



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

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

TESIS

PARADOJAS EN EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIAS DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADA**

AUTORA

URSULA ELEANA ALEXANDRA GALLARDO SALAZAR
ORCID: 0000-0002-0236-9878

ASESOR

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

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

ENFOQUE INTERDISCIPLINARIO DE LA CIENCIA JURÍDICA

LIMA, PERÚ, ABRIL DE 2023



CC BY

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Esta licencia permite a otros distribuir, mezclar, ajustar y construir a partir de su obra, incluso con fines comerciales, siempre que le sea reconocida la autoría de la creación original. Esta es la licencia más servicial de las ofrecidas. Recomendada para una máxima difusión y utilización de los materiales sujetos a la licencia.

Referencia bibliográfica

Gallardo Salazar, U. E. A. (2023). *Paradojas en el sistema registral de transferencias de la propiedad inmueble* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.

HOJA DE METADATOS

Datos del autor	
Nombres y apellidos	Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	09525848
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-0236-9878
Datos del asesor	
Nombres y apellidos	Luis Angel Espinoza Pajuelo
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	10594662
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-4835-0627
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Yda Rosa Cabrera Cueto
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06076309
Secretario del jurado	
Nombres y apellidos	Ana Cecilia Alegria Trujillo
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08237138
Vocal del jurado	
Nombres y apellidos	Luis Angel Espinoza Pajuelo
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	10594662
Datos de la investigación	
Título de la investigación	Paradojas en el sistema registral de transferencias de la propiedad inmueble
Línea de investigación Institucional	Persona, Sociedad, Empresa y Estado
Línea de investigación del Programa	Enfoque interdisciplinario de la Ciencia Jurídica
URL de disciplinas OCDE	https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

Facultad de Ciencias Humanas

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Lima el Jurado de Sustentación de Tesis conformado por la Dra. Yda Rosa Cabrera Cueto; quien lo preside y, los miembros del jurado Mg. Ana Cecilia Alegria Trujillo y Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo; reunidos en acto público para dictaminar la tesis titulada:

"PARADOJAS EN EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIAS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE"

Presentado por la Bachillera:

URSULA ELEANA ALEXANDRA GALLARDO SALAZAR

Para optar el Título Profesional de Abogada
luego de escuchar la sustentación de la misma y resueltas las preguntas del jurado, acuerdan:

APROBADO POR UNANIMIDAD

.....

En señal de conformidad, firman los miembros del jurado a los 12 días del mes de abril del 2023.

Dra. Yda Rosa Cabrera Cueto
Presidente

Mg. Ana Cecilia Alegria Trujillo
Secretario

Dr. Luis Angel Espinoza Pajuelo
Vocal

ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo LUIS ANGEL ESPINOZA PAJUELO, docente de la Facultad de Ciencias Humanas y Escuela Profesional de Derecho, de la Universidad Autónoma del Perú, en mi condición de asesor de la tesis titulada:

PARADOJAS EN EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIAS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

De la estudiante URSULA ELEANA ALEXANDRA GALLARDO SALAZAR; constato que la investigación tiene un índice de similitud de 13 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin que se adjunta.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Autónoma del Perú.

Lima, 20 de abril de 2023



DR. LUIS ANGEL ESPINOZA PAJUELO

DNI : 10594662

DEDICATORIA

Dedicado a mi hermano Nicolás,
quien marcó mi camino profesional con su
ejemplo.

A mis padres Fernando y Yolanda,
mis hijos Tannery, Carlos y Nicolás.

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Autónoma del Perú, por su formación.

A los insignes docentes; Dr. Luis Ángel Espinoza Pajuelo y Mg. Zacarias Paredes Chávez por su distinguida catedra durante mi proceso formativo.

Al Abg. Henry Samaan Chegade por sus valiosos aportes durante mi formación práctica.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1. Realidad problemática.....	11
1.2. Formulación del problema.....	14
1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos	15
1.4. Justificación e importancia de la Investigación.....	16
1.5. Limitaciones de la investigación	18
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de estudios	20
2.2. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado	53
2.3. Definición conceptual de la terminología empleada	55
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1. Tipo y diseño de investigación	61
3.2. Escenario de estudio y sujetos participantes	61
3.3. Supuestos categóricos	62
3.4. Categoría y categorización.....	63
3.5. Métodos y técnicas de investigación	63
3.6. Procesamiento de los datos	64
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS	
4.1. Matrices de triangulación	66
4.2. Resultados de investigación.....	81
CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5.1. Discusiones.....	86
5.2. Conclusiones.....	89
5.3. Recomendaciones.....	90
REFERENCIAS	
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Proceso de categorización.
Tabla 2	Sujetos participantes.
Tabla 3	Categorización de categorías.
Tabla 4	Resultado de, de qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica.
Tabla 5	Resultado de, cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral.
Tabla 6	Resultado de, considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles.
Tabla 7	Resultado de, de qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica.
Tabla 8	Resultado de, de qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles.
Tabla 9	Resultado de, cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros.
Tabla 10	Resultado de la interpretación de la matriz N.º 1.
Tabla 11	Resultado de la interpretación de la matriz N.º 2.
Tabla 12	Resultado de la interpretación de la matriz N.º 3
Tabla 13	Resultado de la interpretación de la matriz N.º 4
Tabla 14	Resultado de la interpretación de la matriz N.º 5
Tabla 15	Resultado de la interpretación de la matriz N.º 6

PARADOJAS EN EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIAS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

URSULA ELEANA ALEXANDRA GALLARDO SALAZAR

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

La investigación ha sido de enfoque cualitativo, cuyo objetivo general ha sido interpretar las paradojas en el sistema registral de transferencias de propiedad inmueble, y específicamente se planteó el análisis de interpretar de qué manera la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles respecto de la seguridad jurídica. La problemática se enfocó a través de entrevistas a conocedores en la materia, siendo una investigación de tipo descriptivo, explicativo, que buscó explicar la naturaleza de un fenómeno social, e identificándose a las variables en las categorías y subcategorías de la investigación, de la enajenación que transfiere la propiedad inmueble, y los efectos que contrastan el Sistema Registral, en relación con la seguridad jurídica. Se concluyó que el sistema registral protege al acreedor que hubiera otorgado publicidad a su propiedad inmueble, y de esa forma activado una serie de principios registrales de protección a su titularidad. Y que, si bien la sola enajenación hace propietario al acreedor, esta protección se encuentra sujeta a un orden de prelación de concursar una pluralidad de supuestos propietarios. reconociéndose a aquel, que se inscribió en los registros públicos. De esta forma se interpreta la seguridad jurídica.

Palabras clave: enajenación, registros públicos, seguridad jurídica.

PARADOXES IN THE REGISTRY SYSTEM OF REAL PROPERTY TRANSFERS

URSULA ELEANA ALEXANDRA GALLARDO SALAZAR

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

The research has been of a qualitative approach, whose general objective has been to interpret the paradoxes in the real estate transfer registry system, and specifically the analysis of interpreting how registry advertising affects the alienation of real estate with respect to security. legal. The problem was focused through interviews with experts in the field, being a descriptive, explanatory type of investigation, which sought to explain the nature of a social phenomenon, and identifying the variables in the categories and subcategories of the investigation, of the alienation that transfers real estate, and the contrasting effects of the Registry System, in relation to legal certainty. It was concluded that the registration system protects the creditor who has publicized his property, and thus activated a series of registration principles to protect his ownership. And that, although the mere alienation makes the creditor the owner, this protection is subject to a priority order of competing for a plurality of alleged owners. recognizing that one, who was registered in the public records. This is how legal certainty is interpreted.

Keywords: alienation, public records, legal security.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se enfocó en interpretar una paradoja entre la publicidad registral en la enajenación de inmuebles, y cómo se vinculó con la seguridad jurídica, para lo cual se denominó la investigación como Paradojas en el sistema registral de transferencias de propiedad inmueble, que muestra una problemática, cuya realidad social fue latente.

Como objetivos específicos, interpretó de qué manera la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles e interpretó de qué manera incide la sola enajenación de inmuebles sin otorgar publicidad registral al título de transferencia. Apoyando la investigación en un juicio de expertos a través de la recopilación de diversas fuentes de información y de entrevistas de expertos en conocimientos acerca de esta problemática social.

La investigación ha establecido los siguientes seis capítulos:

Capítulo I, planteó el problema de investigación acerca de qué manera se interpretó la publicidad registral en la enajenación de inmuebles, y cómo se vinculó con la seguridad jurídica, describiendo una realidad problemática social, así como su justificación e importancia sobre la investigación planteada, interpretando diversos criterios de los investigadores a quienes se citaron, planteando cuestiones de investigación como problemática y fijando un objetivo general y objetivos específicos.

Capítulo II, abarcó el marco teórico, en este orden se abordaron diversas interpretaciones en base a los estudios anteriormente desarrollados por autores nacionales e internacionales, así como las bases teóricas, de cuyos aportes de diversos investigadores se obtuvieron los antecedentes de la investigación, basados en los estudios nacionales e internacionales recopilados, así como el desarrollo de la

temática contrastada por los autores y su definición conceptual y terminología empleada.

Capítulo III, marco metodológico, este estudio ha tenido como objetivo interpretar de qué manera la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles respecto de la seguridad jurídica. Se ha desarrollado el paradigma y tipo de investigación, así como el método y técnica de investigación, el instrumento y diseño, la unidad de análisis categórica y subcategoría, los sujetos participantes.

Capítulo IV, análisis e interpretación de datos, en este orden se establecieron los resultados obtenidos de las entrevistas desarrolladas a los especialistas en materia civil, permitiendo la obtención de una pluralidad de análisis interpretativos.

Capítulo V, discusiones, conclusiones y recomendaciones, en este orden se dedujeron las discusiones, conclusiones y recomendaciones a las que se pudo arribar de la investigación desarrollada, siendo cualitativa la presente investigación.

Se investigó sobre una realidad problemática social y actual enfocada en la aplicación de la enajenación en las transferencias de propiedad inmuebles prevista en el artículo 949, así como la interpretación de los artículos 1135, 2012 y 2014 del Código Civil Peruano, concatenados con el sistema de oponibilidad de los Registros Públicos. De este modo se tiene como conclusión que se vincula con la seguridad jurídica a la preferencia de acreedores con titularidad registral, al interpretarse que ostenta predilección dicho derecho en su calidad de titulares sobre la enajenación de inmuebles. Del mismo modo, como parte del acto facultativo el enajenante no tiene obligación de acudir al sistema registral, pero mínimamente debe instrumentar su documento de compra venta con fecha cierta, siendo preferible que cumpla en solemnizar su enajenación con una escritura pública, conforme lo han vertido los autores citados.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad problemática

La enajenación de inmuebles regulada por el Código Civil Peruano, en adelante (C.C.), permite que la transferencia que hace propietario al comprador lo haga titular de un predio. Situación que ha creado una problemática social al abrirse una puerta para los facinerosos que aprovechan la existencia de esta normativa (artículo 949) para cometer ilícitos como las estafas inmobiliarias, afectando el sistema judicial y generando perjuicio a quien resulte afectado por aquel ilícito. Sin embargo, esta normativa obedece a la necesidad de generar tráfico inmobiliario y por ende económico.

Los costos elevados para la formalización de un inmueble aportan gran incentivo a quienes no tienen interés de generar mayores gastos en su adquisición, prefiriendo que la compraventa de su inmueble quede en la esfera de lo privado, de lo celosamente reservado entendiéndose que existe una normativa que protege su adquisición. De esta forma se evitan costos muy elevados como son los gastos notariales, registrales, alcabala e impuesto a la renta de corresponder. Importes que deben ser considerados de optar por darle publicidad registral.

Por otro lado, el sistema de oponibilidad ha sido creado para darle publicidad registral a los titulares y hacer de conocimiento público la titularidad de un inmueble, Aclárese, que la propiedad inmueble es solo uno de los siete registros que contempla el Libro X del C.C.P. de los Registros Públicos. Dicho sistema busca ofrecer seguridad jurídica, sin embargo, en la práctica la enajenación de inmuebles no obliga a acudir al sistema registral, como si sucediera con la enajenación de un vehículo. Esta paradoja surge precisamente porque el Perú cuenta con un sistema facultativo de inscripción registral, lo que de alguna manera no permite aseverar que el titular sea efectivamente el verdadero propietario. Este sistema ofrece como un plus a la seguridad jurídica, el

convencer a los enajenantes de inmuebles, que su sistema de publicidad registral ofrece mayor seguridad jurídica, y para ello ha creado una serie de principios registrales de protección, que generan interés al ponerse en consideración lo señalado en el artículo 1135 del C.C.P. frente a una estafa.

En virtud de lo expuesto, se coligió el motivo de la paradoja en el sistema registral de transferencia de propiedad inmueble, toda vez que, se tiene que considerar las razones que motivan al enajenante a optar por no acudir al sistema registral, exponiendo su titularidad a facinerosos.

En este sentido, el otorgamiento de escritura pública es un acto que otorga al adquirente el derecho de adquirir esa autoridad; esto, guste o no, es una obligación legal fundamental. En consecuencia, el vendedor puede negarse a otorgar poder público si el precio no ha sido pagado, obligando al juez a tomar en cuenta estos factores como prueba de la legalidad del acto.

La realidad problemática está directamente vinculado a la enajenación de inmuebles con la falta de publicidad registral, y al no ser constitutiva la inscripción registral en el acto traslativo de dominio en la compraventa, no sería suficiente la sola enajenación en aplicación del artículo 949 del Código Civil, lo que ha derivado en un defecto en la funcionalidad del sistema registral regulado por la Ley N.º 26366, por cuanto la publicidad que ostentan los Registros Públicos incurriría en defectos dada la falencia en las titulaciones, siendo la informalidad una causa en la falta de titulación y a ello sumar la voluntad del enajenante de optar o no por el sistema registral, evaluando si sus intereses lo inclinan a adoptar dicho sistema. Situación que ha generado una realidad problemática como las estafas inmobiliarias, fraude inmobiliario, que se vienen suscitando en el Perú ya sea en Lima metropolitana o en otros lugares del interior del país, aprovechando las paradojas de las norma legales

de enajenación que por un lado permiten que opcionalmente se inscriba en los registros públicos una propiedad, mientras que por el otro lado la inscripción registral representa la publicidad registral precisamente para hacer de conocimiento de cualquiera tenga interés en dicha propiedad, exponiéndose al titular de un predio enajenado.

Surge una realidad problemática cuándo revisamos ambas normas referidas a la enajenación, de cuyas variables se desprenden incluso principios como el señalado en el Artículo 2012 del Código Civil Peruano sobre el Principio de Publicidad y el Artículo 2014 referido al Principio de Buena fe Pública Registral y los efectos que parecieran promover la inscripción registral como un camino que permite una mayor seguridad jurídica, cuando en la práctica se evidencia que es un camino que aprovechan también los inescrupulosos que optan por realizar múltiples transferencias de un inmueble.

Se formula una realidad problemática actual y latente vinculada a la circulación económica patrimonial, por lo cual se planteó en la investigación, si se corresponde interpretar si el acto facultativo de la enajenación y la publicidad registral optativa, generan una paradoja que incide en la inseguridad jurídica, considerando que la Ley 26366, Ley del sistema Registral, promueve la publicidad registral, sin embargo es un acto facultativo dado que el artículo 949 del Código Civil comenta aspectos de la enajenación por la obligación, y a pesar de señalar como salvedad, disposición legal diferente o pacto en contrario, este último párrafo sería utilizado por el adquirente en la búsqueda de la perfección de la enajenación, pactando la reserva de un porcentaje mayoritario cancelatorio dinerario que le asegure una escritura pública, o el bloqueo registral, y la subsecuente inscripción registral, a la cancelación de la transferencia. Frente a que para el enajenante no se constituye en obligación la inscripción registral.

De esa forma encontramos que, para el caso de la enajenación de inmuebles, para el titular que adquiere, tiene facultativamente la opción de acudir al sistema registral a otorgar publicidad registral al inmueble adquirido. Lo que puede o no devenir en consecuencias jurídicas que se vinculen a la búsqueda de seguridad jurídica. Debiendo investigarse para buscar una interpretación de las investigaciones expuestas por diversos autores y las regulaciones normativas y doctrinarias, para atacar una problemática que existe sobre un sector que importa al fluir el tráfico jurídico, y que por razones que los autores y entrevistados citados explican, pro y contras acerca de la enajenación y el sistema registral respecto de la seguridad jurídica en las transferencias producto de las enajenaciones. Así como la importancia del sistema registral, con finalidades y su problemática que nace de lo facultativo y no constitutivo, lo que genera a su vez una data que resulta imprecisa en la realidad, lo que ha llevado al Sistema Registral a crear normas como la Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral y la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos que persigue dar respuesta a los inescrupulosos que adquieran bienes de forma fraudulenta.

1.2. Formulación del problema

Tabla 1

Proceso de categorización

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Enajenación de inmuebles.	1. Seguridad Jurídica. 2. Acto Facultativo.
Categoría 2: Sistema Registral	1. Sistema de Oponibilidad. 2. Orden de Acreedores.

Problema general

¿De qué manera se interpreta la publicidad registral en la enajenación de inmuebles, y cómo se vincula con la seguridad jurídica?

Problemas específicos

¿De qué manera se interpreta la publicidad registral en la enajenación de inmuebles?

¿De qué manera se interpreta la sola enajenación de inmuebles sin publicidad registral como acto facultativo del uso del sistema de oponibilidad?

1.3. Objetivos de la Investigación: general y específicos***Objetivo general***

Interpretar una realidad problemática actual y vigente que afecta a la sociedad, respecto de la enajenación de inmuebles y la facultad de decidir si opta por brindar publicidad registral a dicho acto y lograr interpretar a través de diversos autores y entrevistados, sobre la paradoja entre la enajenación (Art. 949 CCP), el concurso de acreedores (Art. 1135 CCP) y el sistema registral que ostenta una garantía de oponibilidad y principios registrales.

Objetivo general

Interpretar las normas que regulan la enajenación de inmuebles, el sistema registral, la concurrencia de acreedores y el sistema registral, mismo que generan una paradoja en el sistema facultativo del tráfico de inmuebles, teniendo como objetivo interpretar de qué manera la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles respecto de la seguridad jurídica.

Objetivos específicos

Interpretar de qué manera la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles.

Interpretar de qué manera incide la sola enajenación de inmuebles sin otorgar publicidad registral al título de transferencia.

1.4. Justificación e importancia de la investigación

La justificación e importancia de la investigación radica en una realidad problemática actual y vigente. La investigación que se planteó, desarrollará y planteará como forma de solución y contribución a la sociedad.

Justificación general

La presente investigación tuvo como justificación realizar un aporte para la interpelación del sistema de transferencia de inmuebles respecto de la seguridad jurídica, y las razones que justifican el adoptar por la sola enajenación o el acudir al sistema registral, así como interpretar los motivos que persuaden al enajenante de optar por no dar publicidad a su titularidad, y como se concatena esta facultad con la pluralidad de acreedores, el mayor derecho de propiedad y el papel que cumple en esta materia los principios registrales, así como los peligros que ofrecen y las propiedades que no han inscrito registralmente sus propiedades.

La economía que representa el tráfico inmobiliario, hace importante al estado brindar opciones de adquisición, regulándolas y dando alternativas, no obstante, ello también ha abierto la puerta a facinerosos que, aprovechando la falta de titularidad registral, enajenan, utilizando la aplicación del principio de buena fe y de la oponibilidad.

Justificación teórica

El trabajo de investigación coadyuva a la teoría sobre la problemática del sistema registral en el Perú, a razón de las distintas interpretaciones vinculados con lo normado en el ordenamiento jurídico del código civil peruano. Durante el desarrollo del Trabajo de investigación serán citados autores nacionales e internacionales que

han sustentado y justificado sus teorías. En ese sentido serán diversas fuentes las que permitan solidificar una interpretación a una problemática real existente en el Perú y que se pretende plantear en La investigación que se palanteó.

Justificación metodológica

El trabajo de investigación propondrá aportar una mejora a los instrumentos legales que regulan la seguridad jurídica frente a la enajenación de inmuebles, planteando una propuesta para reducir las estafas inmobiliarias apoyados en los trabajos de diversos autores. El desarrollo de las preguntas planteadas y objetivos propuestos que el investigador pretende desarrollar, abordarán diversas aristas que ameritan un análisis extenso que permita comprender las causas y efectos de las normas que regulan las compraventas de inmuebles, y pretenden ser materia de mejora para la sociedad. Para lo cual será necesario la aplicación de Métodos Inductivos con referencia a los antecedentes nacionales y métodos deductivos con referencia a los antecedentes internacionales, basados en aportes de normas, doctrina, jurisprudencia y todo por cuanto resulte pertinente y aplicable al presente trabajo de investigación, recurriendo a fuentes con una antigüedad no mayor a los siete (7) años. De esta forma extraer un resumen de la información de no menos de diez (10) tesis que serán integradas a lo largo de la investigación que planteamos.

Justificación práctica

El presente trabajo tiene una trascendencia social que el investigador pretende demostrar a lo largo de la sustentación de la teoría que se plantea la investigación que esbozamos, pretende demostrar la relación entre las inscripciones registrales y la estafa inmobiliaria en Lima Metropolitana, y plantea como beneficio social, una propuesta de mecanismo de solución para evitar que las estafas inmobiliarias sigan afectando a los compradores de bienes inmuebles en Lima Metropolitana. Evidenciar

que la realidad problemática de las estafas inmobiliarias han tenido un alto índice de afectación a la sociedad peruana, qué parte de esta problemática radica en la confusión que generan las propias normas peruanas como es el caso del Código Civil Peruano que por un lado regula la transferencia como enajenación del acreedor haciéndolo propietario y bastante yo para otorgarle seguridad jurídica mientras que por otro lado la publicidad registral, promueve garantías al titular registral y a todo aquel interesado en un predio. Es por ello que la investigación pretende demostrar que existe un vínculo entre la inscripción registral y las estafas inmobiliarias, y que ante ese supuesto la investigación que se planteó postulará una propuesta de solución de beneficio sociales.

1.5. Limitaciones de la investigación

La investigación ha tenido algunas limitaciones como paso a detallar pero que la misma no ha sido óbice para llegar a determinar determinadas conclusiones a través del enfoque ejecutado por lo que los aportes son importantes para contribuir con otras investigaciones que puedan utilizar las mismas categorías.

Limitación temporal

Con respecto a la limitación temporal, si bien es cierto el investigador sustenta personalmente su economía, muchas veces a sido corto el tiempo para generar mayor dedicación en el trabajo, pero que se ha cumplido con todos los aspectos puntuales que establece la institución.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudios

Antecedentes internacionales

Vallejo (2019) señala que aquellos consumidores adquirentes de viviendas nuevas para destinarlas al uso habitacional, visto desde la realidad de Colombia. Se desprende su investigación para la Universidad Santiago de Cali en Colombia, señalando una problemática que pudiera enfrentar algunas medidas a adoptar para evitar diversos contratiempos a causa del desconocimiento de los consumidores al momento de ejecutar sus adquisiciones de predios, y siendo que las normas amparan estos derechos en dicho país, brindando recursos legales para acudir a un sistema de protección. Cita el autor a Valderrama que señala la importancia de una educación inmobiliaria, recalcando a ese sector interesado en adquirir una propiedad, o ante una inversión de magnitudes amplias respecto a la inversión de capitales en propiedades de bienes raíces, no deberían encontrarse desamparados frente a los diferentes problemas, y que se evidencia sobre inmuebles adquiridos con problemas legales y sin conocimiento de la información completa, lo que resalta una actitud de ligereza en la adquisición y que a posteriori genera consecuencias. Lo que busca el autor es cobijar los derechos de los adquirentes de bienes, reforzando derechos mediante la constitución política, código civil, código de comercio, como una forma de mayor regulación. El código civil de Colombia contempla los derechos reales, pero siempre resulta muy positivo ampliar la información respecto a los bienes inmuebles.

Así también señala el autor en sus conclusiones que la obligación de amparar los daños causados patrimonialmente ocasionados al propietario de una vivienda nueva de acuerdo a la ley 1796 del año dos mil dieciséis, que señala que cuando un edificio presente un riesgo para ser habitado, el adquirente gozará de protección jurídica si hubieran podido conocer en razón a su oficio o por vicio de materiales,

resultando responsables aquellos empresarios inmersos en la construcción, respondiendo solidariamente según el ordenamiento sustantivo civil colombiano al observar el mandato legal, siendo preciso indicar que si el constructor o enajenador se le impone una carga al presupuesto para la implementación de proyectos.

Señala también en la investigación que existe un propósito de atención referente a la vivienda y planteamientos políticos de mejora, en el aspecto urbano a razón de los predios, garantizando el desarrollo integral de la ciudad en su amplia dimensión. así también señalar que el reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes contribuyen a La regulación de las edificaciones. Por tanto, se desprende de las normativas colombianas que se cuida mucho la parte de responsabilidad en la construcción de una vivienda.

Como objetivo señalar que se ha evidenciado la existencia de garantías que prevé el estado colombiano para otorgar garantías suficientes a los inversionistas que optan por la construcción de edificios para vivienda, garantizando y que se complica al momento de controlar los tipos penales de estafa al momento de adquirir inmuebles de estreno para uso de vivienda. Situación que se da principalmente al basarse en la confianza que genera un constructor debidamente constituido bajo las leyes colombianas, lo que es considerado en la sociedad como una situación regulada por el estado y les da la confianza de invertir grandes cantidades de dinero, talvez incluso los ahorros de su vida y que terminan en estafas.

Por esta razón se hace necesaria la verificación de documentos incluso analizándolos a detalle para corroborar si cuenta con licencias de construcción, así como de inscripción registral, ya que incluso ante ventas a futuro como es el caso de proyectos de construcción, se debe evidenciar la titularidad del terreno y que este se encuentre liberado de gravámenes o cargas, salvo las correspondientes al

financiamiento bancario del proyecto que incluso conllevan al pago directo del banco que actúa como garante del avance del proyecto de construcción y que permitirá mayor transparencia a la transferencia de inmueble. Es precisamente la formalidad la que cumple su función de otorgar seguridad jurídica al adquirente de un predio, e impedirá posibles acciones de estafa en los interesados. Lastimosamente esto no suele suceder con frecuencia y se opta por adquirir un predio por su valor, aun cuando este resulte poco confiable.

También señala la autora que otra forma de estafa inmobiliaria sucede en Colombia en el caso de adquisición de propiedades de segunda que generan convencimiento en el adquirente por su reducido valor, engañando a las personas bajo tres modalidades, la primera presentada a través de un promotor inmobiliario que se hace pasar por líder en una comunidad y que tras convencer con un valor tentador de ocasión solicita el pago de la primera cuota que separa el predio para retirarlo del mercado, lo que en el Perú podría calzarse en la seña de las arras, no obstante en Colombia el denominado promotor solo utiliza esta figura para sorprender al interesado, convenciéndolo a realizar un depósito bancario para ingresar al programa de financiamiento de compra del inmueble soñado y posteriormente desaparecen con dicho importe. Al no haberse verificado la documentación se configura el delito con facilidad.

Otra forma de estafar es hacerse pasar por funcionarios públicos que representan el ministerio de aldea o vivienda y que tras el fomento y promoción de programas de vivienda solicitan el depósito de importes para separar su vivienda, desapareciendo una vez logrado el objetivo, este tipo de fraude se da en sectores de poco nivel de educación, aprovechándose de personas incautas que no miden riesgos y se dejan convencer por promesas poco reales, pero que son una luz de esperanza

para que logren contar con su vivienda. Cuando son estafas estos sujetos se encuentran desaparecidos. Y finalmente la venta a precio ganga de una vivienda, que atrae a numerosos interesados que no cuestan la titularidad ni se dan el tiempo para revisar documentos del predio, bajo el escenario de la demanda por una vivienda a precio irrisorio, deciden correr con la suerte de asegurar la compra, depositando o pagando un porcentaje para asegurar el predio mientras sus abogados revisan los documentos del predio. Para cuando revisa el abogado, simplemente se confirma que ha sido víctima de un fraude inmobiliario, configurándose la estafa.

Se observó como objetivo de la investigación que en el análisis fraude en Colombia son los delincuentes quienes encuentran variadas formas de sorprender a sujetos que, en la búsqueda de la ansiada vivienda, no se detienen a verificar la documentación del predio, sino que su actuación es de confiar asegurando con una seña como inicial del predio. Así también se observó que la inclinación de cierto sector de colombianos es la de no acudir a un especialista a revisar la documentación pertinente para corroborar una titularidad. Dejándose convencer por precios ganga y asumiendo las consecuencias futuras. Lo que es evidente aprovechado por los facinerosos que aprovechan este nicho delictivo para estafar a las personas.

Como objetivo también señalar qué parte de la investigación que ha desarrollado la investigadora se ha detenido en precisar qué en Colombia se puede observar que los delincuentes utilizan diferentes modalidades de estafa para atraer a los más ingenuos y sin consideraciones arrebatárles sus sueños y dejarlos con deudas difícilmente llevaderas, Por esto es necesario considerar las siguientes situaciones ante las cuales se deben estar alerta cómo es colocar avisos o anuncios de prensa con un super precio ganga, así también que los documentos que muestren

son falsos o están alterados ocultando la identidad del verdadero dueño ocultando limitaciones o embargos que tengan y constantemente como muestra de la actuación.

Como recomendaciones señala la autora que si bien es cierto cualquier persona es vulnerable a esta modalidad de hurto estafa inmobiliaria cómo le denominan en Colombia, entre la misma comunidad se pueden implementar medidas para mitigar acciones delictivas, sin proponer algo más conciso. Por su parte las instituciones públicas que se encargan de vigilar y controlar la venta de residencias son en Colombia la superintendencia de industria y comercio como institución pública nacional, y la secretaría de inspección, vigilancia y control de vivienda como el Instituto público municipal. situación similar en el Perú en el sentido de que quién ejerce el control Público de las transferencias Por decirlo de alguna manera son los registros públicos, mientras que los encargados de las autorizaciones de construcción seguimiento de las obras es la municipalidad local.

Sepúlveda (2020) La importancia radica en la preservación de su historia, esta característica se hace evidente en su relación con las sucesivas de los predios. Así como la forma de llevar a cabo la tradición del poder real. Así, el mensaje del Código Civil se centra en hacer visible para toda la condición de propiedad territorial. La opción más fácil era forzar el registro de todas las ventas de propiedades. Esto incluye la transferencia de la herencia, la determinación y composición de todos los bienes inmuebles. La excepción fueron las servidumbres, ya que éstas no parecían tener suficiente importancia.

La transferencia y transmisión de la propiedad, el establecimiento de todos los derechos reales excepto las servidumbres, requieren tradición y la única forma de transferencia correspondiente a estos actos es la inscripción en el registro del conservatorio. A menos que esto se verifique, el contrato es completo y puede crear

obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere propiedad, transfiere derechos reales, ni tiene existencia opuesta. a terceros.

El sistema inmobiliario chileno en cuanto a la propiedad juega un papel fundamental, por razones explicadas en el mensaje del Código Civil. Además, hasta ahora ha sido necesario obligar a todos los propietarios, usufructuarios y usuarios de bienes inmuebles a preinscribir y justificar la autenticidad y el valor de sus derechos de propiedad. Y está claro que era imposible lograr este resultado. Excepto por sentencias obligatorias, numerosos y onerosos juicios resultan a menudo en juicios contenciosos, costosos y prolongados. Al dar al conservatorio características registrales distintas de la simple tradición, los derechos de propiedad por él conferidos conservan los derechos del verdadero propietario, que sólo pueden extinguirse por la prescripción correspondiente.

De esta forma el autor señala que el principio de precedencia de registro cae dentro del alcance del principio de impacto de registro. Yo añadiría que José Manuel García lo define como principio hipotecario. Esto garantiza que, en caso de disputa, cualquier titularidad o derecho de acceso al Registro prevalecerá sobre cualquier titularidad o derecho al que no se haya accedido o al que se haya accedido en un momento posterior, después de la fecha de presentación de los documentos diarios. Como también explica doña Carmen de Grado Sanz, las implicaciones de este principio se pueden resumir en dos puntos. Efectos exclusivos de derecho absoluto o fundamentalmente incompatibles entre sí. La impugnación del acceso a los derechos posteriores, aunque hayan sido previamente establecidos, causa la clausura del registro. Validez de prioridad. Determina el rango, jerarquía o precedencia entre los derechos pactados. El derecho de acceso al registro en primer lugar prevalece sobre el derecho de acceso en segundo lugar.

Nevarez (2018) en el Ecuador, cada cantón cuenta con un catastro en virtud de lo dispuesto en la Ley de Catastro, acuerdo adoptado por los gobiernos descentralizados municipales y áreas metropolitanas y la autoridad de registro de datos públicos. Los bienes inmuebles, las hipotecas y las expropiaciones por parte de los municipios y las autoridades públicas se inscriben en el Registro de la Propiedad. Los registros de la propiedad identifican parcelas de tierra dedicadas a áreas comunes públicas como mercados, iglesias y espacios verdes. Cada trámite tiene un valor de control que corresponde al lote que registras.

En la ciudad de Guayaquil, hasta 1996, expedir un certificado al registro de la propiedad significaba examinar cronológicamente 75 libros desde 1926 hasta 1869. Los certificados y copias se realizan manualmente y están sujetos a error, incertidumbre y buena fe del empleado. Desorden, incertidumbre y caos en el registro, compra de bienes inmuebles, derechos de propiedad, hipotecas, servidumbres, órdenes judiciales y administrativas, embargos, restricciones o prohibiciones de propiedad, dominio y usufructo.

El sistema de catastro se consideraba muy inseguro y era fuente de transacciones turbias. Por estas razones, en 1996, Fernando Tamayo Rigaíl transfirió toda la información contenida en el registro a un sistema informático de soporte técnico diseñado e implementado por la ESPOLE y también vinculado al Catastro de la ciudad de Guayaquil. Al mismo tiempo, Fernando Tamayo ha creado un registro inmobiliario o ficha inmobiliaria electrónica que identifica las propiedades con información física que se correlaciona con los antecedentes catastrales y legales municipales contenidos en los 460.000 registros inmobiliarios ubicados en Guayaquil. Los registradores ingresan el número de folio real para encontrar la referencia. Este proceso, que antes tomaba un mes, ahora toma alrededor de 20 minutos, pero con

120,000 objetos sin registrar y la alta demanda existente, cada certificación toma de 2 a 3 semanas.

La autonomía de los Registros de la propiedad, genera un adecuado desempeño en los aspectos prediales por lo que se atiende, aspectos de disposición y generación de suministro con lo cual se ha cumplido con los parámetros y los aspectos resolutivos, y esto deriva en tener un personal de registro idóneo para el ejercicio de sus labores, teniendo en cuenta que dichas labores son muy técnicas en su procedimiento, por lo que se debe siempre evitar el manejo político ya que esto perjudica el desarrollo administrativo en esta instancia.

Leao (2016) señala que Brasil adopta un sistema de registro de derechos *luris Tamtum*, siendo sus efectos constitutivos y de apariencia de la certeza del derecho registrado. De esta forma los principios de la inscripción se consagran como regla del efecto constitutivo del denominado registro inmobiliario, de acuerdo a su constitución, su forma de transmitirse los derechos reales sobre la propiedad inmueble solamente operaría por acto entre vivos, *inter vivos*, a través del señalado registro o inscripción. de la inscripción acoge derechos a una doble eficacia, constitutiva a los derechos reales, marcando como atributo real, y como medio de disponibilidad y publicidad.

Dicho registro asegura derechos inscritos. Es así dado que constituye un derecho y también declarativo porque declara anterior constitución como antecedente. Señala el autor el principio de la legalidad y de la buena fe pública, siendo de legalidad porque actúa de manera prioritaria en el sentido de informar que la validez de una inscripción dependerá de dicha legalidad del negocio como causal origen. De esta forma el sistema registral brasileño privilegia la legalidad dando así a la seguridad jurídica, brindando principalmente seguridad al tráfico inmobiliario, esto

en protección y garantía de un tercero que figura como adquirente de buena fe y bajo título oneroso.

El autor muestra o la similitud con los principios aplicados en el tema registral peruano, respecto del principio de la inscripción que consagra como regla los efectos constitutivos del registro inmobiliario, para lo cual ya sea la que se constituya, transmita o extinga, solamente operen por actos y mediante o a través de la inscripción en el registro público. Se acogen derechos que se atribuyen, constitutiva de los derechos reales como un atributo real; y así también como medio de disponibilidad y de publicidad.

Dicho registro asegura derechos inscritos. Es así dado que constituye un derecho o una; y es declarativo porque declara anterior constitución como antecedente. Señale el autor el principio de la legalidad y de la buena fe pública, siendo de legalidad porque actúa de manera prioritaria en el sentido de informar que la validez de una inscripción dependerá de dicha legalidad del negocio como causal origen . De esta forma el sistema registral brasileño privilegia la legalidad dando así a la seguridad jurídica, brindando principalmente seguridad al tráfico inmobiliario, esto en protección y garantía de un tercero que figura como adquirente de buena fe y bajo título oneroso.

Señale el principio de la prioridad enfocado en los títulos que se presentan para registrarse en el libro de protocolo con correspondiente número de registro que determinará ese orden prioritario del título, determinando quién tiene mayor preferencia en los derechos reales. Siendo el grado de preferencia de dichos derechos el determinado por el orden del registro que marcó la titularidad. Y finalmente el principio de la especialidad y el principio de continuidad siendo el de especialidad la seguridad, protección, y transparencia de los derechos reales

inherentes al inmueble. Esto se extiende a todos los derechos inscribible en la tabla de registros. Asegurar el tráfico jurídico inmobiliario sólo puede ser conseguido a través de la publicidad registral. Respecto del principio de la continuidad a tu estrictamente en relación al principio de especialidad. Debiendo existir un razonamiento absoluto en las características del inmueble que es materia de transacción, así como las partes involucradas, en referencia al titular principalmente. Es por ello que permite verificar la perfecta identificación del inmueble y de las partes.

Para concluir el autor señala como un arduo desafío y deber irrecusable de los registradores públicos, y lograr demostrar a la sociedad la calidad del servicio y su importancia de acudir al servicio registral, fomentando en la sociedad de forma eficiente y capaz, permitiendo garantizar una estabilidad preventiva en la búsqueda de la paz social y defienda ejercicio y además democrático de los principios básicos, así como promover el desarrollo económico y social de Brasil, vicio registral confiable, propulsor del tráfico de inmuebles y la actividad económica de la nación.

Antecedentes nacionales

Amado (2021) en su artículo que trata sobre los aspectos referentes a la necesidad de la modificación del artículo 949 del código civil, que regula la verdadera forma de transferencia de propiedad inmueble según se señala en dicho marco normativo, destacando la necesidad de la congruencia entre una situación registral con la que ha denominado extra registral. Por ello la autora precisa que las características del derecho es ser cambiante, siendo que la norma jurídica posee las características esenciales como validez, eficacia, y valor haciendo énfasis que en la actualidad los medios de comunicación diversos como las noticias de la televisión, radio, periódicos dan a conocer una problemática latente en donde las personas pierden sus bienes inmuebles a razón de la falta de publicidad registral.

Evidenciándose una problemática real de todo ciudadano, siendo que no todos los propietarios optan por la inscripción registral muebles, sistema que ha sido creado a través del sistema nacional de registros públicos que nacen con la ley 26366 artículo 2 apartado c, Que señala pautas para realizar una compra venta con mayor seguridad jurídica como es el caso de la solicitud de certificados de propiedad, el conocimiento público de cargas o gravámenes que pesan sobre el bien que adquieren y que es de conocimiento de todos los interesados precisamente porque su característica es de la publicidad registral.

Avendaño y del Risco (2015) por su parte, muestran un enfoque de importancia a la aplicación del sistema de oposición en razón a la protección que ostenta el comprador de buena fe, visto desde un enfoque en donde dicho derecho, que goza de protección, como señala el artículo 1135 del código civil peruano, coloca la propiedad del adquirente que ostenta ser comprador de buena fe, no solo nace del contrato celebrado con el disponente, sino de la ley, ostentando tal denominación en aras de garantizar la seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral.

Los autores señalan que el crecimiento económico de los últimos años ha aumentado, del mismo modo el número de transferencias inmobiliarias como un necesario tráfico inmobiliario, por tanto, la necesidad de mayor seguridad jurídica. Siendo una herramienta fundamental para lograr la seguridad jurídica de una inversión importante como es la adquisición de una propiedad inmueble, la necesaria garantía de la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. Exponiendo en su artículo el concepto y naturaleza jurídica del referido principio, exponiendo algunas características principales. analizando los requisitos, su importancia y énfasis que permitan la aplicación de la Fe Pública Registral.

Para Hernández y Ramos (2018) la importancia de la función del sistema registral en el Perú para darle seguridad jurídica un acto de enajenación que puede llegar a vulnerarse en el sentido de no inscribirse de adoptar el camino facultativo de la no inscripción registral en las compras venta de inmueble, siendo que ello permitiría a personas inescrupulosas llegar a hacer uso abusivo del vacío que existe actualmente en la norma cuando se condice el artículo 949 del código civil peruano que señala la acción optativa es decir facultativa de la enajenación del bien inmueble, mientras que por otro lado se tiene un sistema constitutivo que es el sistema de inscripción registral que no señala a su vez la importancia de la seguridad jurídica en un sistema articulado cómo es el sistema registral de los registros públicos que se aplican a nivel nacional.

Como objetivo los autores señalan como posible hipótesis que buscó demostrar en el desarrollo de su investigación, aquellos factores que vienen contribuyendo al fraude inmobiliario como son los factores económicos, culturales y sociales e incluso académicos, administrativos y comerciales. Siendo fundamental el papel que juega los registros públicos en su lucha por la prevención al fraude inmobiliario como parte de su publicidad registral. Sin embargo, en la práctica esto ha sido muy limitado dado que se prioriza solo el registro más no la prevención.

El problema planteado acostado de una formulación justificada ilimitada de problemas desarrollados en el capítulo segundo de la investigación de los autores, revisando fuentes de información tangibles y fuentes de internet que han permitido ampliar Incluso en el capítulo tercero sobre la metodología y diseño de investigación como la recolección de datos que pueden sustentar el método científico cualitativo que ha sido aplicado a para esta investigación. como planteamiento de problemas y también señalar una realidad actual y vigente como es la inscripción fraudulenta en

los registros públicos, lo que se observa en forma constante y que llega hasta las instancias jurisdiccionales, por lo que es importante el respecto del ordenamiento jurídico, y adecuar una normativa de prevención para estos actos que lindan con lo delincencial.

Como conclusión señalan los autores que Registros Públicos debiera cerciorarse que se reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes de esta forma la registración obtendrá la finalidad necesaria para someter previo examen de verificación y calificación, de esa forma poder asegurar su validez y perfección, así también los documentos donde traspasan bienes inmuebles que no sean inscritos en los registros públicos de oficio por parte del registrador debiendo previamente existir una petición de las partes interesadas para ello.

Señalan que en el Perú cuesta asimilar muchas veces que existen mafias que día a día crecen más y que llevan diariamente al fraude inmobiliario, organizados de tal forma que aprovechan el descuido de las personas, permitiéndole ello cometer sus fechorías y así poder realizar hasta 3 o 4 venta simultáneas con precios totalmente fuera de lugar que incluso resaltan por ser menores al 50% del precio real de Mercado, lo que desde ya podría levantar sospecha pero no es ilegal por tanto la prueba de demostrar lo contrario pesa sobre quién alega el hecho.

Otra de las conclusiones que resultan interesantes en su planteamiento es que señala estar frente a un grupo de notarios que dentro de sus funciones no cumplen con revisar lo que firman, Confiando se únicamente del personal que tienen a cargo y que trabajan para ellos por años, lastimosamente estos pierden la diligencia y dan prioridad a la celeridad de su carga laboral que los induce en error. siendo la principal labor del notario se cerciore de que todo documento de transferencia de compraventa de bien inmueble este conforme a ley para poder dar fe de este acto y a ellos agregar

la carga laboral que se suma al personal de la notaría, y así también las mafias existentes en el interior de los registros públicos y aprovechan y se Valen de su poder para cometer sus fechorías.

Así también como recomendaciones señala qué antes de realizar la compra venta sería recomendable Solicitar a los registros públicos un certificado registral inmobiliario que a su vez permitirá cerciorarse de la titularidad del bien, no obstante, al respecto señalamos también que no necesariamente esto significa seguridad jurídica dado que existen dos sistemas actuales de transferencia compraventa de inmuebles, el sistema facultativo y el sistema constitutivo. Precisándose que es materia recomendación por los autores de la investigación este último sistema. así también se recomienda qué al momento de realizar una enajenación se divide el monto de lo pactado por los intervinientes en dos partes. Esto con la finalidad de garantizar la solemnidad de la transferencia al recibir la propiedad que se transfiere y por otro lado el dinero que se cobra producto de la enajenación cómo lo señala el artículo 949 del código civil peruano.

Paredes (2021) señala que la transferencia de inmueble sin inscripción registral es susceptible de un eminente peligro de estafa, que se ubica dentro de la especie del género de la defraudación, resaltando que, sin embargo, no toda defraudación resulta una estafa dado que la configuración de estafa exige ciertos actos previos como la artimaña, es decir aquel encubrimiento de la verdad con intención. Como señala el autor que se describe la estafa como el acto del agente activo ante un hecho que induce al error al sujeto pasivo, con el fin de perjudicarlo patrimonialmente. Esto sucede porque el agente activo pretende beneficiarse con el perjuicio que le genera al sujeto pasivo.

Por ello se le denomina a la estafa un delito patrimonial por antonomasia. Por esta razón dicho acto antijurídico es considerado una infracción al patrimonio, dentro de casi todos los códigos comparativos. El autor señala que el objeto jurídico, la finalidad del delito de estafa se centra en su interés relacionado al patrimonio, siendo que la ley brinda protección al patrimonio, y sin embargo de forma específica la situación de disponer del objeto bien inmueble, configurándose el tipo penal por los derechos emanados de su protección jurídica y su relevancia económica.

Bazán y García (2018) interpretan el sistema constitutivo y facultativo en base a su aplicación en la inscripción de bienes inmuebles, considerando la seguridad jurídica que persigue evitar el tráfico inmobiliario entre otros ilícitos, segmentando su estudio a la ciudad de Huancayo en el año dos mil dieciséis. Planteándose como objetivo bajo un enfoque cuantitativo el poder determinar de qué forma un sistema constitutivo se diferenciaría del facultativo, y como estas variables otorgan mayor seguridad jurídica en la inscripción registral de bienes inmuebles, vinculado al tráfico inmobiliario. Formulándose como la hipótesis general que el sistema constitutivo otorgaba mayor seguridad jurídica en las inscripciones en Sunarp con respecto a inmuebles y de esta forma mitigar el tráfico inmobiliario. Se apreció que la investigación planteada fue de tipo básico, jurídico social, de nivel explicativo y de cuyos métodos empleados fueron el método comparativo.

Así también señalar como conclusiones que, la aplicación del sistema constitutivo para estos autores, es decir basado en un sistema registral de inmuebles obligatorio, que tiene carácter público y consigue registrar a usuarios, para lo cual las notarías intervienen para darle solemnidad a la transferencia perfeccionando la enajenación, tal y como viene sucediendo de forma constitutiva en intervenciones con entidades financieras. Entendiéndose que la inscripción registral se está buscando

como sistema único dado que en comparación del artículo 949 del código civil peruano ofrece mayores garantías de seguridad jurídica que es lo que finalmente buscan los adquirentes de un bien inmueble al momento de celebrar la compraventa.

Los autores recomiendan por un lado que el congreso modifique el sistema registral actual en esa búsqueda de perfeccionamiento, sugiriendo la creación de una ley muy similar a la ley hipotecaria de tal manera que la exigencia en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles se dé y asegure un sistema registral completo. y que al momento de realizar actos jurídicos como compraventa y transferencias. así también otra recomendación que se tomó en cuenta en la investigación que se planteó es la de aplicar un tratamiento de la legislación peruana que cambie el sistema constitutivo, cambio que debe darse paulatinamente y que debería iniciar modificándose el artículo 949 del código civil peruano que precisa la enajenación del inmueble, pero modificando como proyecto de ley a esta Norma un concepto más completo cómo lo es:

Si se pretende utilizar un mecanismo legal para proteger y cerrar posibles vacíos que actualmente utilizan los inescrupulosos para la utilización de normas legales que terminan en estafas inmobiliarias, una de las maneras de evitar que esto suceda se inclina a la homologación de un sistema constitutivo que obligue a todas las transferencias de compraventa de bienes inmuebles, a la inscripción registral.

Crisóstomo (2017) desarrolla un trabajo para optar el grado académico de Maestría-Gestión Pública, investigando respecto de la publicidad registral como función y el acto jurídico respecto de la adquisición de un derecho real como es el caso de la propiedad en los sistemas registrales, segmentando su trabajo a la zona XIV en Ayacucho, durante el año dos mil diecisiete, presentado ante la universidad César Vallejo, señalando como objetivo la determinación de la relación que existe

entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad, Para lo cual considera que a la luz de la normatividad vigente Y el éxito de una adquisición de un predio va a depender siempre de la información que se tenga de ello, partiendo de este punto la importancia del sistema constitutivo de los registros públicos para la inscripción de las compra venta de inmuebles. Cómo realidad problemática se ha manejado teorías relacionadas con el tema, y métodos de investigación empleados Cómo es el descriptivo y la contrastación de la hipótesis que la autora ha planteado en su trabajo de investigación.

Otro de los objetivos que plantea su trabajo investigador fue demostrar la importancia que cumple la publicidad registral que resalta su función en el comercio jurídico y en el desarrollo del crédito que amerita una transferencia, demostrando la creciente importancia de la inscripción en los registros públicos, siendo que hoy en día va tomando mayor interés en la sociedad por su relación con lo que representa la seguridad jurídica en sus propiedades, optando por aplicar facultativamente el sistema Sunarp. la investigación empleó una metodología de recursos descriptivos hallados en la doctrina, en fallos jurisprudenciales, en revistas especializadas, en conclusiones de congresos, y la técnica utilizada para el estudio de investigación fue en base a materiales informativos y de trabajo de campo.

Sobre las conclusiones tal vez más importantes del trabajo de la investigación que ha desarrollado el autor se destacó la registración de los derechos reales que satisfacen a múltiples necesidades de carácter público y de carácter privado, por lo cual deviene en un régimen de publicidad queda seguridad jurídica ante el tráfico inmobiliario. Así también otras conclusiones señalan Qué es imperiosa la necesidad de compatibilizar la información del Registro de Propiedad inmueble que refleja la realidad jurídica y el catastro que refleja la realidad física. Esta investigación también

se enfocó en un método cualitativo y cuantitativo como un método mixto y se empleó una investigación descriptiva, con entrevistas que permitieron interpretar criterios estadísticos aplicando también una técnica documental de campo y de observación directa más adicional a ello la encuesta para lo cual fue utilizada como instrumento el cuestionario.

Finalmente señalar que entre las recomendaciones planteadas por la autora señala que no es suficiente con otorgar la certificación de la Propiedad Inmueble, sino por el contrario debiera ser la mejor forma de prevenir una situación conflictiva en los fueros jurídicos ante la insatisfacción de dos partes que no logran ponerse de acuerdo o una parte en desventaja de la otra que pretende abusar de los derechos de una de las partes. así también en sus recomendaciones señala que los usuarios deberán Al momento de celebrar un acto jurídico, darle publicidad registral ante los registros públicos a las transferencias de compraventa de bienes inmuebles. de esta forma obtendrán la publicidad que requieren como parte de la protección jurídica, Y que tanto actos como derechos y titularidades en el momento de expedición son acogidos por este sistema registral que aún sigue siendo una opción y no una obligación, recomendando la situación de publicidad en un determinado tiempo para que los usuarios tengan mejores disposiciones en su registro de sus propiedades, ante las instituciones que corresponden y no común facineroso que esté aprovechando la oportunidad para hacerse pasar como comprador, esto en el caso de titulares que a pesar de haber realizado transferencia se siguen manteniendo como titulares y por tanto tienen todas las facultades, Aunque ilegales, están expeditos de seguir transfiriendo la compraventa dado que registralmente figuran como propietarios titulares de un bien inmueble.

Cárdenas y Chávez (2020) señalan como objetivo que, si bien un inmueble a lo que denominan cosa, tiene a cargo su uso y disfrute e incluso dispuesta por él por un interés individual. Para el desarrollo de su investigación aplicaron el método descriptivo y correlacional. Los autores señalan como finalidad a la seguridad jurídica debidamente regulada, y sin embargo también señalan que a través de ella se reputa una seguridad en los sujetos que realizan diversos actos legales, de esta forma se salvaguardan sus intereses patrimoniales, por lo que, la exposición apropiada de una norma de ordenamiento jurídico y su cumplimiento por los sujetos interesados y en especial por los entes a cargo de su aplicación.

Como conclusiones se determinó cómo analizan uno de los principios más utilizados como es la fe pública, siendo un principio fundamental para el sistema registral, que ostenta una excepción a la regla, el *nemo plus iuris*, configurado como un aparente de provecho, aplicándose el latín *non domino*, lo que significa la adquisición acontecida de una apariencia jurídica, sostenida por el principio de buena fe, utilizando esta figura legal de manera ilícita, desviándose de su finalidad al transmitente. Por lo que, la forma registral confiere al transmitente legitimación supuesta, también puede ejercitar un derecho de disponer, siendo esta legitimación aparente, y se construye en aras de la buena voluntad, ya que Sunarp no persigue la protección de quien transmite, sino al adquirente de la propiedad. Existiendo una impropia exposición registral del acogido al principio de fe pública registral, esto en los casos de fraude inmobiliario emitidos por ejemplo en la Corte Suprema del Perú donde encuentra los investigadores 25 sentencias casatorias que describen y permiten avizorar que la corte ha tomado en consideración diferentes objetos para aplicar el principio de fe pública registral, como la casación 341- 2011- Arequipa entre otros. Lo que permite entender que muchas veces las transferencias pueden estar

revestidas de fraude, dejando advertido el autor diversas casaciones En dónde se desarrolla el criterio aplicado en base al fraude inmobiliario.

Así también hay que precisar que como sugerencias se propone tener en consideración que el principio buena fe registral protege el provecho del accidente y no el derecho del transmitente, siendo necesidad de los especialistas de Justicia el solucionar las cuestiones de fraude inmobiliario. De igual modo que brinden mayor importancia al principio de fe pública registral. De igual modo, los especialistas registrales tienen a su cargo considerar ciertos lineamientos, sus antecedentes registrales como no encontrarse incurso en un negocio jurídico con vicios, cuyo castigo sería excluirlos de protección registral, la transferencia de inmuebles a terceros, que deviene de la transmisión continuada, cerrando la opción de la pluralidad de enajenaciones.

Finalmente precisar, los ejecutores de las leyes situándonos en los asuntos de fraude inmobiliario, deberían tener en miramiento no solo el salvaguardar la seguridad legal dinámica, tráfico inmobiliario. Advirtiéndole de esta forma la posición de vulnerabilidad de los propietarios legítimos, lo que amerita una mayor difusión con la finalidad de otorgar garantía legal a las transferencias de compraventa de inmuebles de forma diligente.

Siguas (2018) toca el fraude inmobiliario puntualmente desde la arista de una operación sospechosa de la cual el notario tiene responsabilidad y por ello debe reportar sus sospechas y trasladarlas a la unidad de inteligencia inmobiliaria, esto como propuesta en el desarrollo de su trabajo que persigue titularlo como abogado, presentándose ante la universidad San Martín de porras, buscando mostrar entre los objetivos de la investigación y demostrar, la necesidad jurídica de intervención del notario, que lo obligue dentro de sus funciones y dentro de un marco legal, de reportar

de oficio todo intento de fraude inmobiliario, y sea reconocida una unidad de investigación e inteligencia, como propuesta "inmobiliaria", que también haga competente al sistema registral. así también el determinar la utilidad de que el notario contribuye en favor de la ciudadanía en la búsqueda de mitigar los actos ilícitos dentro de sus facultades, en los actos de transferencia de inmuebles, enajenaciones, frente a ilícitos como el fraude inmobiliario. Determinar es parte del rol del notario la lucha contra dicho acto ilegal, aportando al fortalecimiento de la garantía jurídica. Aplicando a su investigación un método lógico deductivo, en base al análisis de la ley 30313, Ley que Sunarp ha fortalecido para oponerse a las inscripciones registrales que se encuentran en trámite, buscando promover la oposición de dicha inscripción Sunarp. Modificando normas civiles como el artículo 2013 y 2014 y el D.L. 1049, artículos 4, 5 y la quinta y sexta disposición complementaria transitoria y final del decreto legislativo 1049, así como su reglamentación. Aplicado a los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Cómo conclusión señala el autor que en el Perú el notario es un abogado, y qué tiene como función aplicada por el D.L. del Notariado; Y, otras leyes especiales, resultado de la función notarial, que no pertenece a la administración pública, pero está vinculada a ella. La función notarial no ha sido estática durante todo este tiempo, sino que por el contrario se ha ido incrementando de acuerdo a las exigencias de la una sociedad creciente, de tal manera que el escribano conoce de asuntos no contenciosos con arreglo a ley. A partir del año 2002 los notarios se obligan a través de la Ley 27693 a comunicar a la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú, de cualquier descubrimiento de índole ilícito, que presumiblemente se relacionen con el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Finalmente, el autor señala como recomendación la modificación de la legislación notarial vigente con la finalidad de controlar que el notario deba conocer de cualquier maniobra sospechosa con apariencia de ilicitud, para lo cual deberá éste informar a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de registros públicos, Con la finalidad de que dicho organismo se haga cargo del registro y control de este tipo de conductas antijurídica.

Cómo conclusión y señalar que ante las variables formas de diferencias el tráfico inmobiliario, se pudo identificar las transferencias de bienes futuros. El ordenamiento jurídico viene recogiendo la posibilidad de transferir con contratos de compraventa sobre de inmuebles en planos, siempre que este ostente la posibilidad de su existencia, que logre ser cuantificado y que pueda ser mercantilizado. siendo que para ello el efecto financiamiento cobra un valor adicional, de es un sistema que de alguna forma nace como garante de un bien futuro y lo hace bajo la figura de préstamo hipotecario de una propiedad que aún no existe y que a futuro se consolidará, entrando en debate si es que se puede adquirir un préstamo de algo que no existe, como una promesa Futura. sin embargo, siendo que las entidades financieras muchas veces financian los proyectos inmobiliarios, estos pasan a ser parte fundamental de la triangulación en la adquisición de proyectos inmobiliarios de bien futuro, a través de hipotecas.

Sí bien la transferencia de bienes futuros se consolida a través de financiamientos que determinan la obligación que garantizan la adquisición, dicho vigor del contrato de compraventa de bien futuro se haya sujeto a su existir, de ese modo ante la inexistencia de un inmueble que se solidifique, no se puede señalar propiedad de un inmueble. así también otra problemática presentada ante la hipoteca de un bien futuro es, que se complica el cumplimiento del tercer requisito para

validarlo, dado que, si el inmueble no existe, por tanto, no preexistiría tampoco una partida electrónica y por lo tanto también a su vez no se podría inscribir la hipoteca sobre un bien. entendiéndose que todo se articula en este sistema.

Cómo solución, o a manera de recomendación brinda el autor dos alternativas para hacer frente a los bienes adquiridos a través de créditos hipotecarios como concepto de bien futuro, es existe, siendo por un lado que se haga uso de las hipotecas sujetas a condición suspensiva lo que hace necesaria su aplicación en base a que esté exista o no, cómo está recogida en el artículo 1105 del código civil, por otro lado la implementación de una obligación a las inmobiliarias de contratar seguro que permitan garantizar la existencia de sus proyectos. para con la misma línea de Propuesta del autor, dado que el compromiso de las inmobiliarias tienen que ir más allá de un financiamiento a través de un banco, Que van avanzando su proyecto de acuerdo al financiamiento del banco que va desembolsando conforme se va consolidando la obra, sin embargo también es conocido como problemática real y actual, qué existen proyectos inmobiliarios que se han visto frustrados y que también han sido financiados por bancos, Quiénes han solicitado incluso una inicial a los futuros adquirentes de un departamento que jamás se concretó la entrega de dicha edificación, por Lo tanto el Diego no debe tomarse de forma ligera, dado que este es un riesgo que debe asumir la inmobiliaria, como parte de su obligación. de esta forma disuadir que su posición sea la de concretar, consolidar la edificación.

Dávila (2016) en su análisis sobre el control de las compraventas de predios, enajenadas y no inscritas en un sistema registralizado, a través de la notaría, buscándose prevenir figuras ilícitas como estafas, señalando como objetivo la identificación de la metodología del registro utilizados para el control de la transferencia de inmuebles sin inscribir con respecto al marco de referencias y normas

que lo regulan, analizando las prácticas con éxito basadas en sistemas de registro parecidas, que buscan posteriormente la propuesta de una metodología que regule estipulaciones privadas de compraventa de inmuebles sin registro inmobiliario, a través de un registro correlativo y nomenclaturado, que se sistematice en las notarías, de esta forma se previenen estafas. la investigación se realizó con técnicas de encuesta y análisis documental.

Cómo conclusión el autor señala que maneja una conclusión parcial de la investigación desarrollada respecto a su hipótesis Mediante los siguientes enunciados: evidencia fundadas deficiencias en la misma comuna jurídica, esto debido a la presencia de teorías discordantes sobre la regulación de contratos privados de compraventa de inmuebles únicamente enajenados, para lo cual se redactó datos referentes a una su hipótesis a referida a las causas de las carencias, señalando qua el haber observado las deficiencias en la investigación, le ha permitido identificar una problemática, logrando un objetivo.

Como recomendaciones propone la creación de una ventanilla notarial Cómo orientación notarial donde se oriente dando información suficiente sobre el sistema enumerado sistematizado integral, sin costo, así dicha ventanilla tendrá la obligación de asesorar completamente gratis y exigir al usuario llenar un formato de inscripción, complementando la idea áreas de atención para atender brindando asesoría notarial, obligándose a exigir la identificación plena del usuario que requiera información, por su parte el usuario que no reciba la mencionada atención y sienta vulnerado su derecho, tendría expedito su derecho a ser orientado por un personal de notaria, para que éste le brinde e formato de inscripción, en copia simple consignando los datos de quién negó su atención para los controles pertinentes, dada la afectación de su derecho. Cabe señalar que el autor no está considerando Los costos que representan

los trámites planteados para una ventanilla que si bien es cierto da fe notarial de un acto, no deja de tener un carácter privado, por tanto, resulta difícil suponer que una notaría otorgue un documento gratuito más aún brinde un servicio dada la propuesta del autor.

Gárate (2020) las hipoteca sobre bienes futuros, como regulación y problema frente un mercado de tráfico inmobiliario en el Perú, aplicando un método descriptivo al trabajo desarrollado y basándose también en cuadros estadísticos, y encuestas publicadas. De cuyo objetivo se precisó que, si bien se puede explicar al bien futuro con doble interpretación, siendo que no conforman el patrimonio de quien dispone del inmueble futuro, confiando que la finalidad es que exista y conforme en algún momento la consolidación de la propiedad inmueble, sin ser estimada una situación de sospecha de negocio, y que se trata de bienes considerados extraños, dado que no comprenderían el patrimonio de quien dispone. Siendo así, los inmuebles futuros, al momento de la transferencia no existen, ni pueden conformar parte del patrimonio de quien adquiere, por tanto, tampoco puede disponer de ellos. Es de esta forma que, no son naturales al patrimonio (*non in de rerum natura*), desde el punto de vista material, jurídicamente si existen, pero se sujetan a su existencia a futuro. Como ejemplo, la vivienda en proyecto, el crédito del cual todavía no existe un título constitutivo.

Champoñan y Contreras (2018) en su investigación sugiere la modificación del artículo 949 C.C., sugiriendo la inscripción obligatoria en la enajenación, investigación que llevó a cabo con un método de trabajo descriptivo teórico, consistente en aplicar normas que regulan legislaciones comparadas mediante tipos de investigación explicativa y causal, con análisis cualitativo, cuyo propósito fue la identificación del problema planteado por el autor, de tal manera que la problemática está centrada en

la insuficiencia de la misma legislación vigente, dado que las transferencias de inmuebles con publicidad registral o no es un acto facultativo del acreedor. Actualmente se regula la consensualidad, el solo consentimiento entre las partes, convirtiéndose en acreedor. Por lo que se plantea como problema abarcar las consecuencias negativas y afectaciones del acceso a la publicidad de Sunarp. De esta forma el propósito de la investigación se centra en buscar el análisis de la necesaria modificación de la norma sustantiva civil, artículo 949, que hace al comprador, propietario. Apoyando su investigación a su planteamiento teórico y normativa jurídica, las sentencias del tribunal constitucional y legislación. El tipo investigación explicativa, causal y el análisis cualitativo desarrollado por el investigador.

Cómo conclusión señala que la colectividad jurídica, debe prestar atención a las normas legales que amparan y rigen el derecho y la seguridad del patrimonio de inmuebles, revelándose diferencias con el mencionado artículo, señalando que la norma resulta deficiente para el tráfico inmobiliario, adoleciendo de diferencias y poniendo en riesgo a los compradores. El planteamiento teórico busca resolver problemas subsecuentes por la sola enajenación.

Como recomendación general, señala la ejecución de un estudio más detallado acerca de los menoscabos que trae consigo la enajenación en la transferencia de inmuebles, de tal manera que los compradores que no optan por la publicidad registral, adolecen de inseguridad jurídica como riesgo ante una pluralidad de acreedores, así la compra se haya dado con validez legal. De este modo, inscribir con posterioridad en Sunarp, no garantiza ser el único acreedor. Por estas razones, sugiere el investigador, adoptar un sistema constitutivo, celebrando un contrato de transferencia inmobiliaria que se obligue a terminar en el sistema registral bajo

sanción de nulidad, favoreciendo el tráfico inmobiliario y promoviendo la seguridad de la propiedad, como han adoptado varios países con expectativas favorables.

Ahora bien, cabe resaltar la importancia de conocer lo señalado por el VIII Pleno Casatorio Civil; respecto de la casación 3006-2015 Junín, en materia de Nulidad de acto jurídico, aborda el esclarecimiento de la enajenación, visto desde el Acto Jurídico en la sociedad conyugal, señalando pautas que han quedado expresadas en los literales a). que trata el aspecto del derecho de propiedad en razón de un derecho de primera generación desvinculándose con teorías precedentes y precisando la importancia de este derecho en el individuo, destacando el literal e). que se analiza respecto de las disposiciones de bienes sociales, para efectos de la disposición del acto jurídico, como también lo contempla el ordenamiento civil, como elemento constitutivo necesario para la validez del acto jurídico. De tal manera que el acto de disposición de un bien patrimonial, social, realizado por uno solo de los cónyuges respecto de la enajenación, deben intervenir ambos cónyuges, de lo contrario es nulo, por ser contrario a una norma imperativa de orden público, según el artículo 219, numeral 8 del Código Civil, concordante con el artículo V del Título Preliminar del acotado Código. Es sobre el particular que se resalta como mayor seguridad jurídica la necesidad de hacer pública la inscripción registral, es decir la publicidad registral, debiéndose en este caso, respetar la adquisición, entendiéndose del comprador de buena fe, en tanto se estaría ante la figura descrita en el artículo 2022 del código civil.

En esa línea, el numeral 4). Del mismo precedente vinculante, en el supuesto anterior, señala que, si la transferencia “no se encontrara inscrita”, deberá preferirse el derecho del consorte que no intervino en la enajenación, por lo que, ante la falta de publicidad registral, el acto será oponible para la sociedad conyugal afectada e

inoponible de surgir la inscripción registral del comprador de buena fe, que es alcanzado por el sistema de oponibilidad, por lo que, en el numeral 5). Se señalan los supuestos de sucesivas transferencias inscritas registralmente, queda establecido que será el tercer adquirente quien encontrará protección y amparo del artículo 2014 del Código Civil. Y dejando expedito el derecho a salvaguardar el derecho de las partes afectadas a solicitar la tutela resarcitoria que consideren a bien recurrir.

El IX Pleno Casatorio Civil; casación 4442-2015 Moquegua, que dilucida la Materia de Otorgamiento de escritura Pública, señala en su sexto considerando que se justifica la situación en función de establecer aspectos puntuales, respecto de protocolos de seguridad en relación de las figuras de las titularidades que tienen los sujetos de derechos, para una adecuada circulación administrativa. Por ende, la elevación a escritura pública de una enajenación hace posible el acceso de la titularidad al Registro Público (artículo 2010 del Código Civil), determinando que el titular ostente un derecho inatacable, como así lo disponen los artículos 11355 y 2022 del código civil, siendo de esta manera que cualquier tercero interesado, pueda tomar conocimiento del titular que ostente el derecho del inmueble que es de su interés, como lo esbozan los artículos 2013 y 2014 del código civil.

De la misma forma señala en referencia a la enajenación, que elevar a escritura pública la minuta (contrato), concederá preferencia al orden de prelación de los acreedores sobre las titularidades, y posibilitando alcanzar la inscripción registral y, como consecuencia la realización sucesivas transferencias. Acción que no solo se limita a transparentar su circulación, otorgando mayor certeza respecto a la titularidad de un derecho, como lo establece el artículo 235 del Código Procesal Civil, otorgando certeza determinante, que incluso puede definir la suerte de una serie de conflictos de intereses surgidos.

La Corte Constitucional ha señalado que no basta con conmemorar un contrato de compraventa contenido en documento privado; antes bien, el instrumento debe ser solemnizado por lo menos con una fecha determinada, otorgándose mayores derechos si se eleva a escritura pública, como fue el caso *Moquegua c. Suprema Corte de Justicia de la República (XI Pleno de Casación Civil)*; Causa No. 4442-2015.

Vidal (2022) señala que todo sistema de derecho de propiedad cumple con tres características para el desarrollo de sus funciones como son i). La Universalidad; dado que todos los recursos deben ser poseídos por alguien con excepción de los que sean abundantes y puedan ser consumidos por cualquier persona sin que esto signifique la exclusión de los demás como por ejemplo el caso del aire. Por otro lado, ii). La Exclusividad; que busca garantizar jurídicamente la posibilidad de exclusión de las demás personas del uso y consumo del inmueble, destacando que los derechos de propiedad no solo aparecen cuando los costos logran su uso exclusivo que son compensados en la transferencia, uso exclusivo que genera los beneficios esperados para las partes que celebran el acto jurídico. Y finalmente iii). La transfería; que está referida al intercambio voluntario de aquellos recursos que pasan a otra persona, es decir, el nuevo propietario del inmueble, dando un uso valioso a la transferencia. Por lo que tal relación jurídica entre dos o más sujetos, se extiende al derecho de obligación o de crédito, relacionando jurídicamente al deudor y al acreedor, tal y como sucede con los contratos de compraventa de donde emana una interacción entre quien vende y compra.

El autor cita a Fernández (1994), quien sostiene:

Una posición con respecto a las transferencias de inmuebles, señalando que la enajenación de un inmueble genera un problema por los onerosos costos de transacción. Generándose básicamente en el caso de incertidumbre como lo

ha denominado el autor, así como el no saber si quien vende es efectivamente el propietario, siendo para este caso en la publicidad registral si otorga esta información mas no la enajenación de inmuebles, por lo tanto, quien compre una propiedad desconociendo la seguridad de su titularidad pública probablemente adquiriera el precio más barato. No el autor señala que bastará con ver el precio de una venta de inmueble no registrado, refiriéndose a la publicidad registral, con respecto a otro si registrado, de esta forma se descubre que la seguridad sin un valor adicional como consecuencia, por lo que las personas pagan, entendiéndose que una propiedad tiene un costo menor como consecuencia de la incertidumbre que genera la falta de seguridad de la titularidad del inmueble. (p.30)

Es por esta razón que el autor señala que el sistema registral constitutivo sentaría reglas claras, poniendo como ejemplo una isla que se ve de lejos, en el sentido de interpretar que el registro al señalar algo va a resultar cierto. En el consenso de una compraventa se debe confiar que la persona que está vendiendo es el propietario, que este no haya hecho una enajenación previa a otro sujeto, que no exista un tercero con documento de fecha cierta con anterioridad y que fuera tener mayor derecho, lo que representaría perder en el bien o entrar un litigio de mayor derecho. Por lo que el autor señala que las enajenaciones generan inseguridad, dado que como conclusión principal el predio debería permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, y a la vez permitir la exclusión más perfecta al menor costo y paralelamente que terceros tengan la posibilidad de tomar conocimiento del derecho que asiste al enajenante y que esto se encuentran excluidos de la posibilidad adquirir dicho inmueble.

El autor concluye que es evidente el problema que genera la falta de publicidad registral en la adquisición de inmuebles frente a terceros, por lo que el artículo 949 del Código Civil evidencia un problema. El sistema de publicidad busca respaldar al nuevo titular del dominio enajenado, siendo que toda transmisión de propiedad debería estar dotada de una garantía de ostentar seguridad jurídica, siendo que el mencionado artículo no favorece la dinámica de circulación de las propiedades inmueble. Es así que la inscripción declarativa que señala el artículo 1135 de la misma norma, sí otorga garantía y seguridad jurídica, constituyendo la importancia de la inscripción registral en los registros públicos.

La problemática surge por la aplicación facultativa de abstenerse a inscribir la enajenación de un inmueble, dado los costos que representa cada parte del proceso de transferencia de dominio. Optar por la publicidad registral, debiendo asumir costosos impuestos, gastos notariales y registrales, así como la obligación de tributar la transferencia de compraventa son parte de una realidad problemática

El Servicio de Administración Tributaria, en adelante SAT, señala que el costo que representa elevar a escritura pública una transferencia de compraventa de inmueble, en la búsqueda de perfeccionar el instrumento de la minuta, y en camino a una inscripción registral para darle publicidad registral a la adquisición, representaría el diez por ciento (10%) del importe de la compra en moneda nacional, descontándole a ello las 10 primeras UIT que cada año cambia y queda publicada en la página web de la Superintendencia de Banca y Seguro y en la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria, y que para el presente año 2022 asciende a S/.4,600.00 soles como lo ha señalado el D.S. 398-2021-EF, y que correspondería pagar por concepto de alcabala, como obligación de quien adquiere, es decir quien

compra el inmueble que se transfiera. Impuesto que resultaría oneroso para quien opte por perfeccionar su enajenación.

La Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria en adelante Sunat, en su Decreto Legislativo N.º 1112, señala que el impuesto aplicable a las transferencias de una compraventa como parte de los requisitos notariales para perfeccionar la enajenación en escritura pública y/o elevarla a los Registros Públicos para darle publicidad registral, debe asumirla el titular que enajena, es decir quien vende el inmueble. ascendiendo el importe por concepto de impuesto de renta de segunda, y dada la renta de fuente peruana por enajenación de bienes al que está referida la Ley de impuesto a la Renta, artículo 2 apartado a. En caso sea efectuada por una persona natural, sociedad conyugal, indivisa, y de cuya tratativa se desprende el pago del 6.25% anual del valor neto de venta del predio. Dicha norma tiene como salvedad exceptuar los predios declarados como únicas viviendas, o cuando el importe de la transferencia es menor o igual al adquirido. Dichos importes resultan onerosos para el enajenante.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en adelante Sunarp, (2021) señala en su nota de prensa las pautas por las cuales es importante el registro de una propiedad inmueble señalando su importancia en el hecho de que no basta con tener solamente el documento de la minuta o escriturarla, Dado que para ejercer el derecho de propiedad sería necesario inscribir registral mente el acto de la compraventa y los registros públicos, de tal manera que se hace de conocimiento público y a su vez gozaría de todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda dicho registro. De esta forma señala como pasos para registrar un inmueble, el acudir a Sunat en principio para verificar la información del vendedor y conocer de su publicidad debiendo seguir una serie de procesos como solicitar certificado literal o

copia informativa del inmueble, siendo lo más recomendable la solicitud del certificado registral inmobiliario (CRI). De esta forma se podrá obtener la historia del predio materia de interés de la adquisición, la identificación del propietario, el conocimiento de todos los trámites pendientes con referencia a dicho predio, así también la existencia de gravámenes y cargas que existieran sobre dicha propiedad. Del mismo modo señala que celebrado el contrato de compraventa las partes deben acudir al notario Para que este pueda expedir el parte notarial que dará origen a la inscripción de la compraventa del predio que transfieren. Finalmente, el asiento con la inscripción registral se crea un asiento que permitirá la observancia de cualquier interesado con respecto a dicho predio. Este trámite obedece a costos registrales también y costos notariales previamente, señalándose que sólo por calificación el costo asciende a S/.35.00 y variará de acuerdo al valor de la transferencia el precio de liquidación final, elevándose y haciéndose oneroso. A ello adjuntar otros documentos que también suman al costo de la inscripción registral.

Tello (2020) plantea un análisis que determina las formas de fraudes inmobiliarios que vienen afectando los contratos de compraventa en el Perú, y que vienen dañando las transacciones económicas de las personas que buscan generar activos al adquirir una propiedad inmueble, refiriéndose al necesario tráfico inmobiliario. Sugiriendo el autor, modificaciones a la normativa con la finalidad de brindar seguridad jurídica no solo al acto de la enajenación de inmuebles, sino en todas las transacciones comerciales de bienes inmuebles en el Perú, dado que el fraude inmobiliario viene ocurriendo en variados contextos, incluido el mismo cierre de una compraventa de una propiedad inmueble dado que dicho fraude puede ser castigado en el derecho penal con privación de libertad, y que el sistema jurídico peruano y en especial el sistema registral es violentado por estas organizaciones

criminales delincuenciales que aprovechan los vacíos legales de este sistema normativo jurídico vigente para adjudicarse ilegítimamente bienes con publicidad registral en favor de terceras personas, logrando finalmente el registro de los derechos de un titular y posteriormente haciéndolo pasar por compradores de buena fe, lo que resulta ser una deficiencia en este sistema tanto jurídico como registral. El cuestionamiento que el autor se formula sobre la Ley 30313, es que los principios de fe pública registral y el amparo de terceros de buena fe no han logrado mitigar la definición de una norma complementaria que permita que la inscripción registral sea funcional, dado que la suplantación, la falsificación y el fraude inmobiliario se vienen dando en personas que se ven despojadas de su propiedad, por enajenar sin publicidad registral.

2.2. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado

Base teóricas y científicas

Teorías generales

Como resultado de este proceso se establecieron las siguientes teorías generales.

Teoría de las inteligencias múltiples

Esta teoría permite resaltar habilidades que se advierten en los diversos aspectos de la vida como la inteligencia que deriva de la comunicación expresiva, a través de códigos lingüísticos, inteligencia lingüística, habilidades psicomotoras, capacidad interrelacional, interpersonal, capacidad de socializar y de reconocer diversas situaciones. Lo que ha servido de apoyo para elegir el tema de interés, dado que la necesidad de entender un suceso e identificarlo para lograr su desarrollo, toma importancia para el logro eficiente de la investigación.

Teoría de la acción social

La rama de la sociología que se ocupa del comportamiento humano colectivo independientemente de su contenido. Quiere saber cómo los individuos entrelazan sus comportamientos físicos para hacer cosas comunes, en cualquier momento y en cualquier lugar.

Teoría general del Derecho

Esa teoría es una de las más usadas y usadas en el ámbito jurídico. Así mismo, se observó que esta teoría es jurisprudencia probando los elementos del derecho. Por otro lado, esta premisa destaca que el derecho es un orden normativo creado por la política estatal.

Teorías específicas

Se establecieron las teorías específicas siguientes:

Teoría de la propiedad

Esta teoría señala que la propiedad es un derecho que todos tienen, pero no todos ostentan, y que permite un tráfico inmobiliario y económico, cuyo dominio legal consiste en el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien. Debiendo primar la avenencia con el provecho social y los parámetros que la ley señala. Estableciéndose como un derecho civil patrimonial que reviste su importancia es una serie de seguridades, candados, en forma de defensa.

Teoría de los principios registrales

Esta teoría detalla la importancia de la aplicación de los principios registrales como de fe pública, legalidad y rogación, publicidad, legitimación, resultan aplicables contra el fraude inmobiliario. Siendo que la finalidad de las normas legales pertinentes de protección persigue crear seguridad jurídica a la realización de diversos actos jurídicos.

Teoría del sistema registral

Esta teoría señala que el sistema registral desde su creación hasta la fecha, ha sufrido evoluciones significativas y que con el propósito de conservar y resguardar la competencia y coherencia de la ocupación registral en todo el territorio, así la superintendencia como ente rector y normativo de dicho sistema de publicidad registral pone al alcance de cualquier interesado sus servicios de información pública para conocer la titularidad de un predio, y de la protección que la ley le faculta para la obtención de la seguridad jurídica.

Teoría de la concurrencia de acreedores

Esta teoría muestra la relevancia que el código civil otorga como mayor derecho y orden de prelación del bien inmueble por el que concurren diversos acreedores, a quien hubiera acudido primero a otorgar publicidad registral a su inmueble, sujeto que goza del inmueble al haberlo recibido del mismo deudor, quien sería obligado a entregarlo. Regulado en el Art. 1135 del C.C.P., queda señalado expresamente, que será preferido el acreedor que se entiende adquirió de buena fe, ostentando título primero, es decir antes que los demás acreedores.

2.3. Definición conceptual de la terminología empleada

- ***Transferencia de inmueble***

El ordenamiento civil en su artículo 949 analiza que la obligación de transferir un bien inmueble hace acreedor propietario, lo que explica que la transferencia de un propietario a otro se consolida con la sola voluntad y un acuerdo entre las partes. Sin embargo, también tiene limitaciones si la Ley así lo señala por alguna disposición o salvo las partes acuerden perfeccionar dicho acto jurídico mediante pacto.

- ***Base doctrinaria***

Rojas (2018) las medidas de protección a la propiedad inmobiliaria se inician con el registro inmobiliario, dado que es un sistema con tecnología impulsada y

elaborada para aplicar por la Superintendencia Nacional de los registros públicos que ha permitido disuadir e incluso neutralizar alguna de las modalidades más recurrentes sobre el fraude que vienen afectando la inscripción del derecho de propiedad aplicado a los inmuebles enajenados. Esto siempre y cuando se haya optado al momento de transferir el predio, por la inscripción registral dado que la publicidad registral servirá de protección siempre que el actual propietario del predio se encuentre inscrito registralmente, de lo contrario abriría una puerta a los ilícitos.

- ***Base jurisprudencial***

Presentado en grado en casación el expediente número 01607-2013 PA/TC interpuesto por Puerta de Tierra S.A. sobre un recurso de agravio en contra de la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia que declaró improcedente su demanda, alegando que se le género agravio al haberse lesionado su derecho al debido proceso con referencia a la venta realizada por la superintendencia nacional de bienes estatales (SBN), quienes realizaron como Estado, transferencias de un predio situado en Lima. No habiéndose desvirtuado la buena fe registral en la adquisición del bien que habría sido adquirido por la señalada empresa con documentos que en la litis se presumían adulterados en contra de la SBN.

- ***Acto***

Acción que realiza una o más personas, ceremonia pública, solemne y oficial.

- ***Acto facultativo***

Acto que no es obligatorio, aun cuando tiene constituido dicho Derecho.

- ***Acto jurídico***

Declaración o manifestación de voluntad, sancionada por el Derecho.

- ***Acuerdo de las partes***

Expresión de voluntad que genera derechos y obligaciones.

- **Buena fe**

Acción que en un acto se entiende sin intención de dolo.

- **El Derecho**

Conjunto de principios y normas de ideas de orden jurídico.

- **Escritura pública**

Documento público realizado por el Notario público que da fe de su contenido y el cumplimiento de los requisitos previos propios del trámite, firmado por las partes en señal de conformidad y buena fe.

- **Inscripción registral**

Procedimiento de un acto jurídico del sistema registral que se anota en el sistema una vez corroborado el cumplimiento de las normas vigentes y en merito al documento emitido por servidor público o un notario.

- **Inseguridad jurídica**

Afectación de normas jurídicas que suponen un peligro a quien lo sufre.

- **La compraventa de inmuebles**

Es la enajenación de un inmueble denominado también predio.

- **La enajenación**

En un sentido jurídico, es la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro.

- **La enajenación de un inmueble**

Es la transferencia de un inmueble, de cuya voluntad entre las partes hace propietario al acreedor.

- **Concurrencia de acreedores de bien inmueble**

Es la postura del código civil (art. 1135) que otorga protección al acreedor que acude a los registros públicos a inscribir su enajenación, considerándolo comprador de buena fe y otorgándole mayor derecho frente a los demás acreedores.

- ***La estafa inmobiliaria***

Es una acción dolosa que busca sacar ventaja sobre un inmueble a través de un acto jurídico sin ser titular real, resultando de dicha acción una sanción penal.

- ***Minuta de compraventa***

Es un documento escrito que contiene las condiciones de las partes, tanto obligaciones como los derechos.

- ***Saneamiento legal de inmuebles***

Procedimiento legal por el cual se formaliza una propiedad y sus titulares.

- ***Seguridad jurídica***

Supone del ciudadano una expectativa razonable de la aplicación del Derecho.

- ***Sistema registral***

Conjunto de normas que regulan las formas de darle publicidad a un acto de interés público y otorgándole protección basados en la aplicación de principios registrales.

- ***Sistema registral facultativo***

Conjunto de procedimientos aplicados en un sistema Registral, que se adopta opcionalmente.

- ***Sistema constitutivo registral***

Conjunto de procedimientos aplicados en un sistema Registral, que requiere se inscriba para que opere el acto jurídico.

- ***El Contrato***

Es un documento que plasma la concreción de un negocio jurídico entre dos partes, es decir bilateral. Por el cual dos o más partes, dan expresión de consentimiento, guardando la forma que permite la ley, para, regular, crear extinguir o modificar obligaciones. De esta forma los intervinientes pueden acordar cláusulas diversas, amplias o expresas, siempre que no sean contrarias a la moral, el orden público o la ley.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación

La investigación se desarrolla estableciéndose el tipo descriptivo, definiéndose bajo dos categorías como la descripción de sus características en la investigación. También se ha establecido un enfoque cualitativo ya que es vital en la interpretación de los datos obtenidos para concretar el conocimiento obtenido.

Diseño de investigación

Se ha aplicado la investigación hermenéutica, dado que, para lograr interpretar a los diversos autores citados, se tuvo que hacer una interpretación jurídica de manera minuciosa.

3.2. Escenario de estudio y sujetos participantes

Escenario de estudio

Habiéndose establecido un enfoque cualitativo, se plantea un escenario de estudio sobre la enajenación, la concurrencia de acreedores y el sistema registral de la publicidad registral.

Sujetos participantes

Los sujetos que han participado ostentan amplios conocimientos respecto de la materia desarrollada, como es el derecho civil, lo que ha permitido concretar la recolección de datos a través de las entrevistas para el desarrollo de la investigación.

Tabla 2

Sujetos participantes

Sujetos participantes	Labores jurídicas	Características
Dra. Yda Rosa Cabrera Cueto	Docente de la Universidad Autónoma del Perú	Especialista en Derecho Civil, Procesal

		Civil, Constitucional y Derechos humanos.
Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño	Docente de la Universidad Autónoma del Perú	Especialista en Derecho Civil, Procesal Civil, familia, Constitucional.
Abg. Samaan Chehade Henry Samaan	Abogado	Especialidad de 30 años en Derecho Civil, Procesal Civil.
Mg. Paredes Chávez Zacarías Wilber	Docente de la Universidad Autónoma del Perú	Especialista en Derecho Civil, Procesal Civil, Derecho Procesal.

3.3. Supuestos categóricos

De acuerdo con los problemas planteados, se evidenciaron conclusiones concretas y lograr los objetivos. Se consideró si la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles respecto de la seguridad jurídica.

Al respecto, cabe señalar que el estudio plantea los siguientes supuestos categóricos:

Supuesto categórico general

Interpretar de qué manera la publicidad registral como sistema de oponibilidad incide en la enajenación de inmuebles tanto desde la publicidad registral como en la sola enajenación, y cuáles son las incidencias respecto de la seguridad jurídica.

Supuestos categóricos específicos

Supuesto categórico específico 1

Interpretar de qué manera la publicidad registral incide en la enajenación de inmuebles.

Supuesto categórico específico 2

Interpretar de qué manera incide la sola enajenación de inmuebles sin otorgar publicidad registral al título de transferencia.

3.4. Categoría y categorización

Categoría

Se establecieron las siguientes categorías

Categoría 1: Enajenación de inmuebles

Categoría 2: Sistema Registral

Categorización

Tabla 3

Categorización de categorías

Categorías	Subcategorías	Ítems
Categoría 1: Enajenación de inmuebles	1. Seguridad Jurídica.	Protección al acreedor
	2. Acto Facultativo.	Decisión del enajenante
Categoría 2: Sistema Registral	1. Sistema de Oponibilidad.	Publicidad registral
	2. Orden de Acreedores.	Preferencia de compradores de buena fe.

3.5. Métodos y técnicas de investigación

Para la presente investigación se ha hecho uso del método inductivo, para iniciar con cada premisa y llevar una conclusión general de este trabajo. También se utilizaron métodos cualitativos para interpretar los resultados de la guía de entrevista.

Técnicas

La técnica aplicada a la investigación fue la entrevista, misma que fue expuesta a los especialistas en derecho civil. Así mismo, se utilizó la guía de entrevistas como instrumento.

3.6. Procesamiento de los datos

El establecimiento del procesamiento de datos requirió se establezcan pautas de entrevista a través de la guía de entrevistas como instrumento. Contribuyendo a que se analizara e interpretaran datos recabados para lograr el esclarecimiento de los fenómenos de estudio.

CAPÍTULO IV

ANALISIS E INTERPRETACION DE DATOS

4.1. Matrices de Triangulación

En este orden se creó una tabla que contiene la matriz de triangulación. Esto se debe a que incluye descripciones de abogados entrevistados que son expertos en la materia.

Es preciso señalar que la entrevista se realizó sobre preguntas que conforme se avanzó en la investigación, fueron modificándose. Sin perder la esencia, salvaguardándose las valiosas respuestas obtenidas por los entrevistados que a continuación se expondrán:

Tabla 4

Resultado de, de qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica

Entrevistados	1. ¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?
1. Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa	<p>Pienso que mientras que no se establezca que es obligatorio registrar, porque Sunarp sirve para darle publicidad a un derecho, en este caso de propiedad inmueble o muebles, en este caso debería de ser obligatoria la inscripción registral. Cuanto se podría prevenir con esta disposición, que podría ser mediante una Ley o a nivel del derecho registral.</p>
2. Mg. Gordillo Briceño Wilfredo Herbert	<p>Yo digo siempre por el lado de la paradoja, es decir por el lado de lo contradictorio, que en el sistema jurídico la transferencia de inmuebles es consensual, en el código civil peruano en la parte correspondiente que dice transferencia de inmuebles. Cuando se refiere a los muebles dice que se perfeccionan con la transacción. Cuando sean inmuebles señala que basta el consentimiento nada más, la sola obligación de entregar a un bien así propietario. Pero paradójicamente en el Artículo 1351 habla de una concurrencia de acreedores, entonces son situaciones que se dan. También hay personas de mala fe que valiéndose</p>

de esa norma de la transferencia simplemente consensual sin necesidad de que exista un requisito formal, o una escritura pública que se inscriba, entonces aprovecha la oportunidad y transfieren el mismo bien una dos o más veces.

**3. Abogado Samaan
Chehade Henry
Samaan**

Si bien es cierto, la compraventa de inmuebles en la legislación peruana es un acto consensual, la misma debería revestirse de solemnidad como ocurre en otras legislaciones. Es decir, no permitirlo o regularlo como un acto facultativo de las partes, como actualmente sucede; sino por el contrario, como un acto que crea recién derechos a partir de la formalidad o solemnidad, como es el caso de la escritura pública.

**4. Mg. Paredes Chavez
Zacarías Wilber**

Me voy a remitir de manera específica a la legislación, dice su pregunta: De qué manera se interpreta el acto facultativo; esa variable es interesante, esto que quiere decir, las partes contratantes tienen esa potestad, tienen esa libertad, tienen esa con sensualidad para aceptar la enajenación o esta transferencia inmobiliaria. Luego dice: (...) en la enajenación de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica; según la legislación del código civil, artículo 949 establece la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él. El segundo presupuesto dice salvo disposición legal diferente, o pacto en contrario. Entonces necesita interpretar. Pero en la primera parte, se refiere a que esta transferencia, esta enajenación entre las partes se produce por con sensualidad, por la buena fe entre las partes. Esta norma data, proviene del sistema romano germánico, donde dice la Traditio, la tradición, la entrega del bien cuando existe la Buena Fe. ¿Pero, y si una de las partes actúa de mala fe? Ahora, vamos a tomar también como fuente dos principios generales del contrato; el

principio de la buena fe, que debe existir entre los contratantes; Por ese principio la dos partes deben tener la lealtad, deben la veracidad, la honestidad para realizar este acto jurídico, esta obligación, este contrato . Y el otro principio Pacto sunt servanda; entonces en cuyas cláusulas que contiene el contrato las partes se comprometen a cumplir lo que está estipulado en cláusulas. Bueno, en ese sentido esta manifestación de voluntad según manifiesta el artículo 949 es declarativa, es facultativa. Hasta ahí está bien porque hay buena fe. Pero, falta la otra parte que corresponde al carácter constitutivo. Todavía esa manifestación de voluntad es insegura, es precaria, no ofrece seguridad. Entonces falta la parte considerativa, institutiva, que va a producir publicidad y seguridad jurídica para las partes.

COINCIDENCIAS	Todos los expertos entrevistados han coincidido en señalar que debería de ser obligatoria la inscripción registral, dado que en el sistema jurídico peruano la transferencia de inmuebles es consensual, la misma debería revestirse de solemnidad como ocurre en otras legislaciones, como un acto que crea recién derechos a partir de la formalidad o solemnidad, como es el caso de la escritura pública.
DISCREPANCIAS	No existe ninguna discrepancia entre los entrevistados.

Tabla 5

Resultado de, cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral

Entrevistados	¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?
1.- Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa	Que es lo más seguro, porque cuando uno adquiere un inmueble lo primero que requiere es la ficha registral donde se encuentra inscrito el inmueble, pero claro, no es obligatorio. ¿Cuál es la seguridad jurídica que a mí me brinda adquirir mi inmueble que no está registrado?, entonces yo misma como comprador, estaría dando pie a que ese inmueble, así como me lo vendieron a mí se lo

pueden vender a otra persona, sin embargo, el que registra primero va a ser el propietario. Aunque exista un documento de fecha cierta, pero esto representa todo un proceso por esta razón es mejor registrarse, de esta forma puedo incluso oponerme a terceros, actos de mala fe, a delitos, por esa razón debería legalizarse.

**2.- Mg. Gordillo Briceño
Wilfredo Herbert**

En el caso del enajenante cuando opta por la publicidad registral entiendo que se está refiriendo a querer exigir en este caso al comprador que se inscriba la transferencia en la Sunarp, para mí también de alguna forma significa aparecer en el sistema registral, es decir en Sunarp, como una persona que figura como titular de un bien, cuando el vendedor realmente ya no es propietario. Entonces el vendedor también es el interesado en realizar la transferencia en los Registros Públicos, como suceden las transferencias vehiculares. Uno por librarse de responsabilidad cuando vende un vehículo, dado que tiene que cuidar que las transferencias se inscriban porque ese vehículo si es que no se inscribe registralmente, puede generarle problemas a el nuevo adquirente, podría verse involucrado en un delito si ese vehículo todavía sigue perteneciendo al antiguo propietario. No es la misma figura que en el tema inmobiliario, pero si obedece a una seguridad, a una certeza que quiere el enajenante, de ya no aparecer el vendedor como propietario, porque en realidad ya no lo es.

**3.- Abg. Samaan Chehade
Henry Samaan**

La principal motivación de la inscripción registral es otorgar seguridad jurídica a todos los actores intervinientes que realizan contratos o transacciones inmobiliarias, facilitando incluso la fluidez en el tráfico jurídico de los bienes dado que contribuye a dar certeza de la titularidad de los mismos.

Vamos a desdoblar sus variables que están en la pregunta. Dice cómo interpreta usted enajenante; es decir el que

**4.- Mg. Paredes Chávez
Zacarías Wilber**

transmita el bien, el que transfiere el bien, El que entrega el bien de un inmueble de optar de optar por la publicidad registral. Entonces vamos a concordar, vamos a hacer una interpretación sistemática del código civil artículo 140, acto jurídico. Que tiene en su contenido los elementos esenciales, cuatro presupuestos que deben concurrir a la misma vez. Toda vez que se realice una manifestación de voluntad dónde el efecto jurídico que va a producir ese contrato, tiene que reunir esos cuatro presupuestos. Ahora viene ya la segunda parte que le va a contradecir al artículo 949 del código civil y de esos cuatro presupuestos que son elementos esenciales, son concurrentes el inciso 4 que refiere "formalidad"; Esto que quiere decir?, entonces todo contrato de relevancia patrimonial tiene que tener formalidad, en caso contrario no corresponde. En el tráfico inmobiliario comercial lo que se tiene que preservar es el valor patrimonial del bien inmueble. ¿Cuánto cuesta Un bien inmueble? 200,000, 300,000, no se puede hacer en contrato privado; Cual sería la seguridad para el acreedor, para el comprador.

No, se tiene que formalizar. Así lo establece el inciso 4 del artículo 140 del código civil. Y qué sucede si el deudor o sea el vendedor, actúa de mala fe. ¿Qué sucede?; Como en el caso de la parte introductoria puede ser un estafador, puede ser un pillo, un avivato. Al respecto cuando se produce conflicto de acreedores, es decir en su actuación de Mala Fe puede vender a la misma vez a otra persona, puede ocurrir. En ese caso que establece el artículo 1135 del código civil; sobre Obligaciones. Distingue dos presupuestos, el primer presupuesto se refiere cuando los contratantes los contratantes actúan de buena fe; es decir el deudor y acreedor no tiene en mente perjudicar a terceros. Muy bien entonces ya viene la paradoja; la contradicción, que le va a responder al artículo 949 del mismo código sustantivo. Se refiere, si hubiera concurrencia de acreedores es decir de compradores para que sea más

didáctico. Dos acreedores, dos compradores, que el deudor está actuando de una manera ilícita entonces Prima, tiene prevalencia en el primer acreedor que cumple con inscribir su título de fecha cierta más antigua en los registros públicos y aquí opera este principio de prioridad en el registro. Quién llega primero es quien más derecho tiene después. Porque va a ingresar primero, a la inscripción. En el segundo presupuesto del artículo 1135 le responde al artículo 949; le dice esta es la posibilidad que puede ocurrir cuando el vendedor actúe de mala fe y hay presencia de acreedores. Entonces ante esa situación cuál es el mensaje del artículo 135 que dice: se produce una contradicción entre la disposición del artículo 949 y el artículo en comentario. Ahora, que va a producir esta contradicción. Va a producir una justificación que requiere, que dispone que el comprador le solicite por su garantía, por su seguridad al Vendedor ese título, esa escritura pública que ha sido generada por el notario, se inscriba y se registre en la superintendencia nacional de registros públicos.

Y todo esto también en concordancia, ¿si ya ingresó a registros públicos entonces va a estar amparado también por los principios que establece el artículo 2012 publicidad jurídica registral y también el artículo 2014 buena fe pública registral y en su conjunto Qué va a producir?, Seguridad jurídica para el inmueble materia de la transferencia.

COINCIDENCIAS

Los entrevistados han coincidido en señalar que optar por la publicidad registral obedece a una seguridad, a una certeza que quiere el enajenante, de que ya no aparezca el vendedor como propietario, porque en realidad ya no lo es. Por esta razón es mejor registrarse, de esta forma puedo incluso oponerme a terceros, actos de mala fe, a delitos, por esa razón debería legalizarse. Además, en caso surgiera conflicto de acreedores (compradores) sobre un bien inmueble a quien el deudor (vendedor) se ha obligado a entregarlo, el artículo 1135 del Código Civil distingue dos presupuestos, el primer requisito se refiere al deudor y

	acreedor de buena fe sin perjuicio a terceros. El segundo presupuesto se refiere al primer acreedor que cumple con inscribir su título de fecha cierta más antigua en los Registros Públicos.
DISCREPANCIAS	No existe ninguna discrepancia entre los entrevistados.

Tabla 6

Resultado de, considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles

Entrevistados	¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?
1.- Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa	<p>Como se ha dicho, existen riesgos y lamentablemente no faltan personas inescrupulosas que prácticamente aprovechan lo que pareciera ser un vacío, pero no es que fuera un vacío. Sino que realmente es necesario que así sea, por un tema de seguridad jurídica, que sea obligatoria la inscripción. En el momento en que se otorga una escritura pública, al elevarse lo que va a hacer es confirmar la seguridad jurídica de esta enajenación.</p>
2.- Mg. Gordillo Briceño Wilfredo Herbert	<p>Bueno, el tema de la publicidad no está muy desarrollado ni muy definido en el país, a pesar de que el código civil peruano señala así taxativamente que nadie puede alegar desconocimiento del registro, pero aun así subsiste estas situaciones las cuales muchas personas compran bienes, no solamente inmuebles sino muebles registrables, y no se preocupan de ver la cuestión legal, y muchas veces caen en el error de comprar bienes que tienen afectaciones, tienen cargas, gravámenes, hipotecas. Al final están comprando un problema, pero no se puede alegar ese desconocimiento, no, la ley no lo permite. Lo que falta es como repito mayor publicidad, vamos a decirlo así, para que las personas sepan, y esto es un derecho que tienen. Sepan que cuando adquieren un bien inmueble tienen que saber la situación legal en el cual se encuentra el mismo. Justamente para evitar estas situaciones que estamos explicando</p>

**3.- Abg. Samaan Chehade
Henry Samaan**

La no inscripción de los actos jurídicos implica dejar las puertas abiertas a muchas controversias e ilícitos que provocan carga procesal innecesaria que se pudiera evitar si hubiera solemnidad en las transacciones inmobiliarias.

Según Gunther Gonzales Barrón (2015) el análisis del registro exige distinguir dos planos:

- Ser del registro: La publicidad es lo que tipifica el registro, representa su ser o esencia, que lo individualiza.
- Razón de ser del registro: Servir de prueba de los derechos y proteger a los terceros.

**4.- Mg. Paredes Chavez
Zacarías Wilber**

En ese contexto, la Publicidad Jurídica Registral es un sistema de divulgación que produce conocimiento en terceros para determinadas situaciones jurídicas, con la finalidad de tutelar derechos y seguridad en el tráfico. La publicidad es una función pública para conocimiento de los particulares.

Entonces, si considero que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio la falta de publicidad registral en la enajenación de inmuebles, porque en toda transmisión de la propiedad de manera formal debe estar dispuesto por el Principio de Publicidad Registral (artículo 2012 del Código Civil).

COINCIDENCIAS

Todos los entrevistados han coincidido en señalar que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles, porque existen riesgos y lamentablemente no faltan personas inescrupulosas que aprovechan lo que pareciera ser un vacío, pero no es un vacío. Muchas personas compran bienes, no solamente inmuebles sino muebles registrables, y no se preocupan de ver la cuestión legal, y muchas veces caen en el error de comprar bienes que tienen afectaciones, tienen cargas, gravámenes, hipotecas. Al final están comprando un problema.

DISCREPANCIAS

No existe ninguna discrepancia entre los entrevistados.

INTERPRETACIÓN

Según las opiniones de los especialistas puedo precisar que el tema de la publicidad no está muy desarrollado ni muy definido en el país, a pesar de que el código civil peruano señala así taxativamente que nadie puede alegar desconocimiento del registro. La no inscripción de los actos jurídicos implica dejar las puertas abiertas a muchas controversias e ilícitos que provocan carga procesal innecesaria que se pudiera evitar si hubiera solemnidad en las transacciones inmobiliarias.

Tabla 7

Resultado de, de qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica

Entrevistados	¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?
1.- Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa	<p>En realidad, es bastante complejo. También hay irresponsabilidad con el Notario, dado que hoy el notario tiene acceso al Reniec, también por otro lado y dada la situación económica, hay personas que están privadas de su libertad y se aprovechan de estas circunstancias para engañar a cuántas personas pueden comprar de buena fe, hasta inclusive demostrar que no han actuado con dolo frente a una realidad para quien no registra un inmueble. Lamentablemente se colocan en una situación de riesgo con estas personas que se dedican a estos ilícitos, por esa razón mejor registrar la propiedad.</p>
2.- Mg. Gordillo Briceño Wilfredo Herbert	<p>La suficiencia de la minuta solamente va a estar en primera línea siempre y cuando se hayan dado las transferencias de ese mismo bien respecto de un mismo vendedor. Si los documentos que se presentan son un contrato simple, por ejemplo, y que no tenga fecha cierta o quizás la minuta si la tenga, entonces la minuta va a tener prioridad en el caso de que concurren acreedores, o también lo que se llama el</p>

mejor derecho de propiedad. Porque pueden concurrir dos o tres acreedores, a quienes el mismo deudor está obligado a entregar el bien, porque esos acreedores ya le pagaron el precio del bien inmueble al vendedor, y este vendedor que es el deudor, para estos casos, a veces actúa con mala fe. Entonces la minuta como le repito va a ser un documento en la medida de que los otros documentos que tengan los otros adquirentes sean de inferior jerarquía. Porque por ejemplo un recibo, un documento simple con firmas nada más, En cambio la minuta como que puede prevalecer sobre esos documentos si es que están firmados por compradores y vendedores y además por el abogado, que es quien da mayor certeza. Pero si se presenta que hay una escritura pública, obviamente que ese documento tiene mayor prevalencia que la minuta, mayor razón si esa escritura pública está registrada como así lo manda el artículo 1135 del Código Civil.

**3.- Abg. Samaan Chehade
Henry Samaan**

Actualmente es suficiente el mero acuerdo de voluntades para llevar a cabo la compraventa y la minuta constituye solo un medio de prueba. No obstante, no debería ser suficiente el documento o minuta, por las razones expuestas en la pregunta anterior, dado que no otorga la seguridad o garantía adecuada en las transacciones inmobiliarias, así exista buena fe entre las partes.

**4.- Mg. Paredes Chávez
Zacarías Wilber**

La Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049) en el artículo 2, señala que el notario tiene tres funciones: (1) Dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, (2) Comprobar los hechos y (3) Tramitar los asuntos no contenciosos. En esa línea, toda minuta debe seguir el procedimiento de formalidad ante el notario para que sea incorporado en el protocolo notarial como escritura pública, para conservar y expedir los traslados que la ley determina (art. 25 del Decreto Legislativo N° 1049). Entonces, no es suficiente la celebración de la compraventa de inmueble en

minuta por seguridad jurídica y relevancia patrimonial en valor dinerario que representa.

COINCIDENCIAS

Todos los entrevistados han coincidido en señalar que la suficiencia de la minuta solamente va a estar en primera línea siempre y cuando se hayan dado las transferencias de ese mismo bien respecto de un mismo vendedor. Lamentablemente se colocan en una situación de riesgo con estas personas que se dedican a ilícitos, por esa razón mejor registrar la propiedad. Actualmente es suficiente el mero acuerdo de voluntades para llevar a cabo la compraventa y la minuta constituye solo un medio de prueba. no es suficiente la celebración de la compraventa de inmueble en minuta por seguridad jurídica y relevancia patrimonial en valor dinerario que representa.

DISCREPANCIAS

No existe discrepancia entre los entrevistados, todos coinciden.

Tabla 8

Resultado de, de qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles

Entrevistados

¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

1.- Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa

Es un poco como el porfiado, dado que están viendo la estadística porque cuando se quiere resolver un problema hay que tener en cuenta los antecedentes, entonces si se está viendo que existen estadísticas altas, pero no se pone gran interés en no querer exigir que la inscripción registral sea obligatoria.

**2.- Mg. Gordillo Briceño
Wilfredo Herbert**

La interpretación que le puedo dar es que hay personas, no digo todas, que no quieren aparecer en registros públicos, no quieren aparecer como propietarios, sus razones tendrán, también me voy por el lado ilícito dado que hemos visto que recurren a los testafierros por qué no quieren aparecer en el registro por algunas situaciones, o por ejemplo, porque pueden ser esos bienes de ellos y si están a su nombre pueden ser materia de medidas cautelares, o porque tienen deudas con bancos, otro supuesto es porque tienen una nueva pareja y no se han casado, pero quieren que los bienes aparezcan a su nombre para que no les puedan ser afectados de alguna forma. Ésa es la razón fundamental, no veo otra porque como le dije la seguridad jurídica creo yo favorece tanto al adquirente como también al que vende, eso lo tengo yo muy claro.

**3.- Abg. Samaan Chegade
Henry Samaan**

En realidad, las razones para no acudir a registros públicos serían de índole económica. Debería existir un mecanismo que de fluidez a este tipo de transacciones como ocurre con las transacciones vehiculares, es decir, un solo formato y así facilitar el tráfico jurídico a un menor costo. No obstante, creo que esta idea aun no sería viable en el medio dada la complejidad que venimos arrastrando en el tema inmobiliario.

**4.- Mg. Paredes Chavez
Zacarías Wilber**

Según la SUNARP (mencionado por Flores, P.) la Publicidad Jurídica Registral produce:

- Seguridad Estática: Protege a los titulares de derechos subjetivos, para que no sean privados de ellos sin su consentimiento.
- Seguridad Dinámica: Protege al adquirente de un derecho subjetivo, para que su adquisición no sea un acto ineficaz.

Toda enajenación de inmueble de manera informal que contraviene la disposición legal no tiene la seguridad jurídica

que le produce la Publicidad Jurídica Registral al amparo del Estado. Si existe una necesidad social, lo barato puede salir caro por exponerse al riesgo de los estafadores.

En la realidad es común el procedimiento de una transferencia de una enajenación de un inmueble empieza con la minuta que va a elaborar abogado o abogada, siguiendo ese procedimiento le entrega al notario que es el fedatario que va a dar fe a esa manifestación de voluntad de los contratantes, por eso, En esa ruta Jurídica la ley del notariado el decreto legislativo número 1049 de manera específica en el artículo dos establece las tres funciones del notario. Siguiendo ese procedimiento esa compraventa no puede quedar solo en minuta, podría considerarse qué y eso es una venta entre privados, pero todavía no está formalizada porque la función del notario como fedatario, es decir va a dar fe con estas tres funciones. Primero, dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. En este caso en específico es un contrato de compraventa de un inmueble de quién va a dar fe. La segunda, tramitar los asuntos no contenciosos, entonces en esa línea la minuta debe seguir esa formalidad que le corresponde porque así lo prescribe el inciso cuatro del artículo 140 del código civil y si llega a conocimiento, a la formalidad del notario, el como funcionario va a ingresar a su protocolo, a su registro, él va a conservar, va a asegurar ese tráfico. Así también la otra función es comprobar los hechos que están realizando ante el los contratantes. Previa autorización de la minuta, autorizada y firmada por el letrado.

COINCIDENCIAS

El primer, segundo y cuarto entrevistado han coincidido en señalar que la enajenación de inmuebles contraviene la disposición legal y no tiene la seguridad jurídica que le produce la Publicidad Jurídica Registral al amparo del Estado.

DISCREPANCIAS	Existe discrepancia en el tercer entrevistado respecto de esta pregunta, considerando que la necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles sería de índole económica. Debiendo existir un mecanismo que dé fluidez a este tipo de transacciones como ocurre con las transacciones vehiculares.
----------------------	---

Tabla 9

Resultado de, cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros

Entrevistados	¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?
1.-Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa	<p>En este caso si se aplica una regla de 2 x 2 es 4, porque yo tengo interés en adquirir un inmueble, lo primero que hago es buscar un abogado, pero en la praxis por no consultar a un abogado las personas toman decisiones y se confían, no estudian el inmueble. ¿Como uno puede comprar sin informarse bien? Mayormente estos problemas se concentran por la falta del registro y simplemente las personas se dejan llevar por una emoción o por una necesidad, y al final terminan totalmente perjudicados y en muchos casos hasta pierden el dinero.</p>
2.- Mg. Gordillo Briceño Wilfredo Herbert	<p>Aquí el tema es más delicado, porque eso significa que estamos comprando un bien sin saber quién es el titular, entonces el riesgo es mayor, el riesgo es de derechos reales, porqué, si no sabemos quién es el titular o de repente sabemos, pero esa persona ha fallecido y no existe un documento fehaciente, Habría que recurrir al título supletorio, eso es cuando se sabe quién ha vendido, quién ha transferido. Pero el tema es que cuando no sabemos quién es el propietario, y se puede también aparte de la publicidad del tema registral, hablemos de Los bienes inmuebles que en el país y no están registrados, no tienen</p>

registro. Pero si vamos a los registros, yo creo que ahí sí se produce una situación bien difícil, sobre todo para el adquirente. Por qué, porque cómo podría acreditar ese adquirente a quien le compró el bien, como podría intentar una reivindicación, o también cómo podría intentar un mejor derecho de propiedad. No le veo yo de donde se podría sujetar esta persona para poder intentar estas dos figuras que le acabo de comentar. Lo veo complicado, pero también se da.

**3.- Abg. Samaan Chehade
Henry Samaan**

El mayor riesgo de la no inscripción lo asume el comprador. Las razones son miles. El paso del tiempo genera incertidumbre y siempre frente a terceros será el titular del bien el que tiene el derecho previamente inscrito. Incluso se generan litigios sobre todo con herederos o acreedores del Vendedor por no haber perfeccionado la transferencia de propiedad, perjudicando al adquirente de buena fe con injustos procesos judiciales.

**4.- Mg. Paredes Chavez
Zacarías Wilber**

Muy bien, voy a tomar como fuente la legislación, el artículo 2012 del código civil, este artículo, esta norma jurídica es importante, es sustantiva para el derecho registral. Esta norma establece una presunción; se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las descripciones, bueno hasta ahí era genérica, pero de manera específica; si en el tráfico inmobiliario ya está ese título inscrito y registrado en la Sunarp, a partir de ese momento ya recibe ese estatus de amparo, de tutela, de protección, porque esta institución fundamenta esa publicidad y seguridad jurídica con este principio. Tiene la presunción *iure et de iure*, es decir que no admite prueba en contrario, ningún tercero puede desconocer, ignorar toda esa secuencia, todo ese procedimiento, todo ese filtro que ha pasado. Pasó por el filtro de la minuta, paso por el filtro de la escritura pública, y

ahora está en manos seguras. Entonces por esa presunción todo tercero, toda persona o legitimidad de derecho puede hacer oposición, le puede decir al registrador, doctor yo estoy interesado en comprar esta oferta que está ofreciendo este bien inmueble y necesito informaciones, entonces bien se paga un derecho, paga un tributo y le va a entregar la información, ya está conociendo. Entonces si está inscrito y registrado en la Sunarp ya no produce desconocimiento, porque esa sola inscripción es *erga omnes*, Es decir oponible contra todo el mundo.

COINCIDENCIAS	Todos los entrevistado concuerdan en precisar que es un riesgo que asume el propietario al transferir un inmueble sin acudir a Registros Públicos y dar publicidad registral a la enajenación.
DISCREPANCIAS	No existe discrepancia entre los entrevistados respecto de esta pregunta.

4.2. Resultados de investigación

Tabla 10

Resultado de la interpretación de la matriz N.º 1

Resultado N.º 01	
INTERPERTACIÓN	Según las opiniones de los especialistas puedo precisar que se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la seguridad jurídica. La manifestación de voluntad consensual de los otorgantes es declarativa, y por ello es un acto facultativo para la inscripción del contrato de compraventa del inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para que tenga carácter constitutivo.

Tabla 11

Resultado de la interpretación de la matriz N.º 2

Resultado N.º 02	
INTERPERTACIÓN	Según las opiniones de los especialistas puedo precisar que han señalado que cuando uno adquiere un inmueble lo primero que requiere es la ficha registral donde se encuentra inscrito el inmueble, pero claro, no es obligatorio. Sin

embargo, el que registra primero va a ser el propietario, otorgando seguridad jurídica a todos los actores intervinientes que realizan contratos o transacciones inmobiliarias.

Tabla 12

Resultado de la interpretación de la matriz N.º 3

Resultado N.º 03	
INTERPERTACIÓN	Según las opiniones de los especialistas puedo precisar que el tema de la publicidad no está muy desarrollado ni muy definido en el país, a pesar de que el código civil peruano señala así taxativamente que nadie puede alegar desconocimiento del registro. La no inscripción de los actos jurídicos implica dejar las puertas abiertas a muchas controversias e ilícitos que provocan carga procesal innecesaria que se pudiera evitar si hubiera solemnidad en las transacciones inmobiliarias.

Tabla 13

Resultado de la interpretación de la matriz N.º 4

Resultado N.º 04	
INTERPERTACIÓN	Según las opiniones de los especialistas puedo precisar que cuando el acreedor cancela el precio del bien inmueble al vendedor, y este vendedor que es el deudor, a veces actúa con mala fe transfiriendo a su vez a otros compradores. Entonces la minuta va a ser un documento en la medida de que los otros documentos que tengan los otros adquirentes sean de inferior jerarquía. No debería ser suficiente el documento o minuta dado que no otorga la seguridad o garantía adecuada en las transacciones inmobiliarias, así exista buena fe entre las partes.

Tabla 14*Resultado de la interpretación de la matriz N.º 5*

Resultado N.º 05	
INTERPERTACIÓN	Según las opiniones de los especialistas primero, segundo y cuarto, puedo precisar que la necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles, se da porque no se pone gran interés en exigir que la inscripción registral sea obligatoria, porque no quieren aparecer en registros públicos como propietarios. Toda enajenación de inmueble de manera informal que contraviene la disposición legal no tiene la seguridad jurídica que le produce la Publicidad Jurídica Registral al amparo del Estado.

Tabla 15*Resultado de la interpretación de la matriz N.º 6*

Resultado N.º 06	
INTERPERTACIÓN	Según las opiniones de los especialistas, el mayor riesgo de no inscribir registralmente una enajenación lo asume el comprador, dado que cuando una enajenación de inmueble es formal se hace público para que exista oposición de terceros con legitimidad. Significa que comprando un bien sin saber quién es el titular, entonces el riesgo es mayor. las personas se dejan llevar por una emoción o por una necesidad, y al final terminan totalmente perjudicados y en muchos casos hasta pierden el dinero.

CAPÍTULO V

DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones

Discusión de resultados

Respecto a la interpretación del primer resultado que refiere, la interpretación del acto facultativo en la enajenación de inmuebles en relación de la problemática social de la inseguridad jurídica. Se obtiene que; El acto facultativo permite que otros acreedores ostenten titularidad al acudir al sistema registral, lo que inclina a los autores y entrevistados a sugerir la inscripción registral, más aún cuando ante la concurrencia de acreedores, pudieran generarse un peligro sobre la titularidad y la pérdida de la misma ante la existencia de facinerosos.

El acto facultativo de otorgar publicidad a la enajenación ofrecería una disminución en la seguridad jurídica, lo que puede representar una problemática social, más aún cuando la protección que otorga el sistema registral es de aplicación de principios que tienen como finalidad otorgar seguridad jurídica. Por lo que la paradoja de los artículos 949 y 1135 del código civil, define la seguridad jurídica con la protección a los titulares registrales que ofrecen los principios registrales, como son los artículos 2012, 2014 y 2016 del referido Código Civil.

Respecto de la interpretación de las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral; Se obtiene que, las motivaciones del enajenante de optar por la publicidad registral es lograr acogerse a la seguridad jurídica siendo que el artículo 1135 del código civil señala la actuación de los acreedores frente a la actuación de mala fe del deudor, del vendedor. Por cuanto el sistema registral contempla los principios registrales como el principio de publicidad para conocer inscripciones para lo cual toda persona con interés tiene conocimiento del inmueble que se pretende adquirir. Así como el artículo 2014 que acoge el principio de buena fe pública que protege a los terceros que contratan de buena fe

para enajenar un inmueble como un derecho que va a ser protegido por el Estado a través de este principio, y así también el principio de prioridad toda vez que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Sobre seguridad jurídica del titular de dominio la falta de publicidad registral en la enajenación de inmuebles. Los resultados han mostrado que si ofrecería menor seguridad jurídica la falta de publicidad registral, toda vez que los especialistas entrevistados han reafirmado su posición En que acceder al sistema registral es una forma de lograr la seguridad jurídica, dado que los principios registrales brindan dicha protección.

De este modo la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmuebles en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica, se obtiene que, no resulta ser suficiente y ello se prueba en lo señalado en el artículo 1135 del C.C. sobre la concurrencia de acreedores de bien inmueble, toda vez que se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en su defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior; siendo que este último caso, el documento de fecha cierta más antigua, será el de mayor protección jurídica. En este orden de ideas, de los especialistas entrevistados se observó principalmente lo mencionado por el Magister Zacarías Paredes Chávez, quien ha hecho una excelente ponencia al describir como dicho artículo le enmienda la plana al artículo 949 del Código Civil, toda vez que, si bien la sola enajenación hace propietario al acreedor, esto se da bajo el supuesto de que ambas partes actúan de buena fe, corriendo el riesgo de que el deudor actúe de mala fe y perjudique a dicho acreedor. Por lo tanto, resulta insuficiente para el tráfico inmobiliario, la sola celebración de minuta, más aún cuando en estricto el artículo 1135 señala que existe un orden de importancia jerárquica para hacer valer dicho título. Por lo tanto, mínimamente este tendría que

cumplir con fecha cierta, es decir, la necesaria intervención de un notario público, perfeccionando una simple minuta en una escritura pública. Interpretación que todos los especialistas entrevistados han compartido.

De este modo, se pudo interpretar que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles, se obtiene que, existe dicha necesidad social cuando se trata de casos donde el deudor acepte asumir la responsabilidad de seguir figurando en los registros públicos como titular del inmueble enajenado, mientras que por el otro lado el acreedor coloque como prioridad su necesidad de ocultar el inmueble que adquiere por razones ya sea económicas, personales, e incluso también ilícitas, que lo llevan a celebrar consensualmente la adquisición de un inmueble. Es en este caso que se aplica el acto facultativo, es decir la decisión que ha tomado el acreedor de no acudir a los registros públicos a dar publicidad registral al inmueble que enajena. Entendiéndose que asume el riesgo de judicializar su adquisición. Definitivamente la norma lo permite al amparo del artículo 949, es totalmente lícito y permite a este sector de la sociedad una solución que se ajuste a sus necesidades. No obstante, la protección jurídica la obtendría acudiendo al sistema registral.

Respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros, se observó que, los entrevistados han concordado en precisar que es un riesgo que asume el acreedor al adquirir un inmueble sin acudir a registros públicos y verificar la titularidad y antecedentes de la propiedad que desea adquirir. Adolece de inseguridad jurídica por cuanto corre el riesgo de que aparezcan otros acreedores y tenga que acudir a instancias judiciales a demostrar su mayor derecho. Más aún cuando todos los acreedores sorprendidos por el deudor acudirán a instancias judiciales demostrando ser compradores de buena fe.

5.2. Conclusiones

Primera: La enajenación por si sola genera transferencia, lo que quiere decir que quien vende no es más el propietario, para ello solo es necesario la voluntad de las partes y el pago del precio del inmueble que adquiere el acreedor, entendiéndose que, cumplido dichas causales, se ha realizado la transferencia del inmueble. A partir de este punto, el propietario tiene la facultad de adoptar medidas de seguridad, candados de protección ante el riesgo que ofrece una propiedad adquirida frente a los facinerosos. De esta forma se regula la transferencia de bien inmueble en el artículo 949 del C.C.P. No obstante, se debe tener en consideración que la minuta deberá contar mínimamente con fecha cierta.

Segunda: Realizada la enajenación y ante el supuesto de una pluritransferencia por parte del propietario aquellos que se encuentran inmersos en el derecho de los acreedores, quienes ostentarán preferencia siempre y cuando hayan acudido a inscribir su propiedad en los registros públicos, prefiriéndose a aquel acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primero. Para lo cual el acreedor que no inscribió registralmente el inmueble que adquirió, tendrá que recurrir a instancias judiciales para hacer valer su derecho de demostrar con su Instrumento de prueba que acredite su derecho a la propiedad. Así lo esboza el artículo 1135 del C.C.P.

Tercera: El Sistema Registral que emana con el Libro X del C.C.P., también conocido como sistema de oponibilidad, ha sido diseñado para otorgar publicidad a los actos inscribibles, entre ellos, la compraventa de inmuebles. Y su finalidad es hacer de conocimiento a cualquier interesado en una propiedad, a conocer todas las características propias del inmueble y a su titular. Esto con la finalidad de que no se alegue desconocimiento sobre el contenido de la propiedad y sus características, de

esta forma toma peso y coadyuva a la seguridad jurídica ostentando en su contenido una serie de principios registrales que la rigen y su Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que busca garantizar que cualquier interesado acceda a las partidas que permiten un conocimiento seguro.

Cuarta: La importancia del amparo de los Principios Registrales en la transferencia de inmuebles resulta fundamental frente al riesgo de pérdida de la propiedad si no se le coloca candados, es así que esta gama de protecciones se encuentra cobijadas en el Principio de Legalidad, de donde se filtran a través del Notario Público los actos que se inscriben, por ello la importancia de protocolizar el acto *iure et de iure* amparados en el Principio de Buena Fe Pública y el Principio de Impenetrabilidad. Como han precisado los entrevistados, la protección legal que del Sistema Registral emana con el Libro X, otorga seguridad jurídica al enajenante.

Quinta: Como última conclusión hay que señalar que, las motivaciones que determinan la sola enajenación o la inscripción registral llevan razón en base a sus propios intereses. Por un lado, no incentiva los elevados costos para lograr alcanzar la publicidad registral, las Notarías, alcabala, gastos registrales, tributación de prediales, y exposición hacia acreedores, e incluso gastos de abogados, termina desmotivando pasar a la publicidad registral. Si bien optar por el sistema registral ofrece bondades que poco a poco han ido tomando más relevancia, no ha conseguido convencer a un sector social, pero prefiere ser propietario de un inmueble y gozar sin asumir mayores gastos.

5.3. Recomendaciones

Primera: Recomendar que se celebren minutas con fecha cierta, lo que permitirá aseverar frente al juez, la fecha en que se realizó el negocio jurídico. De esta

forma se protege jurídicamente la fecha de la transferencia, a efectos de hacer valer un derecho mínimamente de resarcimiento.

Segunda: Recomendar que ante una pluritransferencia se asegure la inscripción registral, en aplicación del sistema de oponibilidad que otorga seguridad jurídica al primer acreedor que ostenta titularidad registral y entendiéndose comprador de buena fe.

Tercera: Recomendar colocar candados al inmueble adquirido, acudiendo al Sistema Registral, haciendo de conocimiento a cualquier interesado en su propiedad, el conocer no solamente las características propias del inmueble, sino del titular.

Cuarta: Recomendar que toda enajenación de inmuebles se fortalezca mediante la protección de los Principios Registrales, inherentes al sistema registral. Mismos que otorgan seguridad jurídica y seguridad de tráfico.

Quinto: Como última recomendación, el estado debería aplicar un sistema registral directo, como alternativa que persuada los altos costos notariales. Así como promover una mayor escala de exoneración a la alcabala, incrementando la exoneración, esto en consideración que el titular del predio ya se encontraría asumiendo sus impuestos prediales todos los años. Salvo aquellos que por Ley se exoneran.

REFERENCIAS

- Avendaño, J. y del Risco L. (2015). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Revista IUS ET VERITAS*, 22(45), 188-201.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Cárdenas, N y Chávez, T. (2020). *El Principio de Fe Pública Registral frente al Fraude Inmobiliario en las sentencias de la corte suprema del Perú (2011-2019)* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Repositorio Institucional UNHEVAL. <https://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/5924>
- Fernández, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *THEMIS Revista De Derecho*, (30), 149-173.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410>
- Hernández, P. y Ramos M. (2018). *El Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional UA
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/461/TESIS%20%20%28HERNANDEZ%20Y%20RAMOS%20%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Leao, L. (2016). *Nociones del sistema registral en Brasil. Primer Oficio de Registro de Inmovls do DF – Brasil e Presidente da associacao dos Notarios e Registradores do DF – Brasil*. Ipra Cinder. http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Nociones_del_sistema_registral_inmobiliario_del_Brasil.pdf
- Nevarez, J (2018). *La Autonomía Administrativa de los Registros de la Propiedad en el Ecuador a partir de la Constitución del 2008 y la Ley Orgánica de la Sinardap del 2010* [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].

Repositorio Institucional UCSG.

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10815>

Rojas, J. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro*

[Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio

Institucional USMP.

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_aj

[ae.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_aj)

Sepúlveda, M. (2020). *El Principio de Prioridad en el Sistema Registral Inmobiliario*

Chileno comparado con el español. Registradores de Madrid.

<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/EL->

[PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-INMOBILIARIO-](https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/EL-)

[CHILENO-COMPARADO-CON-EL-ESPANOL-Por-Marco-Antonio-](https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/EL-)

[Sepulveda-Larroucau](https://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/EL-)

Vallejo, J. (2019). *Protección al Consumidor en la Compra de Vivienda Nueva Para*

Uso Habitacional en Colombia [Tesis de pregrado, Universidad Santiago de

Cali]. Repositorio Institucional USC

<https://repository.usc.edu.co/bitstream/handle/20.500.12421/3872/PROTECC>

[I%c3%93N%20AL%20CONSUMIDOR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repository.usc.edu.co/bitstream/handle/20.500.12421/3872/PROTECC)

Vidal, R. (2022). *El Sistema de Transferencia de la propiedad Inmueble en el Derecho*

Civil Peruano. Plataforma digital del Congreso.

https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4

[583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4)

[DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4)

VIII Pleno Casatorio Civil; Sentencia del Pleno Casatorio. (2015). *CASACIÓN N°*

3006-2015-JUNÍN, en Materia de Nulidad de Acto Jurídico. LP Pasión por el

derecho. <https://lpderecho.pe/gano-nulidad-publican-sentencia-viii-pleno-casatorio-civil-casacion-3006-2015-junin/>

IX Pleno Casatorio Civil; Sentencia del Pleno Casatorio. (2015). *CASACIÓN N° 4442-2015 MOQUEGUA, en Materia de Otorgamiento de escritura pública*. LP Pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/ix-pleno-casatorio-civil-aspectos-relevantes-precedente-vinculante-legis-pe/>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

TEMA: PARADOJAS EN EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIAS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PROBLEMA	OBJETIVO	MARCO TEÒRICO	SUPUESTOS CATEGÓRICOS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<p>Problema General: ¿De qué manera se interpreta el acto facultativo del sistema registral en la transferencia de inmuebles, y cómo se analizaría la seguridad jurídica en ambas situaciones jurídicas?</p> <p>Problemas Específicos: ¿De qué manera se interpreta la inscripción de la transferencia de inmuebles en el sistema registral y como incide en la seguridad jurídica?</p>	<p>Objetivo General: Interpretar de qué manera el acto facultativo del sistema registral en la transferencia de inmuebles, incide respecto de la seguridad jurídica.</p> <p>Objetivos Específicos: Interpretar de qué manera el otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles incide con la seguridad jurídica. Interpretar de qué manera no otorgar publicidad registral a la enajenación de</p>	<p>Nacional Bazán y García (2018) interpretan el sistema constitutivo y facultativo en base a su aplicación en la inscripción de bienes inmuebles, considerando la seguridad jurídica que persigue evitar el tráfico inmobiliario entre otros ilícitos.</p> <p>Internacional Para Vallejo (2019), se hace necesaria la verificación de documentos incluso analizándolos a detalle para corroborar si cuenta con licencias de construcción, así como de inscripción registral, ya que incluso ante ventas a futuro como es el caso de proyectos de construcción, se debe evidenciar la titularidad</p>	<p>Supuesto categórico General: Luego del proceso de investigación, posiblemente incide el acto facultativo del sistema registral en la transferencia de inmuebles, incide respecto de la seguridad jurídica.</p> <p>Supuesto categórico específico 1. S.C.E.1. Posiblemente el sistema registral en la enajenación de inmuebles incide en la seguridad jurídica.</p> <p>Supuesto categórico específico 2. S.C.E.2. Posiblemente no otorgar publicidad registral a la</p>	<p>Categoría 1: Sistema Registral</p> <p>Categoría 2: Transferencia de Inmuebles.</p> <p>Subcategoría 1: Acto Facultativo Seguridad Jurídica</p> <p>Subcategorías 2: Traslado de dominio Enajenación.</p>	<p>Tipo de Investigación: Básica o pura.</p> <p>Nivel de Investigación: Correlacional.</p> <p>Método: Descriptivo.</p> <p>Diseño de Investigación: Descriptivo-correlacional.</p> <p>Técnicas Instrumentales: La entrevista.</p>

<p>¿De qué manera se interpreta no dar publicidad registral a la transferencia de inmuebles y como incide en la seguridad jurídica?</p>	<p>inmuebles incide con la seguridad jurídica</p>	<p>del terreno y que este se encuentre liberado de gravámenes o cargas.</p>	<p>enajenación de inmuebles incide en la seguridad jurídica.</p>		
---	---	---	--	--	--

Anexo 2. Cuadro de categorías

Unidad de análisis	Categorías (Principales)	Subcategoría o Descripción
Incidencia de la sola enajenación de inmuebles	Enajenación de inmuebles	Seguridad Jurídica. Acto Facultativo.
Incidencia del Sistema Registral en la enajenación	Sistema Registral	Sistema de Oponibilidad. Orden de Acreedores.

Anexo 3. Formato de validación de contenido

Validación 1: Dr. Luis Ángel Espinoza Pajuelo.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA:1

Nº	SUBCATEGORÍAS/ items	Veracidad ¹		Aplicabilidad ²		Consistencia ³		Neutralidad ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
SUBCATEGORÍA 1: ACTO FACULTATIVO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.										
1	¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la enajenación de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?	x		X		X		X		
2	¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?	x		X		X		X		
SUBCATEGORÍA 2: INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL										
3	¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?	x		X		X		X		
SUBCATEGORÍA 3: TRASLADO DE DOMINIO EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES										
4	¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la compraventa en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?	x		X		X		X		
5	¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?	x		X		X		X		
SUBCATEGORÍA 4: INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES										
6	¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros ?	x		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁵): Si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [x] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del experto validador: Dr. LUIS ANGEL ESPINOZA PAJUELO
DNI: 10594662

Especialidad del validador:

¹Veracidad: Autenticidad y credibilidad. Los resultados son verdaderos para las personas que fueron estudiadas y para otras personas que han experimentado o estado en contacto con el fenómeno investigado.

²Aplicabilidad: Transferibilidad o exportabilidad. La transferibilidad consiste en la posibilidad de transferir los resultados a otros contextos o grupos.

³Consistencia: Dependencia o estabilidad de los datos.

⁴Neutralidad: Confirmabilidad. Se refiere a la neutralidad de la interpretación o análisis de la información, que se logra cuando otro (s) investigador (es) puede seguir «la pista» al investigador original y llegar a hallazgos similares

⁵Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Villa El Salvador, 25 de mayo del 2022

Firma del Experto Informante.

Anexo 4. Formato de validación de contenido
Validación 2: Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA:1

Nº	SUBCATEGORÍAS/ Items	Veracidad ¹		Aplicabilidad ²		Consistencia ³		Neutralidad ⁴		Sugerencias
		SI	No	SI	No	SI	No	SI	No	
SUBCATEGORÍA 1: ACTO FACULTATIVO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL										
1	¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la enajenación de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?	x		x		x		x		
2	¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?	x		x		x		x		
SUBCATEGORÍA 2: INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL										
3	¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?	x		x		x		x		
SUBCATEGORÍA 3: TRASLADO DE DOMINIO EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES										
4	¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la compraventa en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?	x		x		x		x		
5	¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?	x		x		x		x		
SUBCATEGORÍA 4: INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES										
6	¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?	x		x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁵): SI HAY SUFICIENCIA.

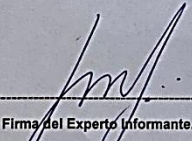
Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del experto validador: Mag. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño
DNI: 08337343

Especialidad del validador: Derecho Civil.

¹Veracidad: Autenticidad y credibilidad. Los resultados son verdaderos para las personas que fueron estudiadas y para otras personas que han experimentado o estado en contacto con el fenómeno investigado.
²Aplicabilidad: Transferibilidad o exportabilidad. La transferibilidad consiste en la posibilidad de transferir los resultados a otros contextos o grupos.
³Consistencia: Dependencia o estabilidad de los datos.
⁴Neutralidad: Confirmabilidad. Se refiere a la neutralidad de la interpretación o análisis de la información, que se logra cuando otro (s) investigador (es) puede seguir «la pista» al investigador original y llegar a hallazgos similares
⁵Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Villa El Salvador, 25 de mayo del 2022


Firma del Experto Informante.

Anexo 5. Formato de validación de contenido

Validación 3: Dra. Yda Rosa Cabrera Cueto.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LA CATEGORÍA:1

Nº	SUBCATEGORÍAS/ Items	Veracidad ¹		Aplicabilidad ²		Consistencia ³		Neutralidad ⁴		Sugerencias
		SI	No	SI	No	SI	No	SI	No	
SUBCATEGORÍA 1: ACTO FACULTATIVO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL										
1	¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la enajenación de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?	X		X		X		X		
2	¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?	X		X		X		X		
SUBCATEGORÍA 2: INSEGURIDAD JURIDICA EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL										
3	¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?	X		X		X		X		
SUBCATEGORÍA 3: TRASLADO DE DOMINIO EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES										
4	¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la compraventa en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?	X		X		X		X		
5	¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?	X		X		X		X		
SUBCATEGORÍA 4: INSEGURIDAD JURIDICA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES										
6	¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?	X		X		X		X		

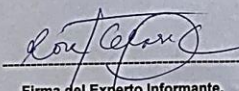
Observaciones (precisar si hay suficiencia⁵):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del experto validador: Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa
DNI: 06076309

Especialidad del validador: *DOCTORA EN DERECHOS CI*

Villa El Salvador, de junio del 2022


Firma del Experto Informante.

¹Veracidad: Autenticidad y credibilidad. Los resultados son verdaderos para las personas que fueron estudiadas y para otras personas que han experimentado o estado en contacto con el fenómeno investigado.
²Aplicabilidad: Transferibilidad o exportabilidad. La transferibilidad consiste en la posibilidad de transferir los resultados a otros contextos o grupos.
³Consistencia: Dependencia o estabilidad de los datos.
⁴Neutralidad: Confirmabilidad. Se refiere a la neutralidad de la interpretación o análisis de la información, que se logra cuando otro (s) investigador (es) puede seguir «la pista» al investigador original y llegar a hallazgos similares
⁵Suficiencia: Los Items planteados son suficientes para medir la dimensión

Anexo 6. Entrevistas

Fecha: 16/06/2022

Hora: 17.07

Lugar: Universidad Autónoma del Perú

Entrevistadora: Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar.

Entrevistado: Mg. Gordillo Briceño Wilfredo Herbert

Pregunta N.º 1:

¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

Yo digo siempre por el lado de la paradoja, es decir por el lado de lo contradictorio, que en el sistema jurídico la transferencia de inmuebles es consensual, en el código civil peruano en la parte correspondiente que dice transferencia de inmuebles. Cuando se refiere a los muebles dice qué se perfeccionan con la transacción. Cuando sean inmuebles señala que basta el consentimiento nada más, la sola obligación de entregar a un bien así propietario. Pero paradójicamente en el Artículo 1351 habla de una concurrencia de acreedores, entonces son situaciones que se dan. También hay personas de mala fe que valiéndose de esa norma de la transferencia simplemente consensual sin necesidad de que exista un requisito formal, o una escritura pública que se inscriba, entonces aprovecha la oportunidad y transfieren el mismo bien una dos o más veces.

Pregunta N.º 2:

¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?

Respuesta:

En el caso del enajenante cuando opta por la publicidad registral entiendo que se está refiriendo a querer exigir en este caso al comprador que se inscriba la transferencia en la Sunarp, para mí también de alguna forma significa aparecer en el sistema registral, es decir en Sunarp, como una persona que figura como titular de un bien, cuando el vendedor realmente ya no es propietario. Entonces el vendedor también es el interesado en realizar la transferencia en los Registros Públicos, como suceden las transferencias vehiculares. Uno por librarse de responsabilidad cuando vende un vehículo, dado que tiene que cuidar que las transferencias se inscriban porque ese vehículo si es que no se inscribe registralmente, puede generarle problemas a el nuevo adquirente, podría verse involucrado en un delito si ese vehículo todavía sigue perteneciendo al antiguo propietario. No es la misma figura que en el tema inmobiliario, pero si obedece a una seguridad, a una certeza que quiere el enajenante, de ya no aparecer el vendedor como propietario, porque en realidad ya no lo es.

Pregunta N.º 3:

¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

Bueno, el tema de la publicidad no está muy desarrollado ni muy definido en el país, a pesar de que el código civil peruano señala así taxativamente que nadie puede alegar desconocimiento del registro, pero aun así subsiste estas situaciones las cuales muchas personas compran bienes, no solamente inmuebles sino muebles registrables, y no se preocupan de ver la cuestión legal, y muchas veces caen en el error de comprar bienes que tienen afectaciones, tienen cargas, gravámenes, hipotecas. Al final están comprando un problema, pero no se puede alegar ese desconocimiento, no, la ley no lo permite. Lo que falta es como repito mayor publicidad, vamos a decirlo así, para que las personas sepan, y esto es un derecho que tienen. Sepan que cuando adquieren un bien inmueble tienen que saber la situación legal en el cual se encuentra el mismo. Justamente para evitar estas situaciones que se menciona linean anteriores.

Pregunta Nº 4:

¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

La suficiencia de la minuta solamente va a estar en primera línea siempre y cuando se hayan dado las transferencias de ese mismo bien respecto de un mismo vendedor. Si los documentos que se presentan son un contrato simple, por ejemplo, y que no tenga fecha cierta o quizás la minuta si la tenga, entonces la minuta va a tener prioridad en el caso de que concurren acreedores, o también lo que se llama el mejor derecho de propiedad. Porque pueden concurrir dos o tres acreedores, a quienes el mismo deudor está obligado a entregar el bien, porque esos acreedores ya le pagaron el precio del bien inmueble al vendedor, y este vendedor que es el deudor, para estos casos, a veces actúa con mala fe. Entonces la minuta como le repito va a ser un documento en la medida de que los otros documentos que tengan los otros adquirentes sean de inferior jerarquía. Porque por ejemplo un recibo, un documento simple con firmas nada más, En cambio la minuta como que puede prevalecer sobre esos documentos si es que están firmados por compradores y vendedores y además por el abogado, que es quien da mayor certeza. Pero si se presenta que hay una escritura pública, obviamente que ese documento tiene mayor prevalencia que la minuta, mayor razón si esa escritura pública está registrada como así lo manda el artículo 1135 del Código Civil.

Pregunta Nº 5:

¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

La interpretación que le puedo dar es que hay personas, no digo todas, que no quieren aparecer en registros públicos, no quieren aparecer como propietarios, sus razones tendrán, también me voy por el lado ilícito dado que hemos visto que recurren a los testaferros por qué no quieren aparecer en el registro por algunas situaciones, o por ejemplo, porque pueden ser esos bienes de ellos y si están a su nombre pueden ser materia de medidas cautelares, o porque tienen deudas con bancos, otro supuesto es porque tienen una nueva pareja y no se han casado, pero quieren que los bienes aparezcan a su nombre para que no les puedan ser afectados de alguna forma. Ésa es la razón fundamental, no veo otra porque como le dije la

seguridad jurídica creo yo favorece tanto al adquirente como también al que vende, eso lo tengo yo muy claro.

Pregunta N° 6:

¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?

Respuesta:

Aquí el tema es más delicado, porque eso significa que comprando un bien sin saber quién es el titular, entonces el riesgo es mayor, el riesgo es de derechos reales, porqué, si no sabemos quién es el titular o de repente sabemos, pero esa persona ha fallecido y no existe un documento fehaciente, Habría que recurrir al título supletorio, eso es cuando se sabe quién ha vendido, quién ha transferido. Pero el tema es que cuando no sabemos quién es el propietario, y se puede también aparte de la publicidad del tema registral, hablemos de Los bienes inmuebles que en el país y no están registrados, no tienen registro. Pero si vamos a los registral, yo creo que ahí si se produce una situación bien difícil, sobre todo para el adquirente. Por qué, porque cómo podría acreditar ese adquirente a quien le compró el bien, como podría intentar una reivindicación, o también cómo podría intentar un mejor derecho de propiedad. No le veo yo de donde se podría sujetar esta persona para poder intentar estas dos figuras que le acabo de comentar. Lo veo complicado, pero también se da.

Evidencia de entrevista:



Anexo 7. Consentimiento de entrevista



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 Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de nuestra investigación son los siguientes:

General. -

Interpretar de qué manera incide el acto facultativo en la publicidad registral de la enajenación de inmuebles y describir su relación con la inseguridad jurídica.

Específicos. -

Interpretar de qué manera incide otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles y su relación con la inseguridad jurídica.

Interpretar de qué manera incide no otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles y su relación con la inseguridad jurídica.

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 ugallardo@autonoma.edu.pe, así como al teléfono 983 509 446.

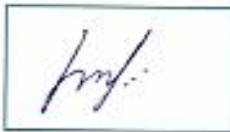
Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: wgardillo@autonoma.edu.pe a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

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

AUTORIZACION:(S) (NO)

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



AUTORIZACION:(S) (NO)

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: Mag. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño

Villa el Salvador, día 20, mes de JUNIO del año 2022

Fecha: 20/06/2022

Hora: 16.59

Lugar: Universidad Autónoma del Perú

Entrevistadora: Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar.

Entrevistado: Abogado Samaan Chehade Henry Samaan

Experiencia: 30 años en ejercicio del Derecho Civil y Procesal Civil.

Pregunta Nº 1:

¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

Si bien es cierto, la compraventa de inmuebles en la legislación es un acto consensual, la misma debería revestirse de solemnidad como ocurre en otras legislaciones. Es decir, no permitirlo o regularlo como un acto facultativo de las partes, como actualmente sucede; sino por el contrario, como un acto que crea recién derechos a partir de la formalidad o solemnidad, como es el caso de la escritura pública.

Pregunta Nº 2:

¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?

Respuesta:

La principal motivación de la inscripción registral es otorgar seguridad jurídica a todos los actores intervinientes que realizan contratos o transacciones inmobiliarias, facilitando incluso la fluidez en el tráfico jurídico de los bienes dado que contribuye a dar certeza de la titularidad de los mismos.

Pregunta Nº 3:

¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

La no inscripción de los actos jurídicos implica dejar las puertas abiertas a muchas controversias e ilícitos que provocan carga procesal innecesaria que se pudiera evitar si hubiera solemnidad en las transacciones inmobiliarias.

Pregunta Nº 4:

¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

Actualmente es suficiente el mero acuerdo de voluntades para llevar a cabo la compraventa y la minuta constituye solo un medio de prueba. No obstante, no debería ser suficiente el documento o minuta, por las razones expuestas en la pregunta anterior, dado que no otorga la seguridad o garantía adecuada en las transacciones inmobiliarias, así exista buena fe entre las partes.

Pregunta Nº 5:

¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

En realidad, las razones para no acudir a registros públicos serían de índole económica. Debería existir un mecanismo que de fluidez a este tipo de transacciones como ocurre con las transacciones vehiculares, es decir, un solo formato y así facilitar el tráfico jurídico a un menor costo. No obstante, creo que esta idea aun no sería viable en el medio dada la complejidad que venimos arrastrando en el tema inmobiliario.

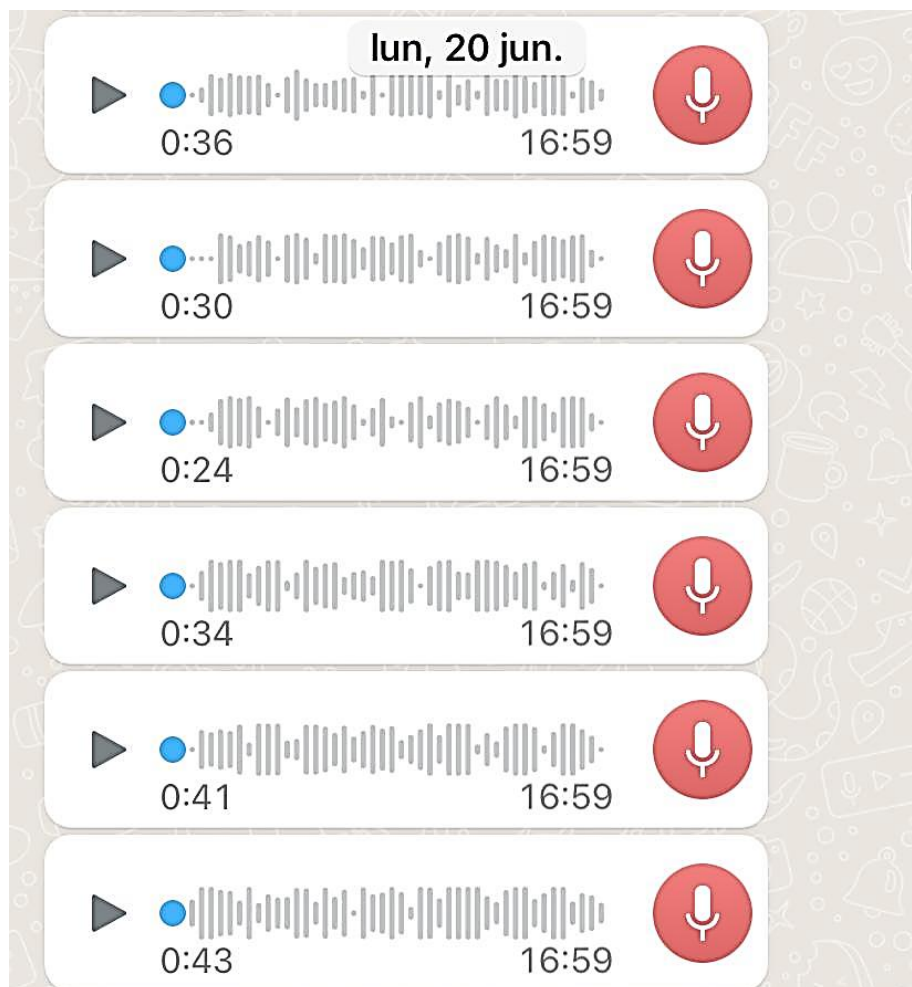
Pregunta Nº 6:

¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?

Respuesta:

El mayor riesgo de la no inscripción lo asume el comprador. Las razones son miles. El paso del tiempo genera incertidumbre y siempre frente a terceros será el titular del bien el que tiene el derecho previamente inscrito. Incluso se generan litigios sobre todo con herederos o acreedores del Vendedor por no haber perfeccionado la transferencia de propiedad, perjudicando al adquirente de buena fe con injustos procesos judiciales.

Evidencia de entrevista:



Anexo. 8 Consentimiento de entrevista



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 Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de nuestra investigación son los siguientes:

General. -

Interpretar de qué manera incide el acto facultativo en la publicidad registral de la enajenación de inmuebles y describir su relación con la inseguridad jurídica.

Específicos. -

Interpretar de qué manera incide otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles y su relación con la inseguridad jurídica.

Interpretar de qué manera incide no otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles y su relación con la inseguridad jurídica.

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 ugallardo@autonomia.edu.pe, así como al teléfono 983 509 446.

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: S'ATHAN CHEHIDE 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.

AUTORIZACION:^{SI}.....(SI) (NO)

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



AUTORIZACION:^{SI}.....(SI) (NO)

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE:

S'ATHAN CHEHIDE Henry George

Lima, día 16, mes Julio, año 2022

Fecha: 21/06/2022

Hora: 16.40

Lugar: Universidad Autónoma del Perú

Entrevistadora: Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar.

Entrevistado: Dra. Cabrera Cueto Yda Rosa

Pregunta Nº 1:

¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

Pienso que mientras que no se establezca que es obligatorio registrar, porque Sunarp sirve para darle publicidad a un derecho, en este caso de propiedad inmueble o muebles, en este caso debería de ser obligatoria la inscripción registral. Cuanto se podría prevenir con esta disposición, que podría ser mediante una Ley o a nivel del derecho registral.

Pregunta Nº 2:

¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?

Respuesta:

Que es lo más seguro, porque cuando uno adquiere un inmueble lo primero que requiere es la ficha registral donde se encuentra inscrito el inmueble, pero claro, no es obligatorio. ¿Cuál es la seguridad jurídica que a mí me brinda adquirir mi inmueble que no está registrado?, entonces yo misma como comprador, estaría dando pie a que ese inmueble, así como me lo vendieron a mí se lo pueden vender a otra persona, sin embargo, el que registra primero va a ser el propietario. Aunque exista un documento de fecha cierta, pero esto representa todo un proceso por esta razón es mejor registrarse, de esta forma puedo incluso oponerme a terceros, actos de mala fe, a delitos, por esa razón debería legalizarse.

Pregunta Nº 3:

¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

Como hemos dicho, existen riesgos y lamentablemente no faltan personas inescrupulosas que prácticamente aprovechan lo que pareciera ser un vacío, pero no es que fuera un vacío. Sino que realmente es necesario que así sea, por un tema de seguridad jurídica, que sea obligatoria la inscripción. En el momento en que se otorga una escritura pública, al elevarse lo que va a hacer es confirmar la seguridad jurídica de esta enajenación.

Pregunta Nº 4:

¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

En realidad, es bastante complejo. También hay irresponsabilidad con el Notario, dado que hoy el notario tiene acceso al Reniec, también por otro lado y dada la situación económica, hay personas que están privadas de su libertad y se aprovechan de estas circunstancias para engañar a cuántas personas pueden comprar de buena fe, hasta inclusive demostrar que no han actuado con dolo frente a una realidad para quien no registra un inmueble. Lamentablemente se colocan en una situación de riesgo con estas personas que se dedican a estos ilícitos, por esa razón mejor registrar la propiedad.

Pregunta Nº 5:

¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

Es un poco como el porfiado, dado que están viendo la estadística porque cuando se quiere resolver un problema hay que tener en cuenta los antecedentes, entonces si se está viendo que existen estadísticas altas, pero no se pone gran interés en no querer exigir que la inscripción registral sea obligatoria.

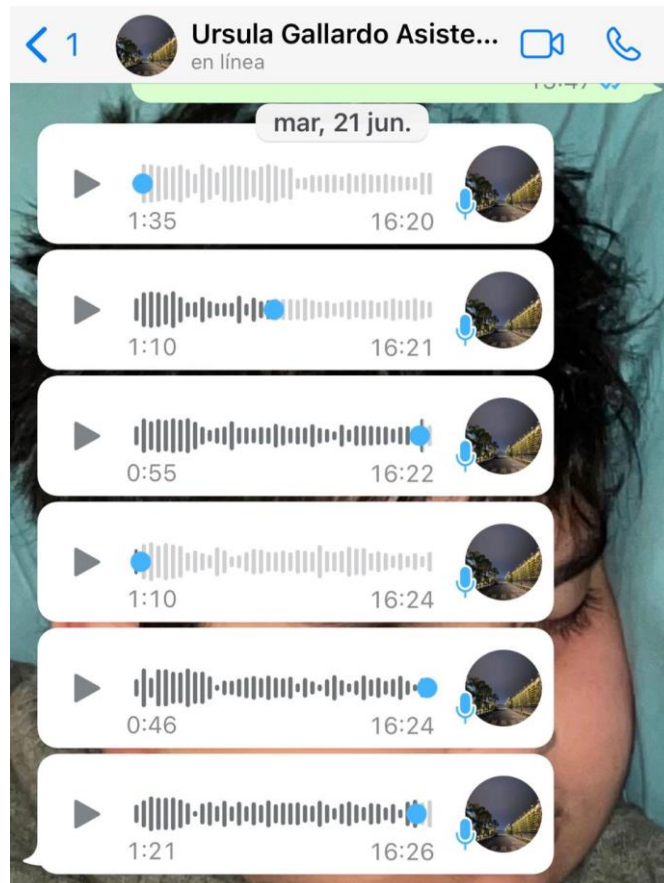
Pregunta Nº 6:

¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?

Respuesta:

En este caso si se aplica una regla de 2 x 2 es 4, porque yo tengo interés en adquirir un inmueble, lo primero que hago es buscar un abogado, pero en la praxis por no consultar a un abogado las personas toman decisiones y se confían, no estudian el inmueble. ¿Como uno puede comprar sin informarse bien? Mayormente estos problemas se concentran por la falta del registro y simplemente las personas se dejan llevar por una emoción o por una necesidad, y al final terminan totalmente perjudicados y en muchos casos hasta pierden el dinero.

Evidencia de entrevista:



Anexo 9. Consentimiento de entrevista



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 Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de nuestra investigación son los siguientes:

General. -

Interpretar de qué manera incide el acto facultativo en la publicidad registral de la enajenación de inmuebles y describir su relación con la inseguridad jurídica.

Específicos. -

Interpretar de qué manera incide otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles y su relación con la inseguridad jurídica.

Interpretar de qué manera incide no otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles y su relación con la inseguridad jurídica.

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 ugallardo@autonoma.edu.pe, así como al teléfono 983 509 446.

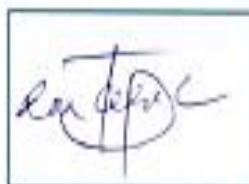
Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: ycabrerac@autonoma.edu.pe a fin de conocer sobre los resultados de la presente investigación. -

COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PARTICIPANTE

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

AUTORIZACION: (SÍ) (NO)

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



AUTORIZACION: (SÍ) (NO)

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: Cabrera Cueto Yda Rosa

Lima, día 21, mes Junio año 2022

Fecha: 10/07/2022

Hora: 20.00

Lugar: Universidad Autónoma del Perú

Entrevistadora: Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar.

Entrevistado: Mg. Paredes Chávez Zacarías Wilber

Pregunta Nº 1:

¿De qué manera se interpreta el acto facultativo en la transferencia de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

Muy bien, antes de empezar con la respuesta de la entrevista, me voy a remitir a los hechos que hay en la realidad social, porque los insumos están en el día a día, y el tema en este momento es la inseguridad, el tema en general "inseguridad ". Voy a tomar como fuente el diario el Comercio del día sábado 9 de junio de 2022. Porque las fuentes para la presente tesis provienen de Libros, fuentes bibliográficas, fuentes y hemerográficas, que están conformados por los diarios, revistas y la web gráfica. Es decir, las fuentes que provienen del Internet, de la información base de datos. Bueno, según el diario en comento, titula en la primera plana dice: Contrato de inmobiliarias dejan a clientes en la incertidumbre, luego dice alerta ciudadanos pagaron la inicial o todo el inmueble y ahora no tienen garantía de qué lo recibirán. Luego dice contratos obligan a los clientes a pagar cuotas sin penalizar a las empresas por algún incumplimiento. Entonces a manera de introducción, porque esto sirvió para poder responder las preguntas que contienen sus variables. En términos generales la inseguridad que ofrece toda compraventa, todo tráfico inmobiliario. Si este título que representa el contrato de compraventa con toda la formalidad no se inscribe ni se registra en registros públicos. Luego señala: ¿cómo evitar una estafa inmobiliaria?

1. En primer orden verificar el título de la propiedad. Es decir, el consumidor o el acreedor, debe revisar la partida del inmueble en los registros públicos que se encuentre inscrita a nombre de la empresa. Entonces en conclusión los estafadores están "A la casa de compradores incautos", Y la seguridad jurídica el Estado tiene que amparar y proteger, porque si no se formaliza puede ocurrir estas estafas y que va a perjudicar a ese comprador o a ese acreedor que de buena fe puede contratar, Para adquirir su bien inmueble. Ahora si a manera de introducción. (Puede tener también este diario como su fuente de información).

Me voy a remitir de manera específica a la legislación, dice su pregunta: De qué manera se interpreta el acto facultativo; esa variable es interesante, esto que quiere decir, las partes contratantes tienen esa potestad, tienen esa libertad, tienen esa con sensualidad para aceptar la enajenación o esta transferencia inmobiliaria. Luego dice: (...) en la enajenación de inmuebles respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica; según la legislación del código civil, artículo 949 establece la sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él. El segundo presupuesto dice salvo disposición legal diferente, o pacto en contrario. Entonces necesita interpretar. Pero en la primera parte, se refiere a que esta transferencia, esta enajenación entre las partes se produce por con sensualidad, por la buena fe entre las partes. Esta norma data, proviene del sistema romano germánico, donde dice la Traditio, la tradición, la entrega del bien cuando existe la Buena Fe. ¿Pero, y si una de las partes Actúa de mala fe? Ahora, vamos a tomar

también como fuente dos principios generales del contrato; el principio de la buena fe, que debe existir entre los contratantes; Por ese principio la dos partes deben tener la lealtad, deben la veracidad, la honestidad para realizar este acto jurídico, esta obligación, este contrato. Y el otro principio Pacto sunt servanda; entonces en cuyas cláusulas que contiene el contrato las partes se comprometen a cumplir lo que está estipulado en cláusulas. Bueno, en ese sentido esta manifestación de voluntad según manifiesta el artículo 949 es declarativa, es facultativa. Hasta ahí está bien porque hay buena fe. Pero, falta la otra parte que corresponde al carácter constitutivo. Todavía esa manifestación de voluntad es insegura, es precaria, no ofrece seguridad. Entonces falta la parte considerativa, institutiva, que va a producir publicidad y seguridad jurídica para las partes.

Pregunta Nº 2:

¿Cómo interpreta Usted, las motivaciones del enajenante de un inmueble, de optar por la publicidad registral?

Respuesta:

Vamos a desdoblar sus variables que están en la pregunta. Dice cómo interpreta usted enajenante; es decir el que transmite el bien, el que transfiere el bien, El que entrega el bien de un inmueble de optar de optar por la publicidad registral. Entonces vamos a concordar, vamos a hacer una interpretación sistemática del código civil artículo 140, acto jurídico. Que tiene en su contenido los elementos esenciales, cuatro presupuestos que deben concurrir a la misma vez. Toda vez que se realice una manifestación de voluntad dónde el efecto jurídico que va a producir ese contrato, tiene que reunir esos cuatro presupuestos. Ahora viene ya la segunda parte que le va a contradecir al artículo 949 del código civil y de esos cuatro presupuestos que son elementos esenciales, son concurrentes el inciso 4 que refiere "formalidad"; Esto que quiere decir?, entonces todo contrato de relevancia patrimonial tiene que tener formalidad, en caso contrario no corresponde. En el tráfico inmobiliario comercial lo que se tiene que preservar es el valor patrimonial del bien inmueble. ¿Cuánto cuesta Un bien inmueble? 200,000, 300,000, no se puede hacer en contrato privado; Cual sería la seguridad para el acreedor, para el comprador.

No, se tiene que formalizar. Así lo establece el inciso 4 del artículo 140 del código civil. Y qué sucede si el deudor o sea el vendedor, actúa de mala fe. ¿Qué sucede?; Como en el caso de la parte introductoria puede ser un estafador, puede ser un pillo, un avivato. Al respecto cuando se produce conflicto de acreedores, es decir en su actuación de Mala Fe puede vender a la misma vez a otra persona, puede ocurrir. En ese caso que establece el artículo 1135 del código civil; sobre Obligaciones. Distingue dos presupuestos, el primer presupuesto se refiere cuando los contratantes los contratantes actúan de buena fe; es decir el deudor y acreedor no tiene en mente perjudicar a terceros. Muy bien entonces ya viene la paradoja; la contradicción, que le va a responder al artículo 949 del mismo código sustantivo. Se refiere, si hubiera concurrencia de acreedores es decir de compradores para que sea más didáctico. Dos acreedores, dos compradores, que el deudor está actuando de una manera ilícita entonces Prima, tiene prevalencia en el primer acreedor que cumple con inscribir su título de fecha cierta más antigua en los registros públicos y aquí opera este principio de prioridad en el registro. Quién llega primero es quien más derecho tiene después. Porque va a ingresar primero, a la inscripción. En el segundo presupuesto del artículo 1135 le responde al artículo 949; le dice "esta es la posibilidad que puede ocurrir cuando el vendedor actúe de mala fe y hay presencia de acreedores". Entonces ante esa situación cuál es el mensaje del artículo 135 que dice: se produce una contradicción entre la disposición del artículo 949 y el artículo

en comentario. Ahora, que va a producir esta contradicción. Va a producir una justificación que requiere, que dispone que el comprador le solicite por su garantía, por su seguridad al Vendedor ese título, esa escritura pública que ha sido generada por el notario, se inscriba y se registre en la superintendencia nacional de registros públicos.

Y todo esto también en concordancia, ¿si ya ingresó a registros públicos entonces va a estar amparado también por los principios que establece el artículo 2012 publicidad jurídica registral y también el artículo 2014 buena fe pública registral y en su conjunto Qué va a producir?, Seguridad jurídica para el inmueble materia de la transferencia.

Pregunta Nº 3:

¿Considera Usted que ofrece inseguridad jurídica al titular de dominio, la falta de publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

Primero vamos a presentar un Marco de doctrina para fundamentar la respuesta. Según la doctrina nacional de Günther González Barrón (2015) que establece un análisis del registro que exige distinguir dos planos, o sea por qué es importante inscribir y registrar el tráfico inmobiliario. El primer plano dice, ser del registro, es decir la publicidad es lo que tipifica el registro El registro, es su ser del registro. Y luego en el segundo plano, la razón de ser del registro, su existencia es servir de prueba de los derechos y proteger a los terceros. El Estado tiene el deber de amparar y proteger los intereses de los particulares, y a quien se dirige con ese manto protector. Al acreedor, al comprador que de buena fe está comprando, está ingresando al tráfico comercial al tráfico inmobiliario. Entonces en ese sentido dice considero qué a la a la inseguridad ciudadana, según la pregunta al titular de dominio en este caso al acreedor, al comprador del inmueble le va a producir inseguridad por la falta de publicidad registral en esa transferencia de dominio.

Pregunta Nº 4:

¿De qué manera se interpreta la suficiencia de la celebración de la transferencia de inmueble en minuta respecto de la problemática social de la inseguridad jurídica?

Respuesta:

Primero vamos a presentar un Marco de Doctrina para fundamentar la respuesta. Según la doctrina nacional de Günther González Barrón que establece un análisis del registro que exige distinguir dos planos, o sea por qué es importante inscribir y registrar el tráfico inmobiliario. El primer plano dice, ser del registro, es decir la publicidad es lo que tipifica el registro El registro, es su ser del registro. Y luego en el segundo plano, la razón de ser del registro, su existencia es servir de prueba de los derechos y proteger a los terceros. El Estado tiene el deber de amparar y proteger los intereses de los particulares, y a quien se dirige con ese manto protector. Al acreedor, al comprador que de buena fe está comprando, está ingresando al tráfico comercial al tráfico inmobiliario. Entonces en ese sentido dice considero qué a la inseguridad ciudadana, según la pregunta al titular de dominio en este caso al acreedor, al comprador del inmueble le va a producir inseguridad por la falta de publicidad registral en esa transferencia de dominio.

Pregunta Nº 5:

¿De qué manera Usted interpreta que existe una necesidad social de no obligar al propietario a dar publicidad registral a la enajenación de inmuebles?

Respuesta:

Se sostiene que es común el procedimiento de una transferencia de una enajenación de un inmueble empieza con la minuta que va a elaborar abogado o abogada, siguiendo ese procedimiento le entrega al notario que es el fedatario que va a dar fe a esa manifestación de voluntad de los contratantes, por eso, En esa ruta Jurídica la ley del notariado el decreto legislativo número 1049 de manera específica en el artículo dos establece las tres funciones del notario. Siguiendo ese procedimiento esa compraventa no puede quedar solo en minuta, podría considerarse qué y eso es una venta entre privados, pero todavía no está formalizada porque la función del notario como fedatario, es decir va a dar fe con estas tres funciones. Primero, dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. En este caso en específico es un contrato de compraventa de un inmueble de quién va a dar fe. La segunda, tramitar los asuntos no contenciosos, entonces en esa línea la minuta debe seguir esa formalidad que le corresponde porque así lo prescribe el inciso cuatro del artículo 140 del código civil y si llega a conocimiento, a la formalidad del notario, el como funcionario va a ingresar a su protocolo, a su registro, él va a conservar, va a asegurar ese tráfico. Así también la otra función es comprobar los hechos que están realizando ante los contratantes. Previa autorización de la minuta, autorizada y firmada por el letrado.

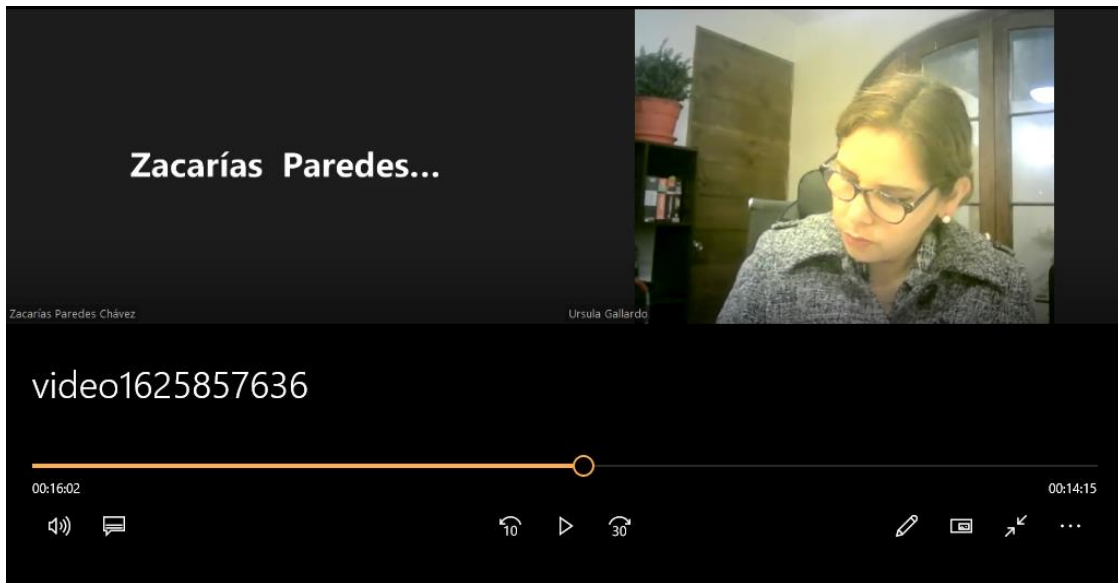
Pregunta Nº 6:

¿Cuál es su interpretación acerca de la enajenación de inmuebles sin publicidad registral, respecto del desconocimiento público del titular de dominio frente a terceros?

Respuesta:

Muy bien, voy a tomar como fuente la legislación, el artículo 2012 del código civil, este artículo, esta norma jurídica es importante, es sustantiva para el derecho registral. Esta norma establece una presunción; se presume sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las descripciones, bueno hasta ahí era genérica, pero de manera específica; si en el tráfico inmobiliario ya está ese título inscrito y registrado en la Sunat, a partir de ese momento ya recibe ese estatus de amparo, de tutela, de protección, porque esta institución fundamenta esa publicidad y seguridad jurídica con este principio. Tiene la presunción *iure et de iure*, es decir que no admite prueba en contrario, ningún tercero puede desconocer, ignorar toda esa secuencia, todo ese procedimiento, todo ese filtro que ha pasado. Pasó por el filtro de la minuta, paso por el filtro de la escritura pública, y ahora está en manos seguras. Entonces por esa presunción todo tercero, toda persona o legitimidad de derecho puede hacer oposición, le puede decir al registrador, Doctor yo estoy interesado en comprar esta oferta que está ofreciendo este bien inmueble y necesito informaciones, entonces bien se paga un derecho, paga un tributo y le va a entregar la información, ya está conociendo. Entonces si está inscrito y registrado en la Sunarp ya no produce desconocimiento, porque esa sola inscripción es erga omnes, Es decir oponible contra todo el mundo.

Anexo 10. Evidencia de entrevista



Anexo 11. Consentimiento de entrevista



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 Ursula Eleana Alexandra Gallardo Salazar, de la Universidad Autónoma del Perú. Los objetivos de nuestra investigación son los siguientes:

General. -

Interpretar de qué manera el acto facultativo del sistema registral en la transferencia de inmuebles, incide respecto de la inseguridad jurídica en ambas situaciones jurídicas.

Específicos. -

- Interpretar de qué manera el otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles incide con la seguridad jurídica.
- Interpretar de qué manera no otorgar publicidad registral a la enajenación de inmuebles incide con la seguridad jurídica.

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** ugallardo@autonoma.edu.pe, así como al teléfono 983 509 446.

Se me otorga una copia digital del presente documento y solicito sea notificado al siguiente correo electrónico: zparedes@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: SI

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

AUTORIZACIÓN: SI

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PARTICIPANTE: Mg. Paredes Chávez, Zacarías Wilber.

Villa el Salvador, 09 de Julio del año 2022