cosas, son cosas que son inevitables. Pero eso no es culpa del sistema es de la gente, es de la conducta de los seres humanos, entonces considero que el sistema tal cual como esta si bien es cierto algunos casos puede perjudicar algunos propietarios y crear beneficio es mayor, la seguridad no sirve hay caídos si definitivamente, pero el fin es superior lo que se busca y considero que ese

aspecto este no estaría vulnerando el derecho a la propiedad justamente hacen nuevamente que el derecho que se viabilice y se haga efectivo .

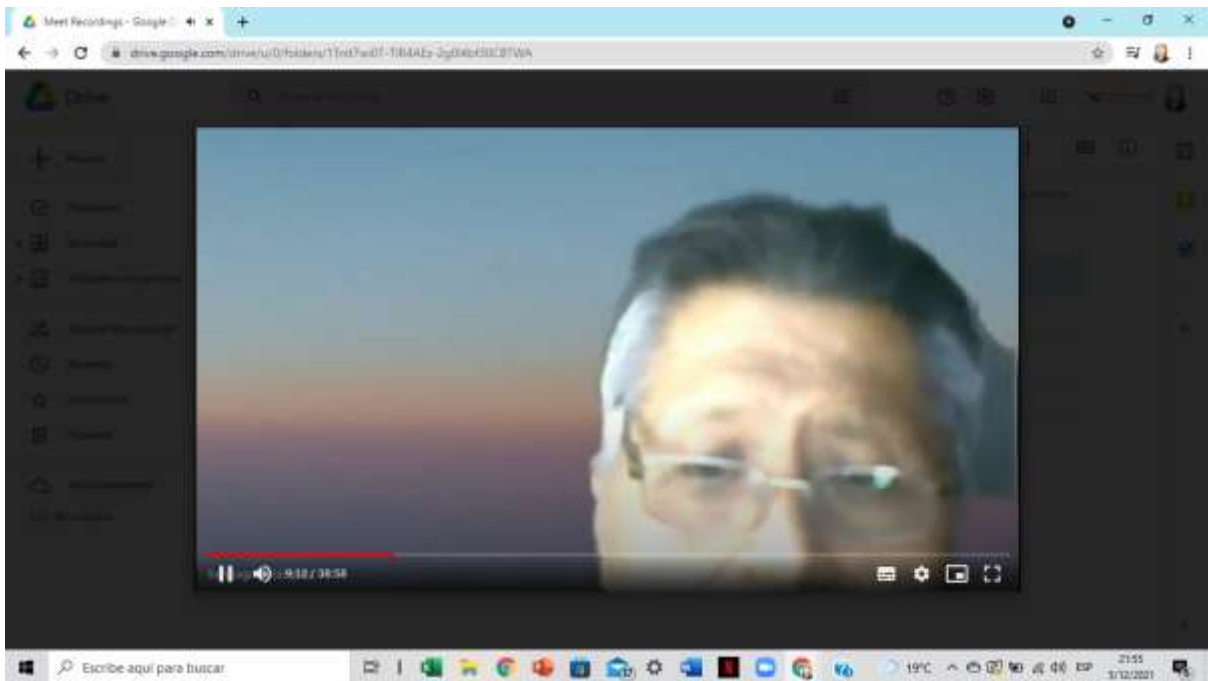
6. ¿Considera usted, que para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios?

Si desde mi punto de vista si el hecho que sea constitutivo eliminaría este desfase nuevamente los actos de en la realidad y de registros. En la actualidad son dos actos y dos momentos distintos al hacerlo constitutivo un solo acto entra registro y hay transferencia, entonces no hay posibilidad de esos vacíos esos huecos que el acto se queda en la esfera de lo privado. La publicidad es automática en ese caso, pero eso no solamente es un tema de ley, es un tema en general de una política de estado por que nuevamente te digo tendríamos que tener la capacidad sutil para haber titulado todo nuestro territorio. Por qué nuevamente si es constitutivo y hay un terreno que no está inscrito ósea ese terreno no se va a poder vender nunca porque no tiene ficha y como nos ponemos en esa situación de que el registro es constitutivo, si pues nunca se va a poder vender esa propiedad entonces ahí sí, lo ideal es llegar a eso como países adelantados que quieren, es lo ideal pero entiendo que eso es un proceso y estamos encaminado a eso registro públicos ha crecido mucho a pesar de todas la criticas que tiene funciona considero que funciona, puede ser utilizado claro que sí. Entonces eso será ya parte de una política del gobierno y un proceso, ojalá en algún momento podamos llegar hablar en este caso que la que la inscripción sea constitutiva considero que sería lo ideal.

ENTREVISTA N°3

Encargado del área del de Registros de inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos:

Abg. Santiago Miguel Velásquez Palacios



TRANSCRIPCIÓN DE ENTREVISTA

ENTREVISTADO: Abg. Miguel Velásquez Palacios

1. ¿Considera usted, que es eficiente el Sistema de Registro de Predios Peruano?

Bueno antes de hacer una respuesta concreta, voy hacer los siguiente, voy a realizar la siguiente precisión, el sistema registro peruano es un sistema de oponibilidad de tercero tal como establece el artículo 2022 del Código Civil, a que dice lo siguiente: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. Así mismo también es menester señalar que la situación nacional de registros públicos viene implementando medidas o sistemas de seguridad que existe en el registro y debo decir también los siguiente en base a la precisión de exactitud el principio de legitimización que está establecido en el artículo 2013 del código civil que respalda al momento de adquirir un bien inmueble y también la fe pública registral que protege el derecho de tercero que adquirió la propiedad, ahora respecto a la pregunta, en la actualidad puedo manifestar es el sistema con el que contamos nosotros, es un sistema que nos permite el tráfico inmobiliario y que existen algunos hecho aislados que de una u otra manera pueda permitir que el legislativo sea eficiente en una esfera de análisis y hacer también un correlativo de que si el sistema efectivamente cumple con la eficacia o no; en ese orden de ideas de manera particular puedo indicar de que es el sistema que tenemos hasta el momento y que se está implementando formas y

medidas para que se cumpla con la eficacia de brindar un sistema con la seguridad para todos los peruanos.

2. ¿Considera que la Inscripción Facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios?

Bueno antes de contestarle debo hacer un análisis al respecto, viendo el tema de la inscripción, me parece que es de transferencia mixta, que los bienes muebles e inmuebles nuestro sistema registral de inscripción es de origen francés y declarativa como lo establece el artículo 2022 del código civil peruano sobre la oponibilidad. Ese tema de que si garantiza o no la seguridad jurídica de los propietarios, no es un tema nuevo ya que ha estado dentro de las discusiones, análisis y debate a una comisión reformulándola del código civil que planteo que a través del Dr. Alfredo Solnoro propuso imponer la obligatoriedad de la inscripción de la propiedad como acto constitutivo de la transferencia de inmueble, así como el problema que usted trata de analizar, pero la comisión rechazó que se pueda implementar la obligatoriedad de la inscripción registral como acto constitutivo en el Perú, por los siguientes motivos: los gastos eran muy onerosos tanto notariales como registrales asimismo también sumada a la poca cultura registral, los ciudadanos no tienen una cultura registral respecto como son los actos de constitución, de compra y venta de esas consideraciones se registró una propuesta de que se imponga la obligatoriedad de la inscripción registral como acto constitutivo pero en realidad quedó como acto declarativo, desde esa perspectiva voy a mencionar lo siguiente: la inscripción si bien es cierto no es obligatorio es declarativa pero hay un registro que de una u otra manera procura garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y eso lo vamos a ver más adelante porque al conocer la necesidad económica de la ciudadanía, se realizan diversos cuestionamientos como saber cuánto cuesta una escritura pública,

cuanto me cobra un notario y cuanto es el costo de la actividad registral, muchas personas tratando de ser eliminar esos costos. Y he aquí un paréntesis, voy a indicar algo (el estado, como bien lo ha manifestado, el artículo 70 indica de que la propiedad es inviolable y que el estado debe garantizar eso, pero la realidad actual por conocimiento público el ordenamiento jurídico solo lo se queda en la norma, y no se aplica), en el ámbito de materia inmobiliaria, se adquiere cierta bondad hasta la actualidad he visto mucha invasiones, he visto muchas instituciones como asociaciones , cooperativas y otras instituciones que no iban a terminar con propiedad de gran escala y genera mucha problemática con respecto a coaccionar y cuanto es el costo de su constitución de los registros públicos la regulación de saneamiento y el derecho de propiedad por ahí está el estado a través de cooperativas, agregado COFOPRI que es el Organismos de Formalización de la Propiedad informal, he hizo una gran labor efectiva al regularizar y formalizar propiedades, había dos tipos en el ámbito de propiedad privada hasta en el aspecto de la conciliación y en el ámbito estatal que lo inscribía y lo garantizaba con convenio con registros públicos, este mecanismo trata de regularizar muchas propiedades pero no ha sido basto, porque hasta la fecha siguen existiendo propiedades que no están saneadas, entonces es un rol que el estado está proveyendo como tratar de culminar y garantizar efectivamente lo que carece el artículo 70 de la constitución pero a la actualidad registra la inscripción facultativa tipo de propiedad no es obligatorio, no es constitutivo. En tanto las personas que compran propiedades la inscriban, en los registros van a tratar de garantizar su seguridad jurídica, por lo tanto, ahí surte la problemática que realmente están desprotegidos, y muchas de estas personas hacen solamente un contrato privado y ahí quedan y no lo inscriben por el factor económico, e indican porque lo inscribirían, pero considero de que en tanto el estado no busque mecanismos propios

aparte de los actuales, por el momento contamos con esto, en tanto el estado procure promover y garantizar de que la inscripción sea acorde y de alcance al ciudadano, yo recuerdo que, hace unos años SURTEM se creó con la finalidad de puedan registrar cada ciudadano sus propiedades y se creó formularios registrales en arras de que el ciudadano no recurra al notario, los formularios brindaban la posibilidad de poder de inscribir, ósea era menos oneroso, y vieron muchas propiedades que lograron registrarse.

3. ¿Considera usted, que la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad?

Antes de comentar dicha pregunta quería indicar lo siguiente, la publicidad registral permite que cualquier persona pueda consultar la información contenida de los registros públicos, en qué sentido, basado en el artículo 2012 del código civil establece lo siguiente: Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, cabe importante mencionar por que el principio publicidad garantiza la legalidad de los actos por ser inscrito y puede brindar seguridad jurídica, ahora que entendemos por seguridad jurídica se materializa cuando existe una adecuada ecuación de acercamiento a la realidad física de inmueble con la realidad de documental de derecho y finalmente la realidad fiscal, en qué sentido, si voy a registro público y quiero comprar un propiedad lo primero que tengo que hacer es realizar la búsqueda para registro público, verificar que la persona que va a vender la propiedad es el propietario registral, segundo punto es que tengo que verificar si existen cargas obra menes que afecten o ministren el derecho de propiedad, tercer punto debo ver si existe algún tipo de limitación con respecto a lo que él pueda disponer de la propiedad y con eso tengo que verificar también el aspecto en el ámbito municipal, la realidad digital con la realidad física

porque muchas veces las personas compran la propiedad y han verificado dos tipos y en el registro solo está el derecho de propiedad y a veces hay una discrepancia en la realidad, hay una uniformidad, acá lo que voy a indicar es lo siguiente, la publicidad registral cumple ese medio de garantizar de que una persona tiene su bien inscrito y del propietario, para que personalmente pueda aportar la publicidad registral si garantiza la seguridad jurídica de la propiedad por que puede ser el caso de que de repente voy a comprar la propiedad pero sin embargo hay un tercero que está haciendo un proceso judicial de prescripción adquisitiva y acondicione el derecho de propiedad porque hay una institución que exige que seas el titular del inmueble porque ha habido dos titulares uno que está registrado por que tiene el derecho inscrito y el otro que está reclamando el derecho de propiedad, pero en tanto no sucede eso en la publicidad registral que garantiza el derecho de propiedad a la persona que está vendiendo.

4. ¿Considera usted, que el Tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

Bueno antes de afirmar o contradecir la pregunta debo hacer una prescripción y decir lo siguiente el tercero de buena fe es aquel que no forma parte de la acción jurídica o de un contrato, el sector registral de buena fe es aquel que adquirió un derecho a oneroso con buena fe, que aparece en el registro o con derecho inscrito, se va a considerar que el personal va registrar un aspecto que el acto no es un contrato en cuya celebración no haya intervenido y para ello quiero hacer una pequeña ilustración por ejemplo: 'A' quiere un inmueble que ver pero no inscribe su derecho de propiedad en los registros público, en ese lapso de tiempo 'B' transfiere el derecho de propiedad aunque ya no le pertenece a 'C' sabiendo que ya le vendió

a 'A' y 'C' inscribe en los registros públicos el derecho de propiedad para transferir a 'D' cuando 'A' se entera que los derechos de propiedad que el adquirió está inscrito a nombre de 'C' interpone inserción judicial de la unidad de inscripción y si hay 'D' convoca el derecho de buen fe registral que desconoce la propiedad de 'A', este es un problema típico que surgen siempre cuando hay una diligencia de parte de propietario que no inscribió en su oportunidad el derecho de su propiedad, en el Perú estamos pasando este tipo de circunstancias y realmente existen dos posiciones de respecto a esto muchos legisladores que adecuan el artículo 70 con otra ley haciendo de que sea obligatorio la inscripción de derecho constitutivo a registros público y ya no sea declarativo con la finalidad de que no sufra ese tipo de inconveniente o figura acumulada, pero teniendo en cuenta la otra realidad que mucha personas involucradas en los actos inmobiliarios no tienen recursos económicos y les parece onerosos, creen que no deben inscribir su propiedad, generando así informalidad a nivel de derechos registrales y si hacemos una encuesta en los asentamientos humanos no se considera este tipo de circunstancia ni mucho menos la persona que está viviendo no tiene su derecho inscrito en registro público pero son propietarios hacen toda las acciones de un propietario como pagar luz, teléfono, agua; ellos viven años pero no han inscrito su propiedad, la preguntas es, por qué no se ha inscrito, simplemente porque es costoso inscribirse en registro públicos y dicen no yo tengo un documento privado, este documento es mi título me da derecho a la propiedad yo ante cualquier persona voy a acreditar que soy propietario, como garantiza el estado de derecho de propiedad si el artículo 70 dice que esta propiedad es inviolable y el estado lo garantiza, aquí estamos realmente ante una ineficiencia, no porque el estado no promueva o no quiera atender esa circunstancia sino simplemente porque el ser humano vulneramos de una u otra manera no cumplimos las normas y ahora

está en nuestro deber de proteger su derecho de propiedad porque no hay una cultura registral y si la hubiera en todo nivel sería una forma de contrarrestar ese tipo de informalidad por eso la manera particular me permite decirle que no vulnera en el artículo 70 de manera particular, pero si debo indicar lo siguiente; sería bueno que el estado vea y analice que pueda promover y desterrar la informalidad en el tráfico inmobiliaria porque esto genera estafas, genera engaños por eso mi planteamiento es que hemos visto el año pasado salió un pronunciamiento respecto a un asunto tercero de buena fe registral donde le ampara el derecho de propiedad, es así que el legislador contempló de que la tercera persona que tiene conocimiento de que cuando uno adquiere una propiedad debe inscribirse en el registro público y no lo hace esto tiene una cierta consecuencia de que pueda perder su derecho de propiedad , entonces indicaba de que como un castigo al no ser diligente instruir su derecho de propiedad en los registros público para protegerlos ante cualquiera persona que puedan generar mafias o vulnerar su derecho de propiedad, si bien es cierto el apoyo civil ampara al tercero de registro de buena fe y desprotege un poco al tercero de buena fe de que no tiene su derecho inscrito entonces acá hay una conexión como vuelvo a repetir el estado tiene que prever más adelante, si el sistema es bien delicado para poder plantear un solo mecanismo, muchos atribuyen a que debería imponerse la obligatoriedad de la inscripción del derecho constitutivo en los registros públicos pero también se encuentra con ese tema que resulta ser oneroso, y no estar al alcance de la personas, de los contratantes el pagar los derechos notariales, los derechos registrales y todo lo demás que ocasiona la inscripción de una compraventa, porque recordemos de que para inscribir en registros público exige en ver que si esta al día con los pagos de los servicios (autoevaluó) si no ha cumplido con dichos gatos no puede inscribir derecho alcabala se va sumando y generalmente muchas personas

por esto gastos económicos tienden a no inscribir simplemente se queda con un documento privado esperando a que cualquier momento pueda inscribir o con el paso de los años nunca han regularizado su derecho de propiedad pasa por ejemplo en la asociación de vivienda antes de la época de COFOPRI la zona de vivienda ha pasado 20 o 30 años que la asociación nunca tuvo título de propiedad, y si después se regulariza su de derecho de propiedad de las asociaciones, cooperativas, asentamiento humano y también predios rurales que nos han tenido su título propiedad pero a través de mecanismo que el estado viene impulsando ha generado que realmente muchos se inscriban y tengan su derecho de propiedad .

5. ¿Considera usted, que el sistema de Registro de Predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

No, porque si vemos el artículo 70 de la constitución es una facultad que pide el estado de promover, garantizar el derecho de propiedad de todos los ciudadanos del Perú y ahora el derecho de propiedad es un derecho subjetivo regulado, y conforme lo establece el artículo 70 de la constitución podemos ver también que el sistema establece algo muy importante y voy a mencionar el artículo 923 del código civil dice: 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, esto es lo que establece el derecho de propiedad, un derecho subjetivo, claramente viendo y analizando a la pregunta manifestada; considero que no vulnera el sistema de registro predios no vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70, establece los límites, establece los mecanismos por el cual está enmarcado el derecho de propiedad, ósea no existe una norma que establece los limites por decir discute, posición del bien y todo lo demás, entra los marcos y los alcanza la ley, el

estado peruano a través del artículo 70 manifiesta que el derecho de propiedad es inviolable y si bien es cierto debe garantizar, es por ello, que el código civil lo manifiesta como un derecho subjetivo que establece los límites, la regla con respecto a cómo se debe acceder al derecho de propiedad en el país, nadie puede ir en contra de esos límites que están establecidos por la ley, por eso mi óptica personal considero que el sistema de registros predios no vulnera los derechos de propiedad del artículo 70 de la constitución política del Perú.

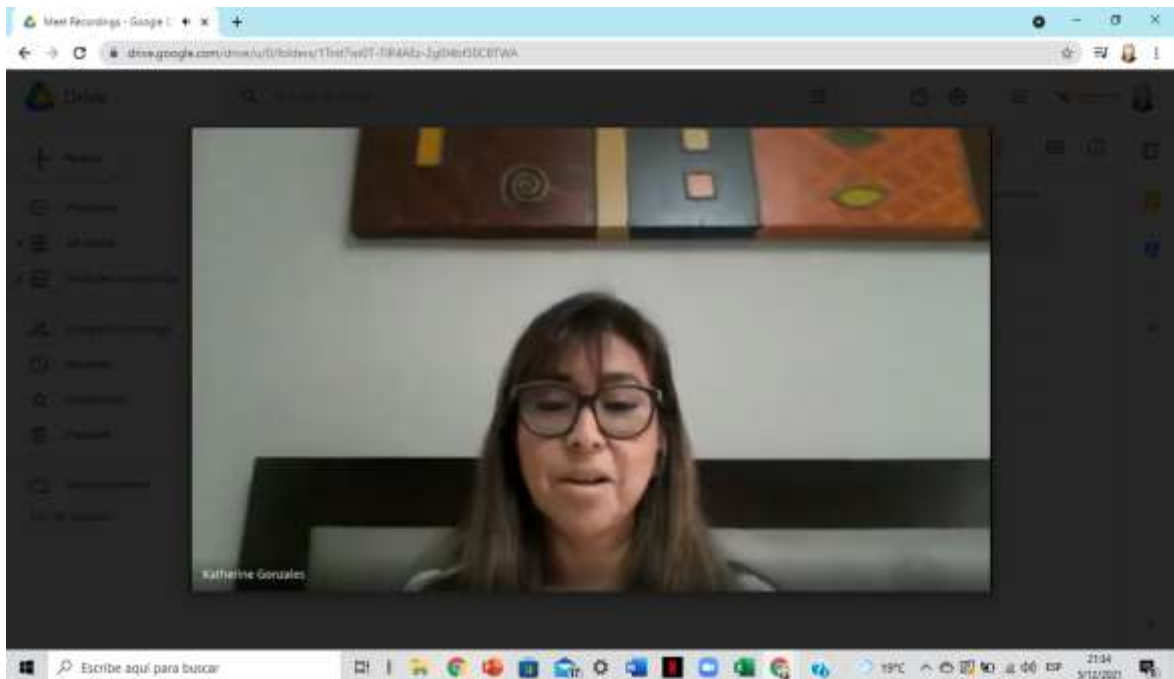
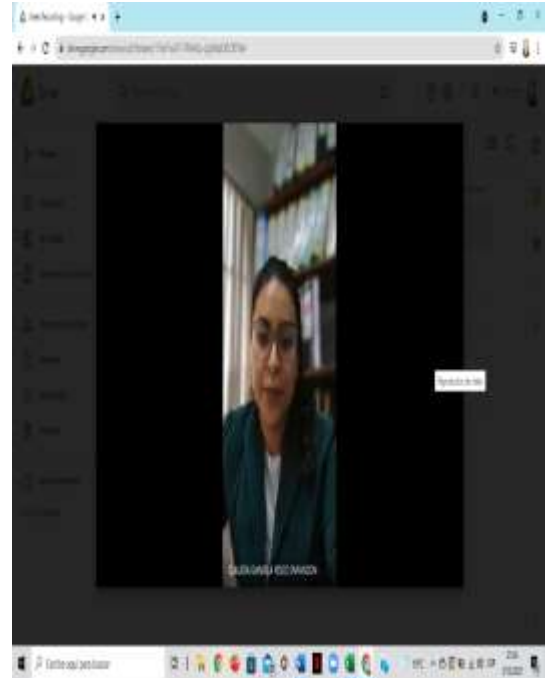
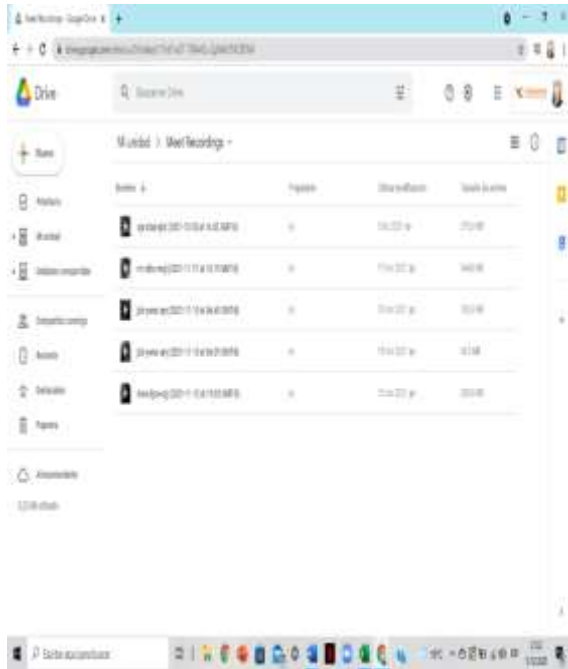
6. ¿Considera usted, que para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios?

Bueno de todo lo manifestado y expuesto hace un momento, creo que ese sería el final feliz que toda persona involucrada en el menester de lo que es el tráfico inmobiliario y lo que es un hecho , es poder contar con un registro que brinde la seguridad jurídica egra omnes, dicho esto modificar el sistema de registros predios peruanos a un sistema de registro constitutivo, implicaría todo un procedimiento donde realmente coadyuve a toda las personas contratantes, donde no existan obstáculos e impedimentos como para regularizar una compraventa, ósea que no se encuentre este tipo de circunstancias, como por ejemplo, si yo voy a registro y yo confié al registro de que el titular está registrado y es el propietario y no hay otro y que de acá de a 5 años aparezca una tercera persona indicando que compraron una propiedad y no registraron y piden documento privado de compra el tema pasa a ser una cultura registral, a veces buscamos que todos los hechos y todos los contratamientos a típico del ser humano están regulados a veces se puede caer en la situación de ser muy riguroso es por eso que hasta a la fecha se mantiene con lo que es la propietaria declarativa no es obligatorio, pienso de que más adelante se podría

fortalecer esa seguridad y llegar a modificar el sistema de registro de predios, y más adelante contar con mejores herramientas con las que actualmente existe en el registro, quizá más adelante, se presente un mayor análisis de la problemática del sistema de registro predios urbano donde se pueda coadyuvar al cambio del sistema declarativo a un sistema constitutivo , con la finalidad de generar seguridad jurídica completa, pero en tanto, ahora estamos contando con el sistema declarativo y que por ende consideraría esa posición de que más adelante posiblemente se podría llegar considerando los mecanismos que ya he mencionado .

ENTREVISTA N° 4

Registradora Pública: Dra. Katherine Gonzales



TRANSCRIPCIÓN DE ENTREVISTA

ENTREVISTADA: Dra. Katherine Gonzales

1. ¿Considera usted, que es eficiente el Sistema de Registro de Predios Peruano?

En la actualidad, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, así como encargarse de planificar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que integran el Sistema Nacional; mediante la incorporación de diversas normas al Sistema Registral Peruano, que crean algunos servicios tales como: la App Sunarp, Alerta Registral, Síguelo y otros mecanismos registrales como: la presentación cautiva, la inmovilización temporal de las partidas en el Registro de predios, el Sistema Modulo Notario, la presentación Virtual de Parte Notariales, ha logrado fortalecer la seguridad jurídica para una adecuada protección de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico; evitando así el ingreso de títulos fraudulentos al Registro. Ahora bien, no sólo mediante los indicados mecanismos se logra dicha finalidad; sino que la calificación registral que realizan los registradores públicos es sumamente importante en este procedimiento de inscripción registral y de seguridad jurídica, toda vez que califican la legalidad de los actos y contratos que se presentan al registro, organizan en el asiento registral la información que es relevante, así como también le dan ciertos efectos jurídicos, para conocimiento erga omnes.

En ese sentido, sí considero que con los diversos mecanismos que la SUNARP ha implementado, es eficiente no solo el Sistema de Registro de Predios, sino que en general el sistema de los Registros Públicos se ha fortalecido.

2. ¿Considera que la inscripción facultativa de títulos de propiedad en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica de los propietarios?

Algunos autores sostienen que el cambio hacia un régimen constitutivo es la solución al problema, sin embargo, no considero aquello, ya que nuestro ordenamiento legal en materia inmobiliaria señala que, la sola obligación de dar una cosa determinada, hace al acreedor propietario de ésta; de modo que, basta que, entre vendedor y comprador haya un acuerdo sobre bien y precio, para que se entienda que el acreedor de esa obligación se ha convertido en propietario, sin ninguna otra formalidad. En ese sentido, el derecho real nace y existe fuera del registro, reconociendo una situación de derecho que ya existe; situación que no ocurre en un sistema constitutivo.

Así también, en mi opinión es decisión propia y responsabilidad de cada propietario el inscribir su titularidad o derecho en un registro público, para así obtener protección frente a terceros. El Estado da los mecanismos de protección, pero el administrado es quien decide su inscripción o no, salvo los casos como la hipoteca que nace con la inscripción en el registro.

3. ¿Considera usted, que la publicidad registral garantiza la certidumbre jurídica del derecho de propiedad?

En mi opinión si, tanto la publicidad material, entendida como la declaración de derechos sustantivos que constan en las inscripciones registrales, cuyos titulares se ven amparados por la seguridad jurídica que tal inscripción les otorga; como la

publicidad formal mediante la cual se garantiza que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, así como los títulos archivados; constituyen garantía de certeza del derecho de propiedad, siendo la publicidad la razón de ser de los Registros Públicos.

Cabe resaltar que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha establecido algunas medidas de seguridad que facilitan el cotejo de los Certificados de Publicidad que expide, tales como: firma electrónica y código de verificación. Así también ha ampliado los tipos de certificados que el ciudadano puede solicitar por el Sistema de Publicidad Registral en Línea, desde cualquier lugar del país y desde la comodidad de su hogar u oficina, coadyuvando así a facilitar que el contenido de las inscripciones pueda ser de conocimientos de terceros o de los propios interesados.

4. ¿Considera usted, que el tercero de buena fe vulnera el derecho de propiedad establecido en la Constitución Política del Perú?

El derecho constitucional a la propiedad, viene a ser el poder jurídico que faculta a una persona el poder: usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien. Dicha persona puede disponer de sus frutos y productos, así como darle el destino que desee, pero siempre y cuando lo haga en armonía con el bien común y dentro de los límites que regula la Ley. En el ámbito constitucional, no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones, es decir obligaciones y deberes a cargo del propietario, previstas legalmente. Se puede decir que tiene un doble carácter, de ahí que el Estado regula su goce y ejercicio estableciendo límites mediante diversas normas; y por otro lado impone al propietario el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo.

El tercero de buena fe en mi opinión, no vulnera el derecho a que se refiere el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, toda vez que la ley protege a aquella persona que adquiere un derecho de quien en el registro tenía facultades para otorgarlo, debiendo reunir ciertos requisitos: (i) que sea a título oneroso (II) que en el registro (partida registral y títulos archivados) no conste información que indique la inexactitud del derechos del otorgante, (iii) que el tercero ignore hechos que impliquen la inexactitud del mismo, y (iv) que inscriba su derecho en el registro. Dando así protección a quien actúa diligentemente y procede conforme a la exigencia de la norma.

5. ¿Considera usted, que el Sistema de Registro de Predios peruano, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú?

El sistema del Registro de Predios, en mi opinión no vulnera el derecho de propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú; el ente a cargo del Sistema Registral Peruano ha establecido mecanismos de protección que coadyuvan a la seguridad jurídica y al tráfico de bienes; y que garantiza la intangibilidad del contenido de las inscripciones.

6. ¿Considera usted, que para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria es necesario, modificar el sistema de registro de predios peruano, a un sistema constitutivo de registro de predios?

Algunos autores señalan que para que el sistema del registro sea efectivo y así evitar inscripciones fraudulentas, el sistema registral debe ser constitutivo del derecho; sin embargo, para el ordenamiento legal vigente la mayoría de los actos y contratos establece que las inscripciones son facultativas, ya que el derecho y/o acto

nace y existe antes de la inscripción registral. Son pocos los actos que nacen con la inscripción registral, como la hipoteca (Artículo 1099 del CC), el fenecimiento de la sociedad de gananciales con efecto frente a terceros (Artículo 319).

En mi opinión, considero que no es necesario un cambio tan radical; ya que no sólo se trata de cambiar la normatividad registral; sino que además ello implica un cambio en las normas de derecho sustantivo.

Lo que si se podrían establecer, son nuevos mecanismos para fortalecer la seguridad jurídica, y así reducir aún más la presentación de títulos fraudulentos al Registro.