

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



UPAGU

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas



TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

**AFECTACIÓN A LA PROPIEDAD COMO CONSECUENCIA DE
EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL SISTEMA NACIONAL DE
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA PUBLICIDAD
REGISTRAL**

POR

BANDERLEY AMAURY, ROMERO MUÑOZ

JOSE LUÍS, VASQUEZ DÍAZ

ASESOR

JOSE LUIS COBA URIARTE

Cajamarca – Perú

Julio – 2021

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO



UPAGU

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas



TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO

**AFECTACIÓN A LA PROPIEDAD COMO CONSECUENCIA DE
EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL SISTEMA NACIONAL DE
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA PUBLICIDAD
REGISTRAL**

**Tesis presentada en cumplimiento parcial de los requerimientos para optar el
Título Profesional de Abogado**

Bach. Banderley Amaury, Romero Muñoz

Bach. José Luis, Vásquez Díaz

Asesor: Dr. José Luis, Coba Uriarte

Cajamarca – Perú

Julio – 2021

COPYRIGHT © 2021 DE

Banderley Amaury, Romero Muñoz

José Luis, Vásquez Díaz

Todos los derechos reservados

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

APROBACIÓN DE TESIS PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL

**AFECTACIÓN A LA PROPIEDAD COMO CONSECUENCIA DE
EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL SISTEMA NACIONAL DE
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA PUBLICIDAD
REGISTRAL**

Presidente: Mg. Cristian Fernando Tantalean Odar

Secretario: Dr. Manuel Sánchez Zorrilla

Asesor: Dr. José Luis Coba Uriarte

A:

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN.....	9
ABSTRACT	10
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Planteamiento del Problema	15
1.1.1. Descripción de la realidad problemática	15
1.2. Definición del problema	21
1.3. Objetivos	21
1.3.1. Objetivo general.....	21
1.3.2. Objetivos específicos.....	21
1.4. Justificación e importancia	22
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	23
2.1. Antecedentes teóricos	23
2.1.1. Antecedentes internacionales	23
2.1.2. Antecedentes nacionales	25
2.2. Marco histórico	29
2.3. Marco teórico	34
2.4. Marco conceptual.....	37
2.5. Hipótesis.....	45
2.5.1 Hipótesis general	45
2.5.2. Hipótesis específicas	45
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN.....	46
3.1. Tipo de investigación.....	46
3.2. Diseño de investigación.....	46
3.3. Área de investigación	46
3.4. Dimensión temporal y espacial.....	47
3.5. Unidad de análisis, población y muestra.....	47
3.6. Métodos	48

<i>3.7. Técnicas de investigación</i>	48
<i>3.8. Instrumentos</i>	49
<i>3.9. Limitaciones de la investigación</i>	49
<i>3.10. Procedimiento para la recolección de datos</i>	50
CAPÍTULO IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL	522
CAPITULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	¡Error!
Marcador no definido.	
<i>5.1. Conclusiones</i>	755
<i>5.2. Recomendaciones</i>	777
REFERENCIAS	799

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. <i>Participantes en la Entrevista</i>	50
Tabla 2. <i>Cuestionario</i>	50
Tabla 3. <i>Categorización</i>	51

RESUMEN

Esta investigación tiene como objetivo general determinar el modo en que se afecta a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral, en este trabajo se empleó una metodología con enfoque cualitativo, de tipo básica, también conocida como investigación pura basada en los fundamentos de la investigación jurídica, tipo fenomenológico y el instrumento en este caso consistirá un cuestionario y la entrevista con respuestas abiertas como técnica de recolección de datos. Como conclusión mas destacada se tuvo que: si se afecta a la propiedad debido a que el proceso de registro se maneja de manera consensual y sin la obligatoriedad de registro apoyados únicamente en la buena fe del tercero y asumiendo que es del conocimiento de todos lo que el en registro aparece asentado.

Palabras clave: Publicidad registral, afectación de propiedad, sistema de transferencia de bienes inmuebles.

ABSTRACT

The general objective of this research is to determine the way in which property is affected as a consequence of legal effects derived from the national system of transfer of real estate in registry advertising, in this work a methodology with a qualitative approach, of a basic type, was used. also known as pure research based on the fundamentals of legal research, phenomenological type and the instrument in this case will consist of a questionnaire and the interview with open responses as a data collection technique. As the most outstanding conclusion, it was necessary to: if the property is affected because the registration process is handled in a consensual manner and without the obligation to register, supported only by the good faith of the third party and assuming that it is known to all what the on record appears settled.

Keywords: Registry advertising, property allocation, real estate transfer system.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

En el Estado Peruano, el registro público constituye la institución cuyo objeto primordial es publicitar tanto los actos como los contratos celebrados a diario (Diccionario jurídico, 2019), donde esta información publicitada posee carácter erga omnes, caso muy diferente a los registros administrativos, cuyo objeto se ciñe al control que lleva alguna institución estatal en cuanto a los bienes, el Registro Público genera efectos de carácter jurídico, fundamentados en el reglamento para garantizar el cumplimiento del buen comportamiento individual que deben mantener los ciudadanos de específicamente una población, el derecho sustantivo (Silva, 2020).

Este derecho es el conjunto de normas que regulan la inscripción, modificación, transferencias y extinción de derechos sobre los bienes inmuebles en los registros públicos, mismo que tiene lugar en el momento en que ocurren actos como por ejemplo el reclamo al derecho de una herencia por parte de un heredero preterido, cuyos derechos a la propiedad han sido afectados al suscitarse que se efectuó la venta del bien objeto de la herencia, y de esta manera muchos otros hechos que también lograrían afectar la propiedad en actos registrales. También cuando simplemente se ejerce el derecho a registrar una propiedad, asimismo el derecho al acceso para buscar información del registro público (Instituto de Ciencias HEGEL, 2021).

Este derecho está regido por publicidad registral. Para que el registro ejerza la finalidad de ser un instrumento confiable de información jurídica se requiere que cumpla con una serie de características, las cuales se encuentran definidas por los principios registrales.

Dichos principios pueden distinguirse, haciendo seguimiento para clasificar de la forma más tradicionalmente que existe en cuanto a principios referidos que se requieren en la inscripción y principios señalados de la inscripción y sus efectos. La derogación está entre estos principios referidos, también el tracto sucesivo, la legalidad y especialidad. De igual manera, tenemos que aquellos principios registrales de fe pública, la legitimación, la prioridad y oponibilidad están entre los principios registrales referidos a la inscripción y sus efectos (Instituto de Ciencias HEGEL, 2021).

En este orden de ideas se estudiará la publicidad registral y su principio, así como la regulación percibida en el sistema peruano, registral, dejando constancia de la gran desventaja que existe en este ordenamiento tomando como referencia que en Perú se adoptó como sistema registral.

El presente trabajo está basado en la afectación a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados de la transferencia

de bienes inmuebles en el sistema nacional de la publicidad registral. Mediante esta investigación se pretende destacar la importancia que tiene la publicidad registral ante cualquier transacción inmobiliaria y como se ve afectado el derecho sustantivo ante la deficiencia de efectos jurídicos que no determinan de manera concisa un acto transparente y sin vicios dentro de dicha transacción inmobiliaria.

Es por esto que la finalidad del registro es la publicidad, la cual proporciona oponibilidad erga omnes por el hecho de ser jurídica llevándose a cabo la finalidad del estado que para su efecto sería la seguridad jurídica. De igual manera la finalidad de la publicidad registral es brindar la protección y seguridad del tráfico. Tal propósito está pensado y dirigido específicamente a quien adquiere o está dentro de sus metas adquirir y a su vez garantizar el capital prestado más que para aquellos que ya se encuentran bajo el amparo de la publicidad.

Ante la afectación en la que se pueden ver envueltos los sujetos involucrados de manera directa o indirecta al transferir bienes se hace necesario brindar protección jurídica a los afectados en esos casos. En tal sentido, se debe recalcar el registro como institución pública e instrumento técnico cuyo fenómeno publicitario esta bajo sus servicios

En consecuencia, el registro en forma rápida y directa ofrece a aquellos contratantes todo aquello que se requiere a modo informativo para proteger sus intereses, y a su vez contribuyendo a la obtención de conciencia pública de aquellos procesos jurídicos inmobiliarios para que sean de fácil acceso, en forma segura y donde se garantice la vigencia.

Es por esto que todo registro debe estar regido por una doctrina donde prevalezca la seguridad jurídica concatenada a su vez con el cumplimiento del orden público y la aplicación de la justicia.

Por otra parte la seguridad jurídica como consecuencia de la publicidad registral tanto los titulares como los terceros experimentan un ahorro significativo al otorgarse mediante la publicidad registral seguridad jurídica tanto al titular registral y a los terceros que deseen realizar contrato con este , se contribuye a la reducción significativa de los costos de transacción .

Por ejemplo, aquel que posea un bien de su propiedad va a proteger su titularidad ante un acto usurpatorio o con la finalidad de publicitarlo con un costo mínimo que al final quedara traducido en el costo del bien, en el supuesto de que algún tercero deseara adquirir dicho bien ya que no tendrá necesidad de comprobar una titularidad de este aducida o sin gravamen ya que en el sistema jurídico la

transferencia es dada de forma automática e igualmente no se incurriría en gastos ostentosos

Donde se garantice seguridad jurídica en los bienes existirá paz, justicia, libertad y confianza en lo concerniente a la titularidad, los derechos y la protección de los tráficos y de igual manera la garantía en la disminución de conflictos de carácter jurídico

1.1. Planteamiento del Problema

1.1.1. Descripción de la realidad problemática

En todos los países del mundo, especialmente en el Perú, la transferencia de la propiedad inmueble constituye un tema de gran relevancia por cuanto ha generado cantidades de posturas en relación a su legislación en el Código Civil que incluso han llevado a exponer soluciones basadas en la reforma orientadas esencialmente a realizar la publicidad de las transferencias en garantía de terceros de manera adecuada y de conformidad con el legítimo derecho de propiedad (Oliveira, 2021)

Esta se debe a que al transferir bienes inmuebles, ya sea por contraprestación o precio, puede ser a título gratuito, como la donación, anticipo de legítima, legados, o a título oneroso, como la compraventa, la donación en pago, la permuta y otro resulta ser interés no solo de aquellas partes que figuran como intervinientes o contratantes, resultando imprescindible que aquellos terceros que no figuren como contratantes adquieran conocimiento del hecho de que ha ocurrido una transferencia de la titularidad que reposa sobre la propiedad con el propósito de avalar tanto la

transparencia como la confiabilidad que cualquier sistema jurídico requiere para llevar a cabo el tráfico inmobiliario, concibiendo trascendencia directa en la seguridad jurídica a que el sistema ofrece para los ciudadanos (Ávila, 2017)

Entonces, se hace necesario hacer referencia a las desventajas que presenta el sistema peruano para transferir una propiedad inmueble respecto a su ordenamiento civil, destacando como en el derecho civil al patrimonio, en todo lo relacionado a los procesos para transferir la propiedad inmobiliaria, se encuentra enmarcada en el Código Civil art 949, donde se señala expresamente que con sólo la enajenación por obligación de un bien inmueble en particular convierte al acreedor en propietario del mismo, con excepción de alguna disposición legal distinta o un pacto en contrario (Montenegro J. 2018)

Hecho que actúa en acuerdo con el artículo 923 que reposa en el CC donde se define el derecho a una propiedad, determinando que este representa un poder de tipo jurídico el cual concede el uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien; con la obligación de ser ejercido de manera armónica al interés de carácter social y, por consiguiente, en el marco de las leyes vigentes (Actividad del derecho, 2021)

Ahora bien, tal como refiere el art.1529 del CC, separa la compraventa quien figura como vendedor se encuentra obligado a realizar la transferencia de la propiedad del bien objeto de la transacción al comprador,

al tiempo que este se obliga a pagar el costo del bien en dinero. (Pasión por el derecho, 2021)

Entonces, cuando se realiza el análisis de esta definición, una compraventa exhibe, entre algunas otras, básicamente dos referencias que son obligatorias para el tema que se está tratando, la primera que constituye un contrato de carácter obligacional, mismo en que el procedimiento de transferencia del dominio se deriva del perfeccionamiento contractual; y la otra de forma consensual, ameritando únicamente el acuerdo de ambas partes, habiendo libertad de forma para este.

Entonces, como derivación tenemos que, por implementación del artículo 1529 y del 949 del CC, el acto para transferir inmuebles por medio de compraventa viene a ser de tipo consensual; por cuanto se tiene adoptada la teoría francesa donde resulta suficiente el solo hecho de que entre el vendedor y el comprador se conciba un acuerdo en relación a los componentes básicos de una compraventa, para que dicho comprador pase a ser el propietario del inmueble sin la exigencia de alguna formalidad, caso, información que se encuentra en el escaso material jurisprudencial en cuanto a la validez o invalidez del artículo 949° del Código Civil Peruano, ya que los juzgados omiten referirse a este acto consensual y se apoyan en el Principio para la Prioridad Registral, dejando de lado el claro debate existente (Montejo, 2020).

Como consecuencia, para transferir el bien se lleva a cabo en un solo acto o momento en el cual con solamente presentar el título con el solo

deber de otorgar un determinado bien inmueble, al pagar se hace el acreedor y propietario de este la otra parte; no existiendo, tal como algunas legislaciones, dos momentos constituidos por el título y el modo (López, 2017)

Del mismo modo se hace necesario destacar la falla de la inscripción registral que debería efectuarse en el respectivo registro con relación a la propiedad inmueble sujeta a la transacción, no se tiene como obligatoria, y pasando a ser no constitutiva de derechos y declarativa con la excepción al tratarse de una hipoteca, misma donde la inscripción es constitutiva y ofrece mayor seguridad jurídica (Sánchez, 2019)

Ahora bien, la inscripción registral concibe dos formas según su naturaleza, la declarativa o la constitutiva; y las inscripciones declarativas vienen a ser aquellas que en ningún caso perfeccionan o llegan a modificar aquel acto de carácter jurídico que constituye la inscripción, ya que su única actuación es el reconocimiento de una situación o condición de derecho ya preexistente, contrariamente a la inscripción constitutiva y obligatoria.

Característica de sistemas como el suizo, el alemán o el griego, por cuanto en ellos, apenas para afinar el proceso de transferir el bien inmueble con la inscripción en el registro, no como el ordenamiento legal peruano donde se contempla la transferencia por consenso de la propiedad, de tal manera, que la inscripción registral no sea un requisito constitutivo del acto, evidenciándose que dicha inscripción registral no involucra peso legal más allá de un aviso, pretendiendo proteger a aquellos terceros no presentes ,

más sin embargo, no alberga una verdadera sustantividad para efectos jurídicos (Sánchez, 2019).

De todo lo anterior, se evidencian desventajas en el principio de consensualidad que, aun cuando el vendedor presente títulos legítimos, se está ante la posibilidad que el referido hubiese enajenado el inmueble previo al acto, teniendo lugar el hecho que el nuevo comprador tenga desconocimiento de la existencia de algún contrato anterior enmarcado en un estricto sistema consensualista, carente de publicidad, teniendo lugar el severo problema de una doble venta que derive en una afectación para el comprador (Requena, 2019).

Por otro lado, si el proceso para transferir un inmueble tiene lugar únicamente con el consentimiento, en ausencia de publicidad, se está ante la posibilidad que pueda haber una tercera persona que pretenda la reivindicación del bien inmueble, basado en la tenencia de un mejor derecho de propiedad por haberlo obtenido del propietario verdadero (Carranza, 2018).

No se puede negar que el registro atenúa las desventajas del principio consensual, ya que, por lo general, se acepta que la publicidad registral en su naturaleza concibe el colocar a la disposición del conocimiento público aquellas circunstancias o actos que tengan relevancia en relación al estado jurídica que enmarca los inmuebles (Carranza, 2018).

No obstante, el campo de la publicidad registral llega a ser muy diverso. Así pues, en tanto algunas naciones como Austria, Alemania o Australia acogen

el sistema de la inscripción constitutiva existen otros tantos que le rechazan, aun cuando aceptan mecanismos medianamente perfeccionados con el propósito de dar lugar al acto publicitario (Gimenez, 2020)

Entonces en cuanto a la publicidad, desde cualquiera de sus formas, únicamente resulta de utilidad en tanto que ofrece información además de confianza lo que deriva en certeza. Es de considerarse que previo a iniciar cualquier tipo de relación jurídica, los actores de dicha relación ameritan la mayor suma de certeza en relación a los presupuestos que comprenden dichas relaciones, desde quién realmente es el dueño y cuáles resultan ser las cargas (Valera, 2019)

Entonces, para que tenga lugar dicha certeza, los particulares están facultados para emprender las averiguaciones, mismas que resultan moderadamente demoradas y algo costosas. Para subsanar este hecho, el Estado estructura una publicidad, tornando innecesario realizar una posterior investigación, minimizando la inseguridad, sin embargo, poco o nada valdría esta organización de la publicidad del Estado en un escenario en el que los datos ofrecidos no pueden brindar garantía de autenticidad, entonces no se podrá depositar en estos la confianza plena de quienes estén interesados en el inmueble.

Y aquí es cuando los efectos jurídicos generados por el sistema de transferencia nacional denotan un fallo que afecta la propiedad y que de no solucionarse traerá como consecuencia que cada día sean más los peruanos

que se encuentren en situaciones que deriven en pérdida de la propiedad o demandas costosas para poder recuperar su legítima posesión.

1.2. Definición del problema

¿Cómo se afecta a la propiedad con los efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral?

1.3. Objetivos

1.3.1. *Objetivo general*

Analizar si se afecta la propiedad en consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral

1.3.2. *Objetivos específicos*

Determinar qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad material que afectan la propiedad

Establecer qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad formal afectan a la propiedad.

Evaluar si el principio de legalidad puede mitigar los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional para transferir bienes inmuebles en el principio de publicidad registral que afecta la propiedad.

1.4. Justificación e importancia

Desde el punto de vista legal, se justifica por cuanto constituye el estudio de una falla en la seguridad jurídica que perjudica a muchos ciudadanos y que aun cuando ha habido diversos estudios relacionados al tema con diversos enfoques, no existe el planteamiento de una solución para ello.

Desde el punto de vista social se justifica dado que es sabido por todos lo que cuesta hacerse de una propiedad en este país como para que por un fallo en el sistema de leyes pueda estar en peligro de perder o bien sea el inmueble un propietario o el dinero un comprador.

A partir de análisis teóricos se justifica en el sentido de que los fundamentos teóricos aquí planteados constituyen la esencia del problema y el marco legal que lo delimita y lo describe a plenitud.

En cuanto a lo metodológico se justifica debido a que la metodología empleada permitirá sentar nuevas bases de datos en relación al tema que permitan, ser referencia más adelante de futuros estudios del caso y aportar datos concretos que conlleven a plantear posibles soluciones.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes teóricos

Luego de haber realizado una investigación de trabajos relacionados o similares al que se lleva a cabo aquí en relación a la Afectación a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles respecto a publicidad registral de determinaron los siguientes antecedentes internacionales y nacionales.

2.1.2. Antecedentes internacionales

Se da inicio a esta sección mencionando que Zaeta, (2016) Título: “El Boleto de compra y venta para la adquisición de inmuebles. Implicancia jurídica de la publicidad” tuvo como objetivo Analizar la conveniencia del sistema publicitario de posesoria frente al de publicidad registral referente a la oponibilidad de derechos otorgados al comprador el boleto de compra y venta de inmuebles. Analizar asimismo los derechos oponibles a terceros que otorga al comprador, el boleto de compra y venta del inmueble. Metodológicamente se empleó el análisis documental. Conclusión: se debe mantener el sistema regente, pero con varias modificaciones referentes a la inscripción del boleto de compra y venta.

Luego en su trabajo Delgado, (2016) título: El sistema inmobiliario registral a la luz del 24 de junio ley 13, 2015. ¿Nuevos principios hipotecarios? El objetivo del estudio consiste en analizar la incidencia de esta última reforma, en vigor a partir del 1 /11/2015, en el sistema inmobiliario registral español. Método: Referente a los métodos para realizar la valoración de la coincidencia de fincas registral y catastral, la Ley dispone que si la documentación aportada es insuficiente «el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles. Análisis documental. Conclusión: El sistema registral español –en cuanto descrito a través de los principios registrales o hipotecarios– se ha visto suavemente afectado por la reforma introducida de la Ley de 24 de junio, 13/2015 por cuanto se extienden los principios de la legitimación registral a los testimonios de hechos relacionados con la situación.

Continuando con Luján, (2020) Título: La publicidad y la subrogación real del régimen de vivienda en la ley argentina y uruguaya. La finalidad en dicho estudio es determinar cómo influye el sistema de publicidad del registro para leyes inmobiliarias. Obteniendo que existe dificultad al estudiar el sistema jurídico lo que a también hace vulnerable los derechos de los terceros. Método: Análisis documental. Conclusión: El bien jurídicamente protegido ha evolucionado y se modifica conforme a la realidad social imperante.

Además Giménez,(2020) Título: La publicidad Registral en los tiempos del Open Data. Objetivo analizar sobre la aplicación prudente de la tecnología, en armonía con el respeto a los principios registrales en beneficio de los usuarios y fortalecimiento de la seguridad jurídica. Método: análisis documental. Conclusión: La intervención del registrador, asignando una calificación, es una garantía para la correcta publicidad y una salvaguarda de la responsabilidad que tiene en la conservación de los asientos registrales, en el resguardo de los datos considerados sensibles.

Y concluyendo los antecedentes internacionales con Chilibuina, (2016) Título: Mecanismos que viabilizan el traspaso del dominio de inmuebles entre entidades del sector público. Objetivo: analizar las formas previstas en el sistema jurídico vigente, para viabilizar la transferencia de bienes inmuebles de las instituciones públicas. Conclusiones: De manera general quedan garantizadas constitucionalmente el derecho a la propiedad y las leyes civiles, atinente a la adquisición y dominio de bienes inmuebles. No obstante, las instituciones de carácter público en atención a sus fines relacionados con la ejecución de planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, podrán llegar a expropiar bienes por razones de interés social y nacional, siempre previa justa valoración, indemnización y pago.

2.1.3. Antecedentes nacionales

Ahora continuamos con Valera, (2019) Título: Publicidad registral y seguridad jurídica en una Oficina Registral. Objetivo: Establecer la

correspondencia que existe entre la seguridad jurídica y la publicidad registral en la oficina de Cambote, 2017. Método: La investigación empleó el diseño descriptivo correlacional bivariado entendido como “una forma de recoger datos de dos variables en solo un momento o de manera transeccional para luego describir su estado y el nivel de correspondencia que hay entre ellas. Instrumento: Escala de medición nominal del tipo de Likert técnica: Encuesta. Conclusión: Existe un nivel de correlación significativa baja entre las variables seguridad jurídica y publicidad registral a en la oficina registral; ello se debe que a mediante el acceso a la publicidad registral se favorece el conocimiento al inscribir los actos, derechos y contratos mediante el archivo y las partidas electrónicas, pero se advierten errores materiales para registrar los títulos de bienes , el monto de gravámenes y cargas un bien inscrito, la duplicidad de asientos y partidas electrónicas, u otro que estén lejos de la verdad y presenta dudas e incertidumbres al publicitarse, y que su conocimiento deja entrever cierta falencia en la integridad del servicio final. Es por esto que, se busca que el producto del servicio, esté revestida de la debida protección, garantía jurídicamente segura.

Luego Pérez, (2019) Titulo: Seguridad Jurídica del Régimen de Transferencia en la Propiedad Inmueble en el CC. Objetivo: analizar cómo se da la seguridad legal del régimen de traspaso de propiedad inmueble en el CC peruano. Método: Diseño y tipo, cualitativo, tipo básica, enfoque fenomenológico. Conclusión: La desventaja propiamente dicha de la no obligatoriedad registral consiste en que el CC permite que se haga posible

una múltiple transferencia sobre un determinado bien, generando así una inseguridad.

Asimismo, Montenegro, & Yahuana, (2018) Título: La reforma del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido. Objetivo: Propuesta para modificar el Art 949 Del Código Civil referido a la inscripción obligatoria de una posesión adquirido referente a un marco de referencia para: Plantear normas que rigen sentencias del Tribunal Constitucional y leyes comparada, mediante tipos de investigación: explicativa - causal; de tipo cualitativo, con el propósito de identificar las causas de cada parte del problema; para realizar una propuesta sobre el problema planteado. Método: Por su propósito fundamental teórica, pura o básica; puesto que está dirigida hacia un fin netamente cognoscitivo, repercutiendo en unos casos a correcciones, y en otros en perfeccionamiento de los conocimientos, pero siempre con un fin eminentemente perfectible. Se utilizó el diseño causal- explicativo. Conclusión: Los planteamientos teóricos que deben aplicar y dar de su conocimiento la comunidad jurídica para resolver problemas subsecuentes de una no inscripción registral es un 64%. Consecuentemente adolecía de Discrepancias Teórica.

Siguiendo con Caycho, (2017) Título: Inseguridad jurídica por fallo de inscripción forzosa de la cesión de capitales inmuebles en la Oficina registral de Huánuco, 2015. Objetivo: Establecer la correspondencia existente al transferir bienes inmuebles y la inseguridad jurídica en la

Oficina Registral de Huánuco 2014. Método: Esta investigación por su ejecución es de carácter cuantitativo, porque se busca medir las variables de estudio. El nivel que corresponde es descriptivo - explicativo basado en la información obtenidas que va explicar cómo se va garantizar seguridad jurídica con la inscripción de los bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros de Públicos. El diseño es no experimental, transaccional exploratorio y descriptivo, porque no se manipuló ninguna variable, solo se observó tal como ocurre en el contexto socio jurídica que la recaudación de datos se realizó un solo momento en el tiempo y espacio. Conclusiones: La ausencia de inscripción obligatoria al transferir bienes inmuebles en Registros Público influye de manera determinante en el crecimiento de la inseguridad jurídica entonces se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.

Y finalizando los antecedentes nacionales con Prado, (2016) Título: Como afecta la publicidad registral a la prevalencia del derecho no inscrito. Objetivo: Determinar cómo influye la prevalencia del derecho no inscrito. Método: Investigación teórica, los criterios que fundamentan la influencia de la prevalencia del derecho no inscrito, análisis de la doctrina, para llegar a establecer que influye en el principio de publicidad registral. Básica-Descriptiva. Conclusión: Se determina que se afecta por la publicidad registral porque con la decisión tomada con ventaja en la propiedad no inscrita, y muestra al Registro como una entidad que no

otorga seguridad y que la publicidad que brinda es inexacta sin ningún sentido de que sea así.

2.2. Marco histórico

Evolución del derecho registral en el Perú

Dicha historia se remonta a los años 1500 época de la Colonia donde se aplicaban las leyes jurídicas hispánicas, la cual sostenía que en las ciudades existiría un libro para registrar tributos, censos, hipotecas e imposiciones e imposiciones o hipotecas sobre algunos bienes inmuebles tales como fincas, para establecer parámetros de ventas en los que se garantizaba el beneficio en contra parte de algún daño o perjuicio(EL VISIR, 2015)

Dicho registro carecía de reglas que sancionaran a un gravamen no inscrito. Se limitaba solo a algunos aspectos jurídicos más primitivos para transcribir, incluso con una forma muy primitiva de la publicidad registral y no contempla el traspaso de propiedad(EL VISIR, 2015).

El libro de registro más antiguo de Perú era de tributos y censos que data de 1575, aplicando el pragmatismo, luego para 1769 se instituyen aspectos hipotecarios controlados por ayuntamientos de Perú

Para los años 1821 luego de 30 años que se comienzan a dar los códigos iniciales, y en 1888 se funda el primer registro de Propiedad de Inmuebles Peruano(EL VISIR, 2015).

Seguidamente en 1936 en el CC de Perú se reglamentan los Registros Públicos en el IV libro de derecho a partir del cual se regulan todo lo referente a registros en dicho periodo

Seguidamente con el CC de Perú 1984 se regulan los Registros Públicos en el IX libro del Artículo. 2008 al 2045 incluso la regulación de los Registros de Propiedad Inmueble, los principios registrales Registro personal, poderes, mandatos, registro de personas Jurídicas, testamentos, sucesiones y bienes inmuebles.(EL VISIR, 2015).

Para el año 1888 el registro de Perú lleva consigo tres etapas. La primera, dependía de las normas y estructura del Poder Judicial, la segunda era un organismo independiente del Sector de Justicia con el nombre de ONARP y la tercera SUNARP, (Sistema Nacional de registro público), bajo la dirección de la Superintendencia del SUNARP (EL VISIR, 2015)

Para 1994, el Registro de Perú comienza un período moderno en muchos aspectos. Ya para el 2001 inicia la Publicidad Registral online, con todo tipo de información accesible a todo quien desee solicitar alguna información acerca de las inscripciones y otros procesos relacionados con el ramo a nivel nacional. Con este mismo orden de ideas para modernizar el proceso se incorporan a dichas organizaciones

profesionales en el ramo de un alto nivel, competentes para desempeñarse como registradores públicos, y otros cargos para brindar un servicio de máxima eficiencia y confiabilidad, reformando esta nueva etapa de la institución del registro(EL VISIR, 2015).

Para una inscripción moderna se pasa de usar manuscritos al uso de máquina de escribir para el llenado de fichas móviles, seguidamente se procedió a realizar inscripciones de manera electrónica, con la lectura de la huella dactilar (EL VISIR, 2015).

En la fecha 08/02/ 2013 Con la Resolución 031-2013-SUNARP, ya para esta fecha buscando un mayor nivel de modernización de los procedimientos de inscripción en el marco estatal, la SUNARP recurre a la realización de los títulos de forma electrónica para hacer el Bloqueo Registral en solicitud notarial establecida en decreto 18278 , (EL VISIR, 2015).

Dichas modificaciones se tradujeron en gran ahorro de recursos y tiempo para el notariado, quien no solicitará físicamente algún bloqueo y gozará de su solicitud y presentación electrónica además de brindar protección ya que los tiempos comprendidos entre cuando se solicita el negocio y el proceso de salvaguardía por parte del sistema será mucho menor que en las anteriores formas de registro (EL VISIR, 2015).

Dicha Resolución de 01-2013-SUNARP-SN normaliza la presentación electrónica, y establece que : vía online en la página Sunarp el notario hará la solicitud del bloqueo registral, sin necesidad de ser

firmado mediante el ingreso con una clave electrónica asignada y la puesta en uso de una cuenta prepago del Servicio de Publicidad Registral en Línea- SPRL para efectos del pago de derechos registrales, los cuales deberán ser incorporados para solicitar el bloqueo por vía electrónica (EL VISIR, 2015).

El Notario debe llenar una Fórmula Electrónica, solicitando dicho bloqueo adjunta y una copia simple del escrito en PDF, el cual será impreso por quien registra al asignársele el título. Dicha solicitud se podrá realizar desde cualquier parte del país por medio de la página de Sunarp en internet, a través del llenado del formulario (EL VISIR, 2015).

Dichas solicitudes se podrán realizar a diario las 24 horas por medio de la página electrónica, pero los tramites de oficina si se deberán hacer los días hábiles y la fecha será enviada por correo al cliente y luego un registrador imprime el requerimiento del cliente con el informe escrito(EL VISIR, 2015).

Con la resolución de Sunarp de fecha 05/12/2012, 337 Se apertura la Exposición Electrónica de procesos Judiciales de embargos y demandas en la página web efectuándose un pago por abono del usuario, siendo esto valido para predios y personas jurídicas, emitiéndose un recibo o factura de pago con un número que será consignado a la oficina del registro(EL VISIR, 2015).

En este proceso se generará un documento de presentación que será enviado a un correo electrónico del juez de la causa, dando un lapso hábil de 15 días para tramitar el formato físico de dicho documento que será presentado por el interesado y el registrador tachará el título por fecha de caducidad

Mediante Resolución de fecha 16/02/2012 009-2012-SUNARP se aprueban las directrices para presentar de forma electrónica el acto Constitutivo de Empresas, mandatos y poderes en el registro(EL VISIR, 2015).

Mediante este servicio el notario puede registrar en línea las presentaciones a través de la plataforma en línea de la publicidad registral, enviando un formulario con el monto de la cuota en un formato RTF. Seguido de la presentación en el diario en forma física, con el debido orden ´por fecha de presentación en el día asignado(EL VISIR, 2015)

La SUNARP a través de su página online en la web brinda un servicio denominado Alerta Registral, el cual notificara los títulos presentados para la inscripción a las personas y representantes en caso de personas jurídicas(EL VISIR, 2015).

La búsqueda para inscribir los títulos se realizará de manera automatizada mediante el Sistema de Búsqueda seguido del envío de un mensaje por vía correo electrónico a la persona solicitante del servicio registral. Dicho servicio además de ser gratuito no solo es para personas

naturales sino también jurídicas adscritas a la SUNARP en la resolución 401,2010 en el registro de poderes, mandatos y propiedad vehicular según lo dispone SUNARP en Resolución 133-2012(EL VISIR, 2015).

También por dicha resolución se aprueba la directriz de inmovilización de partidas de predios temporal para implementar mecanismos seguros de resguardo mediante el cual dichas partidas se cierran temporalmente, dicha inmovilización quedara asentada para impedir que un título de un acto voluntario de carga sea inscrito mediante un Escrito Público(EL VISIR, 2015).

2.3. Marco teórico

Teoría del derecho registral

El proceso de registro se considera un instrumento público, considerado de garantía y prueba, para proteger titulares en el ámbito del derecho en algún momento determinado, bien sea para fines de existencia, circulación y conservación, con fines para la seguridad, en otras palabras, es una ciencia del Derecho cuyo objetivo propio es la publicidad jurídica, como instrumento de seguridad (Ojeda, 2017)

Por tanto, se entiende por Derecho registral al conjunto de principios y normas destinadas a regular el tutelaje de aspectos jurídicos de modo subjetivo utilizando como principal recurso la publicidad institucionalizada, para producir un efecto jurídico sustantivos del derecho privado de preferencia, nacimiento, oponibilidad en el ámbito jurídico, para garantizar la protección y certeza(Gonzales, 2016).

Por ello, la buena teoría es aquella que incluye el Derecho registral dentro en Derecho civil, utilizando el fenómeno publicitario para estudiar sistemáticamente la tutela de derechos. En el método europeo la publicidad está implícita a modo general dentro del derecho civil, postura que debe ser suscrita ya que de la vida inter privatos la publicidad es derecho registral, y pasan a tener una relación sin importar que existan normas administrativas o procesales que hagan eficaz la publicidad registral.(Gonzales, 2016).

Teorías o enfoques teóricos del derecho

La teoría en derecho de propiedad y el ejercicio de la actividad notarial: Apreciaciones iusfilosóficas de la propiedad. Posiciones de Michel Villey y de Juan Berchmans Vallet de Goytisolo

Michel Villey y Juan Vallet de Goytisolo citados por (Cosola, 2017) citados por Armella, C., (2017) brindan interesantes consideraciones acerca de la importancia de la propiedad considerada ya como parte de la iusfilosofía. Los análisis efectuados por los autores al momento de describir sus pensamientos son más que relevantes al justificar al final, dicha investigación. Villey comienza por cuestionar que no entiende que pueda existir sin la propiedad el orden jurídico, ya que como primera medida desde el derecho se la define como papel de atribuir a cada quien lo suyo.

Pero el autor señala a la propiedad como el lugar donde se observa la rigidez entre la igualdad y la libertad. Para alcanzar alguna respuesta

satisfactoria, partimos de la premisa del confronto, del enfrentamiento entre el concepto moderno y el concepto antiguo de propiedad.

Antes de proyectar el fantástico análisis Villeyano de la propiedad, es preciso y necesario ubicarla en la categoría correspondiente de derechos humanos según la adecuada interpretación de José Castán Tobeñas.

El recordado autor español nos ilustra acerca de las clásicas y antiguas clasificaciones para derechos humanos, que han agrupado, los derechos individuales en dos grupos: a) los de igualdad civil y b) los de libertad individual. Al referirse a igualdad civil se propugna una igualdad ante la ley, ante la justicia, ante los cargos y las cargas públicas.

El derecho de libertad en cambio contempla tanto aquellos que miran a los intereses morales, como una libertad de conciencia, de opinión, de reunión, de asociación, de enseñanza y de petición como los que dirigen la atención hacia los intereses materiales como el de propiedad, la libertad personal, de trabajo y de ejercicio de industria y comercio y las inviolabilidades de la correspondencia y del hogar.

2.4. Marco conceptual

Principio de publicidad registral

Noción de publicidad registral

El siguiente elemento eje de esta tesis es la publicidad registral. Actualmente la publicidad registral, proviene de los acreedores hipotecarios al dar respuesta a sus intereses cuando pudiera estar en juego la satisfacción de su crédito con la valorización del objeto, en la incidencia de otras cargas hipotecarias que no eran su conocimiento y mientras se desvalorizaban, de lo contrario se sustraía al poder el predio en dichos acreedores: suscitándose un conflicto entre el titular y los que poseen la causa de su derecho de deudor hipotecario y los antecesores de dicha propiedad.

Esta defensa de intereses no solo afecta lo individual, sino que trasciende a los beneficios del común. De esta manera la especialidad de las hipotecas y el principio de publicidad tienen un elemento de oponibilidad superior a la posesión

Seguidamente, cabe decir que toda publicidad inmobiliaria es de raíz germana. La publicidad entonces concebida no tendía tanto a crear una apariencia en las que deriven determinados efectos, sino a solucionar el conflicto de intereses descrito mediante el control del acto constitutivo, exigiendo para ello su toma de, pues era propio de estos sistemas el exigir determinadas formalidades exteriores para lo eficaz del traspaso de derechos sobre inmuebles, que contrastaba con la traditio romana que

derivó, como se conoce, a fórmulas que se reducen a sencillas y espirituales, alejándola con ello de lo que ha sido su función primigenia, situación que se agravaba respecto a la hipoteca que no requería, ni siquiera una tradición del bien.

La publicidad entonces concebida no tendía tanto a crear una apariencia de la que se pudieran derivar determinados efectos, sino a solucionar el conflicto de intereses descrito mediante el control de la acción constitutiva, exigiendo para ello su toma de razón en los libros de las posesiones. De igual manera, y siguiendo con la hipoteca, la publicidad recaía sobre el acto de constitución y requería o exigía que el mismo no fuera perfecto hasta que no hubiera tenido acceso al registro.

Era la publicidad, llamada germana, frente a la puesta en marcha de hipotecas ocultas y generales del Derecho romano.

Derecho Registral Inmobiliario

El derecho registral inmobiliario es un grupo de reglas, normas y estatutos en los que se ve regulada la inscripción, transferencia, extinción y modificación de la inherencia sobre los bienes públicos inmuebles registrados públicamente. Para dichos registros existen instituciones del derecho registral de inmuebles cuyos servicios están enfocados en asegurar los procedimientos en la adquisición de los bienes inmuebles de una manera transparente y confiable en el comercio de inmuebles o propiedades.

Derechos inmobiliarios reales

Es el derecho ejercido sobre bienes inmuebles conceptualizados en el derecho de propiedad, posesión, servidumbre, usufructo e hipoteca . El derecho perfecto de esta familia de derechos reales es el de la propiedad porque en este permanecen los derechos reales. Seguidamente, el de posesión se concibe como un modo de posesión inmediata de tenencia acerca de quien ocupa dicho inmueble, sin que sea legalmente el dueño de dicho bien, dicha concesión está contemplada como categoría de arrendatario

El derecho de usufructo es aquel del que goza un beneficiario que no sea propietario o no sea poseedor del bien pero que todo beneficio que se derive del proceso de ocupación será gozado por este. Derecho de servidumbre, se define como aquel derecho que consiste en prestar partes de un predio o inmueble a cambio de remuneración. Para finalizar, la hipoteca consiste en una obligación contractual que se debe cumplir con garantía por el goce de un bien o propiedad.

Los principios del derecho registral en Perú

En el CC de Perú se contemplan, los siguientes principios: ***principio de publicidad***, en su artículo 2012° del CC, contemplando que dicho principio sostiene que un inmueble registrado es del conocimiento de todo propietario sobre un bien o una hipoteca de una vivienda o un

predio cuando se está inscrito correctamente, ninguna persona puede hacerse del desconocimiento de esto luego de que un bien o un predio se encuentre inscrito en el registro el cual supone que todos tienen el conocimiento

La *legitimación* es otro principio, que asume que todo lo existente en el asiento registral es verdadero, legitimo, y solo se podrá modificar o eliminar bajo un procedimiento administrativo legal sujeto a un procedimiento vigente.

El Principio de legalidad sostiene que todo documento que se pretenda inscribir en el Registro público de la Propiedad debe reunir los atributos requeridos por la ley para ser registrado, a cuyo fin es necesario someter los mismos a una previa evaluación (calificación) que garantizara su adecuación a la normativa. Dicho criterio se fundamenta en lo necesario que es que dichos asientos registrales estén en concordancia con una realidad registral en lo que a normativa legal se refiere, esto para que todo documento que se encuentre registrado en dicha modalidad sea válido y autentico, igualmente para impedir que documentos falsos o carentes de validez entren en el sistema

Para la ley 17801, en su artículo 8, contempla que el registro deberá revisar y probar el carácter legal de los documentos que ante ello se presentan y se inscriban en el registro, agregando a esto que dicha evaluación se hace de forma más no de fondo.

Principio de prioridad preferente, la cual está dada por el tiempo u orden de inscripción, la prioridad se le otorga con una categoría ordinal según los tiempos en que fueron hechas las inscripciones de bienes o predios. ***El principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente*** contempla la imposibilidad de realizar una inscripción de algún título en un objeto que ya posee otro título por más antiguo que sea. ***Principio de oponibilidad*** contempla que no se debe oponer un derecho sobre otro si no está inscrito antes, se opone el derecho al inmueble inscrito en orden de tiempo de inscripción. ***Principio de fe pública*** indica que el derecho que tiene una propiedad a ser protegida al ser revocado por causas ajenas al registro, el registro podrá hacer entrega de una propiedad adquirida en buena fe la cual está protegida se protege la propiedad adquirida por aquel en buena fe.

La legalidad es un principio sin ninguna duda de mayor importancia del derecho administrativo por establecer que las autoridades administrativas y de manera general, el total de las autoridades que integran el Estado están obligados a proceder con respeto absoluto a la ley la constitución y al derecho, en el marco de las potestades que se le confieren y en concordancia con los objetivos que se le han atribuido estas facultades tal como lo refiere el artículo IV de la Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General, inciso 1 literal 1

Esto involucra primeramente a la Administración apegada a la ley, de manera especial, asumida como normativa jurídica por aquellos que

tienen el deber de representar en conjunto a la sociedad, o sea, el Parlamento. No obstante la trascendencia del de la legalidad como principio lo lleva a envolver no solo otras normativas que poseen categoría de ley, sino incluso normas de la constitución que poseen menor rango de ley por cuanto se ve enmarcada en el espectro administrativo como fundamentalmente ejecutiva en el estado de derecho, hallando su cimiento y los límites de su acción en las leyes.

El derecho administrativo y el principio de legalidad

La Administración Pública al contrario de los particulares, carece de lo que se conoce como libertad negativa, esto quiere decir que nadie se encuentra obligado a realizar lo que no manda la ley, así como nadie está impedido de realizar aquello que no está prohibido por la ley, conocido que es la no coacción, puesto que únicamente ha de poder hacer todo lo que se encuentra dentro de sus facultades de manera expresa.

Registro de Inmuebles

Es el registro que se realiza cuando una persona inscribe un bien de tipo inmueble o un predio para llevar a un estatus legal la propiedad sobre dicho bien por medio de un procedimiento administrativo con el que también se pueden otorgar derechos y condiciones con determinadas características con las cuales se inscribe en el registro.

Derecho a la propiedad

Es el derecho a través del cual se adquiere facultad, poder y obligación sobre un determinado bien luego de realizar su inscripción y registrarlo como propietario del mismo, es la facultad personal que se ejerce sobre el bien, luego de que esté debidamente inscrito bien se trate de un predio o un inmueble

Mediante el dicho derecho quien lo posea puede vender, alquilar, arrendar, hipotecar, entre otros una posesión inmueble o un predio. Cabe destacar que a pesar de que es un ejercicio individual este se deriva en beneficio para las sociedades al ser utilizado con responsabilidad, y para esto la dimensión social debe tener su alcance cuando se otorga este derecho de propiedad lo que indica que esta no es del todo personal o individual

Derecho registral notarial

Es entendido como un conjunto de principios, normas o conceptos a través de los cuales se hará formal todo lo referente a los registros y contratos notariados y dichos principios y normas se encuentran dentro del derecho civil y es el que da el valor legal y jurídico de validez a través del cual se garantiza seguridad y confianza a las partes inscritas

Este registro bajo las normas vigentes se debe realizar en un documento notariado que especifique por escrito todos los actos y

procedimientos que las partes deseen ejercer sobre los bienes bien sea comprar, alquilar, vender, arrendar dotando dichos procedimientos de un carácter válido y legal regido por las normas en vigencia que regularán dichos procesos para dar garantía de una seguridad jurídica.

Bienes y derechos reales

Estos se clasifican en

1. **Bienes muebles:** que pueden ser movilizados de un lugar a otro como por ejemplo un vehículo, enseres del hogar entre otros
2. **Bienes inmuebles:** los cuales podrán movilizarse por estar pegados al suelo como una casa, un edificio entre otros haciendo la salvedad de incluir a los aviones o aeronaves de este grupo debido a que por ciertas reglas son calificados como bienes inmuebles

Registro de los derechos reales sobre los inmuebles

Nuestra Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) es un instituto cuya función es la de realizar el registro y todo el debido procedimiento con leyes que darán carácter válido y legal a los bienes, además de registros también contempla otros procedimientos como transferencias, ventas, adquisiciones, extinciones, arrendamientos, modificaciones, alquileres, de bienes muebles o inmuebles, aplicando los respectivos procedimientos inherentes a su naturaleza motivo por el cual es creada con el uso de sus facultades haciendo uso de los

procedimientos e instituciones creados específicamente con esta finalidad.

Registro Público de la Propiedad

Se identifica como aquel registro que se realiza mediante una inscripción de dicho predio o un bien sea mueble o inmueble, en una institución como la antes nombradas, dicha inscripción se debe notariar dando validez legal con personal calificado y quedara publicitado y registrado como bien que pertenece a determinada persona o empresa todo esto para evitar malos procedimientos, estafas, o ventas ficticias e ilegales.

2.5. Hipótesis

2.5.1 Hipótesis general

La propiedad se afecta porque queda vulnerable a transferencias fraudulentas por estar el procedimiento de traspaso de bienes inmuebles sujeto a un sistema consensualista con deficiencias en su sustantividad.

2.5.2. Hipótesis específicas

La ausencia de sustantividad del principio de publicidad y el sistema consensualista afectan a la propiedad.

El poco alcance que tiene la publicidad formal y la publicidad material afecta a la propiedad.

El principio de legalidad puede mitigar los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad.

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

La investigación en curso se presenta de tipo *lege ferenda* debido a que su propósito es mejorar a futuro la regulación del procedimiento para transferir la propiedad de bienes inmuebles puesto que el artículo 949 en el código civil se maneja bajo un sistema que deja vacíos legales por lo que la propiedad se ve afectada.

3.2. Diseño de la investigación

Esta investigación se ha diseñado bajo los parámetros de un diseño no experimental por cuanto en ningún momento se ha pretendido manipular las variables, y en lugar de ello se ha observado la realidad tal como se presenta en el contexto actual para analizar si se afecta la propiedad por causa de los efectos jurídicos derivados del sistema nacional para transferir los bienes inmuebles en la publicidad registral

3.3. Área de investigación

El área académica de investigación en la cual se encuentra enmarcada la investigación es Ciencia Jurídico Civiles – Empresariales y la línea de investigación es la Regulación Civil y Laboral, razón por la cual se van abordar temas relacionados a la Propiedad Inmueble.

3.4. Dimensión temporal y espacial

La dimensión temporal se encuentra delimitada al año 2020 y la dimensión espacial se delimita al estudio en base a Lima y Cajamarca, enmarcada en principios base de las leyes vigentes.

3.5. Unidad de análisis, población y muestra

La unidad de análisis son el código civil particularmente el artículo 949 y los principios de publicidad registral y de legalidad para efectuar su análisis y generar la propuesta más adecuada en base a los resultados obtenidos.

El registrador público de Lima y Cajamarca

En esta investigación se consideró como universo 36 sedes de registro público, de las cuales 30 le pertenecen a Lima y 6 a Cajamarca, de este universo se tomó una muestra de dos por cada departamento para un total de una muestra conformada por 4.

En Lima

Lima, sede principal, Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María.
Zona Registral N IX - Sede Lima.

Lima Norte, Centros Mac. Ubicado dentro del Centro Comercial Plaza Lima Norte, Avenida Alfredo Mendiola ,N° 1400, cruce con Avenida Tomás Valles con la Panamericana Norte, independencia. Zona Registral N IX

Cajamarca

Oficina Receptora, Jr. comandante Espinar N° 180 Bambamarca - Hualgayoc Cajamarca- Bambamarca, Zona Registral N II - Sede Chiclayo.

Cajabamba, Oficina Receptora, Jr. Sabogal N° 514 – Zona Registral N II - Sede Chiclayo.

3.6. Métodos

3.6.1. La hermenéutica jurídica

Esta se refiere a una interpretación del derecho, tradicional de la norma jurídica, ubicándose comúnmente entre aquellos temas centrales en la filosofía del derecho. No hay un tratado de esta disciplina que no haya sido abordado, así sea someramente, e la interpretación como tema de estudio (Biblioteca Jurídica Virtual, 2019). Entonces, los datos serán producto de la interpretación del derecho ofrecido por los expertos cuando se respondan las preguntas del instrumento.

3.7. Técnicas de investigación

La técnica de observación documental es la observación de documentos, así como libros, revistas, artículos y leyes que nos permitirá indagar, recolectar, organizar, analizar, reflexionar e interpretar la información que contienen dichos documentos y llegar a una conclusión respecto al tema objeto de investigación. Desde otro punto de vista, la encuesta abierta permite recopilar información de profesionales especialistas en el ramo.

Se empleará el análisis documental en libros y otros recursos bibliográficos que ofrezcan información actualizada y de relevancia para este estudio, además se estudiarán las leyes correspondientes con las que se obtendrán datos pertinentes para la elaboración del instrumento en conjunto con los antecedentes en estudio.

3.8. Instrumentos

El. Ficha de análisis de contenido y un cuestionario con respuestas abiertas que permitirán el analizar y estudiar las respuestas y la contrastación de estos con resultados permitiendo sacar conclusiones en el caso

3.9. Limitaciones para la investigación

Para llevar a cabo esta tesis no se tuvo mayores limitaciones, mayormente un poco de falta de tiempo, pero nada significativo que impidiese su correcta elaboración.

3.10. Procedimiento para recolección de datos

Tabla 1.

Participantes en la Entrevista

Participantes			
Número	Código	Profesión	Participa como
1	P1	Abogado	Especialista en derechos de bienes y raíces
2	P2	Abogado	Especialista en derechos de bienes y raíces
3	P3	Abogado	Especialista en derecho registral
4	P4	Abogado	Especialista en derecho registral

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2.

Cuestionario

Cuestionario	
1	¿Que efectos jurídicos del sistema nacional de transferencia de bienes considera usted que afectan a la propiedad? Explique
2	¿Cómo definiría usted el alcance del carácter sustantivo del artículo 949 del código civil para efectos de la protección de propiedad? Justifique su respuesta
3	¿Qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de la Transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad material afectan la propiedad? Justifique su respuesta.
4	¿Qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de Transferencia de bienes inmuebles para el principio de publicidad formal afectan a la propiedad? Explique su respuesta.
5	¿Cuál de esos principios legales puede mitigar los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional para la transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral que afecten la propiedad? Explique su respuesta.
6	¿Qué propuesta aportaría usted para solucionar la problemática estudiada?

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 3.***Categorización***

Categoría	Definición de la Categoría	Subcategorías
Sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles	En el contexto del derecho peruano es el mecanismo por medio del cual se regula el hecho o acción humana que produce efectos económicos por el cual se traslada el dominio de algún bien que nos pertenece de una a otra persona. El cambio, permuta, venta y aporte a sociedades y, en términos generales todo acto de disposición mediante el cual se transmite el dominio. (Enciclopedia Jurídica Online , 2018)	Transmisión de bienes inmuebles
		Normas jurídicas
		Efectos jurídicos
		Publicidad material
Publicidad registral	La publicidad registral puede hacer referencia al mero anuncio o noticia que asegura los procedimientos jurídicos y ampara de buena fe a personas, terceros, notificaciones y protege a personas ausentes, a notificaciones y promueve el movimiento de las riquezas para dar seguridad al comercio inmobiliario o a la forma esencial para consolidar el acto jurídico. (Guías jurídicas, 2021)	Publicidad formal
		Principio de legalidad

Fuente: (Elaboración propia).

CAPÍTULO IV: IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Para lograr una identificación de los efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral, en la presente investigación se ha previsto metodológicamente la realización de entrevistas a especialistas registrales y de derecho civil

A continuación se muestran los resultados:

Pregunta 1. ¿Qué efectos jurídicos del sistema nacional de transferencia de bienes considera usted que afectan la propiedad?

<i>PI</i>	<i>Rpta 1:</i> En mi opinión uno de los principales efectos jurídicos es la manera negativa como afectan la propiedad debido a que quebranta los derechos de protección al primer dueño de dicha propiedad, como refiere el Art. 2014 del Código Civil – Principio de: buena fe pública: “El tercero que adquiere un título oneroso de buena fe algún derecho de persona que aparece con facultades para otorgarlo en el registro, este conserva su adquisición en tanto haya realizado la inscripción de dicho derecho, así después sea anulado, tenga lugar una rescisión, sea cancelado o resuelto el del otorgante por razón de motivos que no tengan constancia en los asientos registrales ni los títulos que estén archivados y lo sustentan.”, dan prioridad al tercero antes que al primer adquirente de un bien inmueble, razón por la cual se genera vulnerabilidad al derecho de propiedad
------------------	---

<p>P2</p>	<p>Rpta 2: Lamentablemente se toma en poco el derecho constitucional del dueño anterior dando prioridad a un tercero tal como lo refiere el Art 2014 del Código Civil: “Se presume La buena fe de un tercero hasta que no se pruebe su conocimiento sobre la inexactitud del registro.”, todo individuo previo a hacer la adquisición de alguna propiedad se toma el tiempo de averiguar acerca de la condición en la que se encuentra el bien inmueble, para la actualidad es posible buscar información en relación a la condición de cualquier inmueble, pero dan más protección a un tercero antes que al dueño anterior. Razón por la cual se presta para que se genere tráfico ilícito de bienes inmuebles.</p>
<p>P3</p>	<p>Rpta 3: Con este artículo nos encontramos ante un panorama que genera la probabilidad de varios demandantes de un solo inmueble debido que dan protección a un tercero antes que al dueño inicial, acotando que estos procesos judiciales generan grandes gastos al dueño, ocasionando pérdidas que a veces involucran hasta a la misma propiedad. Aun cuando en el artículo 949 de CC se refiere a la transferencia de la propiedad de bien inmueble señalando que solo basta la obligación de enajenación de un bien inmueble determinado convierte al acreedor en propietario de este, con excepción de alguna disposición legal que sea distinta o contraria.”, trayendo como efecto jurídico vulneración al derecho a la propiedad mediante compraventas fraudulentas.</p>
<p>P4</p>	<p>Rpta 4: Respecto al carácter sustantivo y el alcance de este artículo, se destaca a lo largo de la experiencia como ha acarreado consecuencias negativas a la población, partiendo de la realidad de que no hay una garantía real que brinde</p>

	<p>protección o defensa de la propiedad, en tanto los artículos 949 y 2014 del Código Civil, dan en su contenido, prioridad al acreedor y al tercero, aun teniendo el conocimiento de que dar solución a todo el conflicto que se generan conlleva a tener que efectuar más de un proceso judicial, traduciéndose en pérdida de tiempo y se incurre en un gran despilfarro económico, y aunado a esto, los fraudes que tienen lugar en la venta de bienes inmuebles, ocasionando inseguridad jurídica ante situaciones que ya tienen en demasía, precedentes que resaltan lo necesario de que este artículo tenga más regulación en los procesos involucrados.</p>
--	--

Del cuadro anterior se identifica que:

De una u otra manera todos los participantes coinciden en afirmar que el efecto jurídico más destacado es **el riesgo de afectar la propiedad** al dar por hecho la buena fe de la tercera persona adquiriente y en casos de venta fraudulenta general tráfico ilícito de bienes inmuebles a partir de los cuales se derivan procesos judiciales que traen perjuicios económicos a los involucrados entre otras cosas ocasionando falta de credibilidad de la protección jurídica que ofrece el Estado a los ciudadanos propietarios de bienes inmuebles, esto se hace evidente cuando P1 resalta que dan prioridad al tercero antes que al primer adquiriente del bien inmueble, motivo por el cual se genera vulnerabilidad al derecho de propiedad, por su parte P2, destaca que se presta para que se genere tráfico ilícito de bienes inmuebles, en tanto P3 alega que trae como efecto jurídico

vulneración al derecho de propiedad mediante compraventas fraudulentas y P4 recalca que acarrea inseguridad jurídica ante situaciones que ya tienen en demasía, precedentes que resaltan la necesidad de que este artículo tenga más regulación en los procedimientos involucrados.

Discusión:

En la investigación se pudo encontrar respuestas de gran valor para este estudio, denotando como de una u otra manera todos los participantes coinciden en afirmar que el efecto jurídico más destacado es que es posible afectar a la propiedad ya que se da por hecho la buena fe del tercero adquirente que para la venta fraudulenta general, tráfico ilícito de bienes inmuebles que traen consigo procesos judiciales causando perjuicios económicos a los involucrados entre otras cosas ocasionando falta de credibilidad de la protección jurídica otorgada por el Estado a los ciudadanos propietarios de los bienes inmuebles.

Esto se hace evidente cuando P1 resalta que dan prioridad al tercero antes que al primer adquirente del bien inmueble, motivo por el cual se genera vulnerabilidad al derecho de la propiedad, en otro orden P2, destaca que se presta para que se genere tráfico ilícito de bienes inmuebles, en tanto P3 alega que trae como efecto jurídico vulneración al derecho de la propiedad mediante compraventas fraudulentas y P4 recalca que acarrea inseguridad jurídica ante situaciones que ya tienen en demasía, precedentes que resaltan el requerimiento de que este artículo tenga más regulación en los procesos involucrados.

Evidenciándose como todo lo anterior en esencia coincide con las conclusiones del trabajo de (Caycho, 2017): Cuando no existe una inscripción obligatoria en el registro al transferir bienes esto influye de manera determinante en el aumento de inestabilidad y por ende inseguridad en el aspecto jurídico lo cual no se ajusta a la postura de (Ojeda, 2017) cuando en su teoría señala que el derecho registral es una ciencia del derecho cuyo objetivo propio es la publicidad en los espacios jurídicos, como instrumento de seguridad, sin embargo, dicha seguridad jurídica no se cumple, en la práctica no es posible garantizar tal seguridad jurídica en el contexto legal donde se practica. También la apreciación de Pérez, (2019) cuando afirma: La desventaja propiamente dicha de la no obligatoriedad registral consiste en que el CC permite una múltiple transferencia sobre un determinado bien, generando así una inseguridad.

2.- ¿Cómo definiría usted el alcance del carácter sustantivo del artículo 949 del código civil respecto a la protección de la propiedad? Justifique su respuesta:

PI	<p>Rpta 1:Según el Art 949 del Código Civil el sistema de las compraventas en bienes inmuebles, ambas partes efectúan los acuerdos respectivos, cuando se trata de un propietario que desea entregar su propiedad a un tercero, este automáticamente cede el derecho ejercido sobre su posesión y lo otorga a un acreedor, proceso que es característico de un sistema consensualista. En dicho caso particular el carácter sustantivo es débil ya que se deja a las personas actuantes en la compra</p>
-----------	---

	<p>venta las acciones previas a esta y de paso se asume de buena fe la acción del tercero.</p>
<p>P2</p>	<p>Rpta 2: La base legal de este artículo legal no lo vamos a encontrar provisto de un adecuado sistema para transferir de bienes inmuebles donde se brinde la correcta seguridad jurídica a los involucrados, debido a esto al contar con un modo adecuado de transferencia de estos bienes, hecho que resulta muy problemático en casos relacionados con predios urbanos, como se evidencia al analizarlo, este artículo únicamente tiene regulación sobre la propiedad relativa por cuanto refiere que solo basta el consentimiento emitido por las partes para que se configure el traspaso del bien inmueble, hecho que resulta absurdo, por cuanto en el deber ser de las leyes, los dispositivos legales encierran como finalidad hacer regulación y ordenar supuestos de hecho con el propósito de garantizar seguridad legal en lo jurídico en relación con los actos jurídicos que pudiesen celebrarse y debido a esto la falta de regulación del procedimiento denota un carácter sustantivo de poco alcance.</p>
<p>P3</p>	<p>Rpta 3: Un hecho observable es que, al no haber un modo de transferencia descrito en este artículo, en un acto jurídico en el que se representa la compraventa queda oculto debido a que dicho contrato que representa dicho acto no es público, en consecuencia, el adquirente carece de garantías en relación al derecho que posee sobre la propiedad debido a que ignora la realidad del bien inmueble. Entonces, ya que no hay ningún medio que garantice ni haga de conocimiento a los terceros cuyos derechos fueron excluidos entonces se concluye</p>

	que el carácter sustantivo del artículo 949 tiene fallas en su alcance por insuficiencia de protección jurídica.
P4	Rpta 4: Voy a empezar por señalar que en artículo 949 del Código Civil halla complemento con los artículos 1135, 2014, 2016 y 2011, debido a que estos se refieren en su contenido al registro, debiendo referir que dichos artículos además de complementarios son facultativos, y no se podrá sostener que este derecho de la propiedad no sea susceptible de ello, ya que se está haciendo referencia a un elemento trascendental en la sociedad y la vida de los individuos como resulta la adquisición o transferencia de un bien inmueble, y debido al grado de importancia no puede estar sujeta a reglas facultativas en vez de proteger y ofrecer una seguridad jurídica a la sociedad en general brindando eficacia al regular un determinado hecho y el carácter sustantivo que involucra este artículo y otros involucrados deja un amplio margen de vacío, su carácter sustantivo no es regulatorio de todo el proceso.

Del cuadro anterior se identifica que:

En la mayoría de las respuestas se percibe como la tendencia es a referir que el carácter sustantivo del artículo es limitado o posee un vacío legal, así lo refieren los participantes al declarar: P1: “En este caso el carácter sustantivo es débil y esto debido a que se deja en la responsabilidad de las personas actuantes en la compra venta las acciones previas a esta y de paso se asume la buena fe del tercero” P2: “la falta de regulación del procedimiento denota un carácter sustantivo de poco

alcance”, P3: “el carácter sustantivo del artículo 949 tiene fallas en su alcance por fallas de protección jurídica” y P4: “carácter sustantivo que involucra este artículo y otros involucrados deja un amplio margen de vacío, su carácter sustantivo no es regulatorio de todo el proceso”

Discusión:

Donde los participantes expusieron sus conocimientos y experiencia del tema señalando que: en la mayoría de las respuestas se percibe como la tendencia es a referir que el carácter sustantivo del artículo es limitado o posee un vacío legal.

Así lo refieren los participantes al declarar: P1: “ para esta oportunidad el carácter sustantivo es débil ya que se deja a las personas actuantes responsables de la compra venta las acciones previas a esta y de paso se asume que se realiza de buena fe, del tercero” P2: “la falta de regulación del procedimiento denota un carácter sustantivo de poco alcance”, P3: “el carácter sustantivo del artículo 949 tiene fallas en su alcance por fallas de protección jurídica” y P4: “carácter sustantivo que involucra este artículo y otros involucrados deja un amplio margen de vacío, su carácter sustantivo no es regulatorio de todo el proceso.

Lo anteriormente expuesto por los expertos se valida con estudios como el de (Montejo, 2020), al contenido del artículo 949 hace referencia de este como de “escaso contenido” además de referir en aquel estudio que en los juzgados omiten la realidad de referirse al sistema consensualista

que se desprende del mencionado artículo y en su defecto se apoyan en el principio de prioridad registral.

De igual modo, (López, 2017) al señalar que solo con el deber de otorgar un determinado bien inmueble, la otra parte al pagar se hace el acreedor y propietario de este; no existiendo, tal como en algunas legislaciones, dos momentos constituidos por el título lo que también avala las anteriores palabras, tanto la del otro autor como de los participantes ya que, aunque no menciona expresamente el artículo 949 del Código Civil, hace referencia a su contenido y denota la carencia de sustantividad en el procedimiento que allí se describe.

3.- ¿Qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de Transferencia de bienes inmuebles para el principio de publicidad material afectan a la propiedad? Justifique su respuesta.

P1	Rpta 1: Se debe empezar por afirmar que este principio representa el de mayor importancia en el orden jurídico que involucra el sistema de transferencia para bienes inmuebles, ya que sostiene que el contrato inscrito se asume como conocido por todos, en tanto el acto o contrato sujeto a inscripción, mas no inscrito, se asume como fuente inexistente ante un tercero mientras no sea probado que tenía conocimiento de este, asumiendo la buena fe del tercero, el mismo que no todas las veces realmente actúa con buena fe dejando vulnerable los derechos de anteriores adquirentes.
P2	Rpta 2: Analizando la esencia de la publicidad material, considero que este tiene un doble aspecto, positivo y negativo,

	<p>descrito en el artículo 26 del CC donde refiere que los documentos que hayan sido inscritos sólo tendrán efecto legal en relación a terceros desde la fecha en la que fueron inscritos, sin que sea aceptable que sean invalidados por otros anteriores o posteriores no registrados, expresándose más claramente en el Art02 del reglamento donde se refiere que se asume que el contenido en los libros del registro es conocido por todos invalidando la posibilidad de invocarse su ignorancia además de que los documentos que estén sujetos a inscripción pero no se hayan inscrito no han de generar efectos respecto de terceros. Aquí se vuelve al punto de la afectación de una propiedad en la cual un tercero adquiriente que registre genera inconscientemente un problema legal con un anterior adquiriente que no haya registrado problema causado por el sistema consensualista en que se asume la perfección del acto legal.</p>
<p>P3</p>	<p>Rpta 3: Claramente se debe empezar por referir que todo acto ya inscrito podrá perjudicar a terceros desde la fecha en la que se efectuó su inscripción, sin que pueda invocar su ignorancia con el propósito de evitar dicho efecto, entendiéndose como publicidad positiva, mientras que no habrá perjuicio por el acto inscribible mas no inscrito, a lo que comúnmente llamamos publicidad negativa. Solo la situación de que al inscribirse afectará al tercero genera un efecto jurídico negativo por cuanto mientras no exista tal inscripción se presta la situación para posibles ventas fraudulentas en tanto este pueda constatar mediante registros que sigue manteniendo su condición de propietario ignorando la realidad fuera de aquello que se haya registrado.</p>
<p>P4</p>	<p>Rpta 4: Debo iniciar señalando que la publicidad registral se denota bastante inclemente para con el tercero, lo</p>

	<p>cual es de suponerse que para este no es posible estar en constante contacto con el registro verificando los asientos que en este se ejecuten, por esa razón se ha declarado por parte del Tribunal Supremo que sólo tiene alcance sobre los actos que son llamados a ser registrados legalmente, mas no a los inscritos de manera potestativa que a la par de esta, la potestad de no inscribir, no existe la obligación legal de hacerlo, es allí donde se presentan las posibilidades para tráfico ilícito de los bienes inmuebles y afectación de la propiedad como consecuencia subyacente.</p>
--	---

Del cuadro anterior se identifica que:

Existe una clara tendencia a denotar por parte de los participantes como en el principio de la publicidad material genera efectos jurídicos que denotan la falla de este principio al proteger los derechos de la propiedad y estos se evidencian en las respuestas aportadas por los participantes cuando sustentan que: P1 “este asume de buena la fe del tercero adquiriente mismo que no todas las veces realmente actúa de buena fe dejando vulnerable los derechos de anteriores.” P2: “Aquí se vuelve al punto de la afectación a la propiedad debido a que un tercero adquiriente que registre genera inconscientemente un problema legal con un anterior adquiriente que no haya registrado problema causado por el sistema consensualista en el cual se asume la perfección del acto jurídico”, P3: “El hecho de que al inscribirse afectará al tercero genera un efecto jurídico negativo por cuanto mientras no exista tal inscripción se presta la situación para posibles ventas fraudulentas en tanto este pueda constatar mediante

registros que sigue manteniendo su condición de propietario ignorando la realidad fuera de lo que se haya registrado”. P4: “se tiene a la vez la potestad de no inscribir, no existe la obligación legal de hacerlo, es allí donde se presentan las posibilidades para tráfico ilícito en bienes inmuebles y afectación de la propiedad como consecuencia subyacente.”

Discusión:

Luego, en base a los resultados se debe considerar que asumir que sobre lo que está inscrito reside la garantía de seguridad jurídica constituye un error que trae consigo efectos jurídicos negativos para con los terceros, por cuanto deja un vacío referente a los actos no inscritos tal y como lo han expresado los participantes en sus respuestas: P1: Este principio trae consigo un efecto jurídico y es que su información solo contempla todo el tráfico inmobiliario que haya sido inscrito brindando las facilidades para actividad ilícita en el tráfico de bienes inmuebles más todas las derivaciones que de esto se desprendan.

Entonces” P2:” el mayor efecto jurídico que trae consigo en su ausencia de sustantividad es la carencia de un verdadero amparo jurídico.” P3: “por lo que en el pasar de los años ha surgido el problema de las dobles ventas, estafando a otras personas porque no tenían conocimiento del estado del inmueble, este artículo no apoya a un tercero en virtud de que necesite información para no ser víctima de una estafa por el inmueble.” P4. “lo que en la práctica se sabe que no es del todo cierto, y más aún tratándose de propiedades que se están retiradas de la ciudad y las sedes de registro público motivo por el cual las personas,

contrariamente a aquello manifestado en el artículo referido, por lo general desconocen sus derechos”

Por lo tanto, concuerda con lo que señala (Prado, 2016) en su conclusión: se determina que se afecta por la publicidad registral porque con la decisión tomada de parte de la propiedad no inscrita, podemos calificar al Registro como una entidad que no otorga seguridad y que la publicidad que brinda es inexacta, sin razón de ser.

4.- ¿Qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de Transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad formal afectan a la propiedad? Explique su respuesta.

<i>P1</i>	<i>Rpta 1:</i> De todos los efectos jurídicos que trae consigo este principio es que su información solo contempla todo el tráfico inmobiliario que haya sido inscrito brindando las facilidades para actividad ilícita en el intercambio de bienes inmuebles y todas las derivaciones que de esto se desprendan, entonces, el que no haya sido inscrito implica que no tiene manera de brindar protección jurídica a terceros en estos casos, motivo por el cual las propiedades pueden fácilmente ser objeto de ventas fraudulentas, tal es el caso de las doble ventas.
<i>P2</i>	<i>Rpta 2:</i> La primera falla se encuentra en que este medio, el de publicidad formal, no está contemplado dicha Ley del Registro Civil, aunque aparecen someramente enunciados por el Reglamento del Registro Civil, no obstante, estas notas simples no poseen valor probatorio alguno, en cambio, las certificaciones, documentos públicos con pleno valor probatorio. Razón por la cual el mayor efecto jurídico que trae

	<p>consigo en su carencia de sustantividad y de un verdadero amparo jurídico.</p>
P3	<p>Rpta 3: Lo primero que se debe resaltar es la situación de que respecto al Artículo 2012 del CC.- Principio de la publicidad se presume el conocimiento del tercero, sin admitirse prueba en contrario, el conocimiento del contenido de las inscripciones; presumiendo además que los individuos que piensan adquirir algún inmueble y conocen la condición de este y es por esto que a través de los años ha surgido el problema de las dobles ventas, estafando a otras personas porque no tenían conocimiento del estado del inmueble, este artículo no apoya a un tercero en caso de que sufra alguna estafa por el inmueble.</p>
P4	<p>Rpta 4: En la situación en que un titular de algún derecho inscribe su título en el registro, además de informar a los terceros de la existencia y registro de su derecho, también, debido a la presunción establecida en el artículo 2012° del CC, este elimina (en teoría) es posible que un tercero no tenga conocimiento de su derecho, aquello que en la práctica se sabe que no es del todo cierto, y más aún cuando se habla de propiedades que están retiradas de la ciudad y las sedes de registro público, es por esto que las personas, aquellas de las que se sabe que lo más común contrariamente a lo que se manifiesta en dicho artículo referido, por lo general desconocen sus derechos.</p>

Del cuadro anterior se identifica que:

Asumir que en lo que está inscrito reside la garantía de seguridad jurídica constituye un error que trae consigo efectos jurídicos negativos para con los terceros, por cuanto deja un vacío en relación a los actos no

inscritos tal y como lo han expresado los participantes en sus respuestas:

P1: “Uno de las consecuencias jurídicas que trae consigo este principio es que su información solo contempla todo el tráfico inmobiliario que haya sido inscrito brindando las facilidades para actividad ilícita para tráfico de bienes inmuebles y todas las derivaciones que de esto se desprendan, entonces” P2:” razón por la cual el mayor efecto jurídico que trae consigo en la ausencia de sustantividad es la falta de un verdadero amparo jurídico.” P3: “por lo que al pasar de los años ha surgido el problema de las ventas dobles, estafando a terceras personas porque no tenían conocimiento del estado del inmueble, este artículo no apoya a un tercero en caso de que sufra alguna estafa por el inmueble.” P4. “lo que en la práctica se sabe que no es del todo cierto, y más aún cuando hablamos de propiedades que se encuentran retiradas de la ciudad y las sedes de los registros públicos motivo por el cual las personas, de quienes se sabe que lo más común contrariamente a los hechos que se manifiestan en el artículo referido, por lo general desconocen sus derechos”

Discusión:

Luego, en base a los resultados se debe considerar que asumir que sobre lo que está inscrito reside la garantía de seguridad jurídica constituye un error que trae consigo efectos jurídicos negativos para con los terceros, por cuanto deja un vacío referente a los actos no inscritos tal y como lo han expresado los participantes en sus respuestas: P1: Este principio trae consigo un efecto jurídico y es que su información solo contempla todo el tráfico inmobiliario que haya sido inscrito brindando las facilidades para

actividad ilícita en el tráfico de bienes inmuebles mas todas las derivaciones que de esto se desprendan.

Entonces” P2:” el mayor efecto jurídico que trae consigo en su ausencia de sustantividad es la carencia de un verdadero amparo jurídico.”

P3: “por lo que en el pasar de los años ha surgido el problema de las dobles ventas, estafando a otras personas porque no tenían conocimiento del estado del inmueble, este artículo no apoya a un tercero en virtud de que necesite información para no ser víctima de una estafa por el inmueble.”

P4. “lo que en la práctica se sabe que no es del todo cierto, y más aún tratándose de propiedades que se están retiradas de la ciudad y las sedes de registro público motivo por el cual las personas, contrariamente a aquello manifestado en el artículo referido, por lo general desconocen sus derechos”

Por lo tanto, concuerda con lo que señala (Prado, 2016) en su conclusión: se determina que se afecta por la publicidad registral porque con la decisión tomada de parte de la propiedad no inscrita, podemos calificar al Registro como una entidad que no otorga seguridad y que la publicidad que brinda es inexacta, sin razón de ser.

5.- ¿Cómo actúa el principio de legalidad para mitigar los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral que afectan a la propiedad? Explique su respuesta.

PI	Rpta 1: Se debe respetar el derecho a la propiedad, la publicidad registral quiere lograr la protección jurídica mas no es
-----------	---

	<p>efectiva en su totalidad, para ello requiere de un complemento, este complemento según mi opinión lo encuentra al combinar el principio de legalidad y la calificación registral, sin embargo su aplicación influye sólo cuando el adquirente pretende registrar la propiedad, quedando a criterio del registrador y la calidad de su calificación mas lo que el proceso involucra.</p>
<p>P2</p>	<p>Rpta 2: De una u otra manera son varios los principios que causan este efecto mitigador, sin embargo, todos se encuentran sujetos a los efectos del registro de la propiedad; entonces, comprendiendo que el principio de legalidad está relacionado con el calificador del Registro y sus funciones o aquellas facultades propias de este para evaluar los documentos que le son presentados para su inscripción, y aceptarlos, de tal forma que sean observados o rechazarlos. Entonces, bajo los preceptos de este principio se instituye como una facultad y un deber del Registrador realizar un estudio preliminar de los documentos que se pretendan inscribir y pronunciarse acerca de su admisibilidad o de su rechazo. La conducta de la administración, del legislador, del Juez y a modo general, de los funcionarios públicos se ha de sujetar en todo momento a las normas jurídicas estén vigentes, aplicando de forma razonada el derecho vigente, representando esta conducta la legalidad como principio.</p>
<p>P3</p>	<p>Rpta 3: Para responder a esta pregunta debo empezar por resaltar que, en mi opinión, coincido con aquellos que han referido que el principio de legalidad apenas llega a constituir un aspecto de la calificación registral; que, en virtud del referido principio, los registradores deberán calificar la legalidad de los títulos inscribibles siendo esta legalidad el fundamento mediante el cual se lleva a cabo la petición de la inscripción del acto jurídico o del derecho constituido en aquel.</p>

	<p>La función del proceso de calificar es verificar que se cumplan las formalidades de los documentos que comprenden el título, además la capacidad de quienes otorgan al igual que la validez con que fue llevado a cabo el acto causal contenido en estos. Todo a lo que se ha hecho referencia en esta parte se puede encontrar en el texto del art. 2011 del C.C., del que se desprende que el control de legalidad del acto jurídico o título presentado es el señalamiento de los errores, con la finalidad de que la calificación registral sea extremadamente inflexible de tal forma que no permanezca solo en la forma, sino que trascienda al fondo en cuanto al contenido del documento.</p>
<p>P4</p>	<p>Rpta 4: Como es sabido, la existencia del control de legalidad o calificación registral representa un componente común que están presentes en los Registros que pueden garantizar seguridad jurídica. Como se evidencia, la legalidad como principio instituye el carácter obligatorio de que los documentos en los que se requiera la inscripción por el registro posean los requisitos que demanda la ley para tal efecto. Con el propósito de alcanzar todo lo referido será indispensable realizar un riguroso examen previo a los documentos de manera que tenga lugar la calificación, siendo esta el medio por el cual se hace presente dicho principio de legalidad.</p>

Del cuadro anterior se identifica que:

Basados en las respuestas presentadas por los participantes: P1: de los principios básicos de nuestro sistema registral tenemos el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro que gozan, erga omnes, en la que se presume validez y exactitud y se encuentran salvaguardados

jurisdiccionalmente P2: Tal principio garantiza que las decisiones de los funcionarios no sean producto del libre antojo de los mismos, sino de la normativa jurídica que se halla por encima de aquéllos P3: la legalidad como principio supone tan sólo un aspecto de la calificación registral, en virtud de este principio, los registradores deben calificar la legalidad del título inscribible en cuyo nombre se solicita la inscripción del derecho o acto conformante de aquel P4: Dicho principio de legalidad establece la necesidad de que aquellos documentos los cuales pretendan su inscripción registral alberguen los requisitos exigidos para tal efecto por las leyes.

Discusión:

De acuerdo a las respuestas presentadas por los participantes: P1: En el sistema registral se cataloga como principio básico el llamado principio de legalidad el cual goza de, *erga omnes*, de la presunción de validez y exactitud y se hallan bajo la salvaguarda jurisdiccional, debido a la trascendencia especial de los efectos derivados del registro y sus asientos. P2: Dicho principio tiene como finalidad garantizar que las acciones en la toma de decisión de los funcionarios sean producto del seguimiento de leyes jurídicas y no decisiones tomadas a la ligera

Luego P3: el principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación del registro, en virtud de dicho principio, los registradores deben calificar la legalidad del título inscribible a través del cual se solicita un acto inscrito o del derecho conformante de aquel P4: La legalidad como principio establece que todo documento que pretenda ser inscrito en el

Registro alberguen los requerimientos solicitados por las leyes en tal efecto.

Todo esto en esencia concuerda con lo señalado por (Instituto de Ciencias HEGEL, 2021) cuando señala que este principio se distingue haciendo seguimiento para clasificar de la forma más tradicionalmente que existe referente a principios referidos que se requieren para la inscripción y principios señalados de la inscripción y sus efectos lo que constituye un acto previo al registro que permite evaluar los documentos presentados antes del registro para posteriormente tomar acciones oportunas.

6.- ¿Qué propuesta aportaría usted para dar solución a la problemática estudiada?

P1	Rpta 1: Como primera fase para consolidar una verdadera protección jurídica sería instaurar un adecuado un sistema constitutivo registral, queriendo decir con ello que se instaure como esencial requisito de perfección de acto jurídico, de carácter obligatorio y bajo sanción de nulidad, la inscripción registral de los bienes inmuebles que se pretendan enajenar para que de este modo se pueda garantizar la eficacia jurídica de la transferencia de los bienes inmuebles.
P2	Rpta 2: Compartiendo la opinión de algunos colegas opino que para instaurar un sistema capaz de ofrecer mejor y más protección jurídica es preciso aplicar el sistema Torrens, sistema australiano donde los inmuebles que gozan de registro deberán continuar con esa condición, instituyendo como obligatoriedad la inscripción registral, ya sea de una

	<p>transferencia o de algún cambio de estado de un bien inmueble objeto de enajenación, para así dar los primeros pasos para una cultura registral de carácter legal obligatorio en la sociedad, todo sincronizado con la práctica del calificador registral.</p>
<p>P3</p>	<p>Rpta 3: Basándome en la certeza de contar con el principal instrumento que amerita un sistema constitutivo registral como lo es una oficina para registros públicos, la instauración de este sistema se prevé como una solución posible, por cuanto se sabe que el común de los ciudadanos saben que con el solo registro adquieren seguridad sobre dicho bien inmueble; entonces, apoyados en esto la solución se acercaría a ser la siguiente: La reforma del artículo 949 del Código Civil que refiere: Solamente con la obligación de un inmueble enajenado determinado hace propietario al acreedor de este, salvo un pacto contrario o una disposición legal diferente , incluyendo como requisito inamovible y bajo sanción de nulidad en caso contrario que, para enajenar una propiedad registrada es obligatorio inscribir legalmente la transferencia efectuada en la oficina que corresponda.</p>
<p>P4</p>	<p>Rpta 4: Sobre la posibilidad de que pueda configurarse la propiedad absoluta con la aplicación del artículo 949 del código civil peruano, y en este punto tenemos la propiedad absoluta al aplicar este dispositivo legal no se podrá configurar, y en vista de que ya se trabajó a lo largo de la tesis, este artículo denota solo la propiedad relativa, tal como lo ya se ha mencionado, entonces, tenemos hacer de nuestro conocimiento que existen dos tipos de propiedad la absoluta y al relativa, y en este caso hablamos de la segunda, configurándose de esta forma una transmisión no eficaz de propiedad para el adquirente ya que este tendrá que recurrir a otros medios para asegurar su derecho a la propiedad específicamente acudiendo</p>

	al registro público a hacer validar su derecho a la propiedad y por ende tener derecho absoluto sobre el bien.
--	--

Del cuadro anterior se identifica que:

En base a las respuestas aportados por los participantes existen dos claras tendencias, una que indica que el camino es configurar la propiedad absoluta acudiendo a los registros públicos donde se valide el derecho a la propiedad para así tener derecho absoluto bajo sanción de nulidad para aquel que no lo haga y la otra es la ampliación del Art 949 del Código Civil en que se indicaría la misma medida para registro obligatorio de una propiedad, de esta forma lo refieren en sus opiniones los participantes cuando señalan que: P1: que se instaure como requisito de perfección del acto jurídico bajo sanción de nulidad, P2: se debe tomar como modelo al sistema Torrens el cual es un sistema australiano, en donde los predios que están registrados deben seguir esa línea, siendo obligatorio la inscripción registral de cualquier transferencia o cambio de estado de algún bien inmueble determinado P3: se debería agregar el siguiente numeral al artículo 949° – A: Transferencia de predios urbanos registrados Para la suspensión de un predio urbano registrado, es necesaria la inscripción en el registro de la transferencia realizada en la oficina correspondiente, bajo sanción de nulidad. P4: configurar la propiedad absoluta para asegurar su derecho de propiedad acudiendo al registro público y hacer validar su derecho sobre la propiedad y así tener derecho absoluto sobre el bien

Discusión:

Referente a los resultados: en base a las respuestas aportados por los participantes existen dos claras tendencias, una que indica que el camino es configurar la propiedad absoluta acudiendo a registros públicos para hacer validar el derecho de la propiedad para así tener derecho absoluto bajo sanción de nulidad para aquel que no lo haga y la otra es la ampliación del artículo 949 del CC el cual señala la misma medida para registro obligatorio de una propiedad, así lo refieren en sus opiniones los participantes cuando señalan que:

En opinión de P1: que se instaure como requisito de perfección del acto jurídico bajo sanción de nulidad, P2: se debe tomar como modelo al sistema Torrens , en donde los predios que están registrados deben seguir esa línea, siendo obligatorio la inscripción en el registro de cualquier transferencia o cambio de estado de un determinado bien inmueble lo cual es contrario a lo concluido por (Zaeta, 2016) cuando afirma que: el régimen imperante se debe mantener, pero con algunas modificaciones en lo relativo a la inscripción del boleto de compraventa del Registro. P3: se debería agregar el siguiente numeral al artículo 949° – A: Transferencia de predios urbanos registrados para la suspensión de un predio urbano registrado, es necesaria la inscripción de dicha transferencia en el registro realizada en la oficina correspondiente, bajo sanción de nulidad. P4: configurar la propiedad absoluta para asegurar su derecho de propiedad, acudiendo a registros públicos para hacer validar su derecho de propiedad y tener derecho absoluto sobre el bien. De todo ello se puede afirmar que existe una marcada tendencia a referir que el procedimiento que se

requiere para hacer del sistema registral peruano un sistema que brinde garantías jurídicas para sus ciudadanos se enmarca en reformas y mejoras de las leyes que lo rigen.

CAPITULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

1. Al momento de analizar si se ve afectada la propiedad a consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional para transferir bienes inmuebles en la publicidad registral se concluye que si afecta la propiedad debido a que el proceso de registro se maneja de manera consensual y sin la obligatoriedad de registro apoyados únicamente de buena fe en el tercero y asumiendo que es del conocimiento de todos lo que el en registro aparece asentado.
2. Al determinar qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional para transferir bienes inmuebles en el principio de publicidad material que afecta la propiedad se concluye que los efectos jurídicos que afecta la propiedad son todos aquellos que se derivan del tráfico ilícito de bienes inmuebles.
3. Al establecer qué efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles para el principio de publicidad formal afectan a la propiedad se concluye que esta

práctica no constituye una medida que brinde seguridad jurídica por cuanto la única manera en que sea efectiva es que hubiese una revisión constante del asiento registral por parte de los interesados afectando la propiedad en calidad de inseguridad jurídica.

4. Al evaluar el principio de legalidad se concluye que este puede mitigar los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral el cual afecta la propiedad se concluye que este principio por ser parte de los aplicados en la clasificación registral y mismo que obliga a los operarios de las leyes a modificarlas y ejercer sus funciones con la finalidad de administrar justicia cabalmente es un principio que sin duda mitiga los cargos jurídicos generados por el sistema nacional de transferencia.

5.2. Recomendaciones

1. Dado que si se afecta a la propiedad debido a que el procedimiento del registro se maneja de manera consensual y sin la obligatoriedad de registro apoyados únicamente de buena fe en el tercero y asumiendo que es del conocimiento de todos lo que en el registro aparece asentado, se recomienda al poder legislativo la reforma el artículo 949 del C.C. con el propósito de adecuarlo a un sistema que brinde seguridad jurídica ampliamente.
2. Al considerar que los efectos jurídicos que efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles con el principio de publicidad material afectan a la propiedad son todos los aspectos que se derivan del tráfico ilícito de bienes inmuebles, se recomienda a las instituciones del Estado realizar la digitalización de actas contentivas de la publicidad material que puedan ser consultadas en línea para crear un registro que permita a terceras personas no presentes informarse acerca de de los contenidos de sus propiedades complementado con un sistema de notificación en línea a terceros.
3. Al estimar que los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad formal que afectan a la propiedad, es la inseguridad jurídica ya que no son una medida que la única manera en que

sea efectiva es que hubiese una revisión constante de lo asentado en los registros por parte de los interesados, por lo que se recomienda a las instituciones en general proceder a la digitalización de los registros públicos para que los terceros interesados puedan realizar consultas de manera más oportuna y frecuente de la situación de sus propiedades.

4. Por considerar que el principio de legalidad puede mitigar los efectos jurídicos generados por el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral que afectan a la propiedad por conformar aquellos principios aplicados en la clasificación registral lo cual obliga a los operarios de las leyes a modificarlas y ejercer sus funciones con la finalidad de administrar justicia cabalmente es un principio que sin duda mitiga efectos jurídicos generados por el sistema de registro de transferencia, por lo que se recomienda a las instituciones en general que amparado en los fundamentos del nombrado principio proceda a una revisión general del tema para instituir las reformas y adecuaciones que le permitan a la ciudadanía gozar de su constitucional derecho de la propiedad bajo un sistema que les brinde la seguridad jurídica apropiada para esto.

REFERENCIAS

EL VISIR. (2015). *El sistema registral peruano*.

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>.

Armella, C. (2017). *La decisión jurídica a partir de la convivencia de las instituciones jerarquizadas y de la conformación de una teoría de valores trascendentes*. Buenos Aires: Recuperado de:

<https://cc.bingj.com/cache.aspx?q=5.3.2.+La+teor%C3%ADa+del+derecho+de+propiedad+y+el+ejercicio+de+la+funci%C3%B3n+notarial%3a+Apresiasi+de+iusfilos%C3%B3ficas+de+la+propiedad.+Posiciones+de+Michel+Villey+y+de+Juan+Borchmans+Vallet+de+Goyt.>

Biblioteca Jurídica Virtual. (2019). *Hermenéutica e interpretación jurídica*.

Recuperado de:

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5649/5.pdf>.

Carranza, M. (2018). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Universidad San Pedro. Facultad de Derecho y Ciencias políticas. Escuela Profesional de Derecho.

Caycho, T. (2017). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la Oficina registral de Huánuco, 2014*. Huánuco: Universidad de Huánuco. facultad de derecho y Ciencias políticas. carrera académico profesional de Derecho y Ciencias políticas.

Chiliquinga, J. (2016). *Mecanismos que viabilizan la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público*. Quito: Recuperado de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4881/1/T1891-MDE-Chiliquinga-Mecanismos.pdf>.

Cosola, S. (2017). *La teoría del derecho de propiedad y el ejercicio de la función notarial*. Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. UNLP. Año 14 /Nº 47 2017. Recuperado de:

http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/66059/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

- Delgado, C. (2016). *El sistema inmobiliario registral a la luz de la ley 13/2015, de 24 de Junio ¿nuevos principios hipotecarios?* Madrid: Revista de Derecho Civil <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> ISSN 2341-2216 vol. III, núm. 1 (enero-marzo, 2016) Estudios, pp. 1-23.
- Diccionario jurídico. (2019). *Registro Público*. Recuperado de: <http://diccionariojuridico.mx/definicion/registro-publico/>.
- Enciclopedia Jurídica Online . (2018). *Transferencia de bienes*. <https://peru.leyderecho.org/transferencia-de-bienes/>.
- Gimenez, L. (2020). *La publicidad Registral en los tiempos del Open Data*. Paraguay: Revista Jurídica Universidad Americana. ISSN 2522-3968.
- Gonzales, G. (2016). *Bases fundamentales del derecho registral*. Recuperado de: http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf.
- Gonzales, G. (2016). *Bases fundamentales del derecho registral*. Recuperado de: https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf.
- Guías jurídicas. (2021). *Principio de publicidad registral*. https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjC1NLtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAL6KhDDUAAAA=WKE.
- Instituto de Ciencias HEGEL. (2021). *¿Qué es el Derecho Registral Inmobiliario?* Instituto de Ciencias HECCEL. Recuperado de <https://hegel.edu.pe/blog/el-derecho-registral-inmobiliario-en-peru/>.
- López, J. (2017). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Cusco: Universidad Andina del Cusco.
- Luján, A. (2020). *La publicidad en la subrogación real del régimen de vivienda en el derecho argentino y uruguayo*. Argentina: Universidad de ciencias sociales y empresariales. Ratio Iuris. Revista de Derecho Privado. Año VIII, N° 2, 2020 ISSN: 2347-0151.
- Montenegro, J. &. (2018). *La modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la inscripción obligatoria del predio adquirido*. Pimentel.: Universidad Señor de Sipan. facultad de Derecho. Escuela académico Profesional de Derecho.

- Ojeda, Y. (2017). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX-Sede Lima. Año 2016*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Escuela de Posgrado Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán. Maestría en Derecho Notarial y Registral.
- Perez, R. (2019). *Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Código Civil*. Lima: Universidad Cesar Vallejo. Facultad de Derecho. Escuela Profesional de Derecho.
- Prado, E. (2016). *Afectación del principio de publicidad registral por la prevalencia del derecho no inscrito*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. escuela Profesional de Derecho.
- Requena, V. (2019). *Sistema consensual de transmisión de la propiedad inmueble y fraude inmobiliario en el Perú*. Universidad Privada de Trujillo. Facultad de Derecho. Carrera Profesional de Derecho.
- Sánchez, N. (2019). *El sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018*. Universidad Cesar Vallejo. Facultad de Derecho. Escuela Académico Profesional de Derecho.
- Silva, C. (2020). *Derecho sustantivo*. Recuperado de Diccionario Jurídico y Social | Enciclopedia Online. <https://diccionario.leyderecho.org/derecho-sustantivo/>.
- Valera, O. (2019). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018*. Chimbote: Universidad Cesar Vallejo. Escuela de Posgrado.
- Zaeta, O. (2016). *El Boleto de compraventa en la adquisición de inmuebles. Implicancia jurídica de la publicidad*. Argentina: Recuperado de <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/13717/ZAETA%20Oscar%20Daniel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.