



UNIVERSIDAD  
**AUTÓNOMA**  
DE ICA

**UNIVERSIDAD AUTONOMA DE ICA**

**FACULTAD DE INGENIERIA, CIENCIAS Y ADMINISTRACIÓN**

**PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO**

**TESIS**

**Derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano -**

**2024**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN**

Gestión pública

**PRESENTADO POR:**

Br. Monrroy Villa, Mirtha Jaqueline

**TESIS DESARROLLADA PARA OPTAR EL TITULO**

**PROFESIONAL DE ABOGADA**

**ASESOR**

Dr. Paitan Cahua, Antonio Wilmer

<https://orcid.org/0000-0003-4116-9024>

**Chincha, Perú, 2025**

## CONSTANCIA DE APROBACION



UNIVERSIDAD  
**AUTÓNOMA**  
DE ICA

### CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE INVESTIGACIÓN

Chincha, 23 de diciembre del 2025

**Dra. Mariana Alejandra Campos Sobrino**  
Decana de la Facultad de Ingeniería, Ciencias y Administración Universidad  
Autónoma de Ica.

**Presente.** -

De mi especial consideración:

Sirva la presente para saludarla e informar **MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA** con DNI Nro. **42877110**, de la Facultad de Ingeniería, Ciencias y Administración, del programa Académico de **DERECHO**, han cumplido con elaborar su:

PROYECTO DE TESIS

TESIS

**TITULADO:**

**“DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO - 2024”**

Por lo tanto, queda expedito para continuar con el procedimiento correspondiente para solicitar la emisión de la resolución para la designación de Jurado, fecha y hora de sustentación de la Tesis para la obtención del Título Profesional.

Agradezco por anticipado la atención a la presente, aprovecho la ocasión para expresar los sentimientos de mi especial consideración y deferencia personal. Cordialmente,

**ANTONIO WILMER PAITAN CAHUA**  
Nombre y apellido  
CODIGO ORCID: 0000-0003-4116-9024  
DNI: 21452959

# DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, *MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA*, identificado(a) con DNI N° 42877110, en mi condición de Bachiller del programa de estudios de DERECHO de la Facultad de ciencias y administración, en la Universidad Autónoma de Ica y que habiendo desarrollado la Tesis titulada: "*DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO - 2024*", declaro bajo juramento que:

- a. La investigación realizada es de mi autoría
- b. La tesis no ha cometido falta alguna a las conductas responsables de investigación, por lo que, no se ha cometido plagio, ni autoplagio en su elaboración.
- c. La información presentada en la tesis se ha elaborado respetando las normas de redacción para la citación y referenciación de las fuentes de información consultadas.
- d. Así mismo, el estudio no ha sido publicado anteriormente, ni parcial, ni totalmente con fines de obtención de algún grado académico o título profesional.
- e. Los resultados presentados en el estudio, producto de la recopilación de datos, son reales, por lo que, el (la) investigador(a), no han incurrido ni en falsedad, duplicidad, copia o adulteración de estos, ni parcial, ni totalmente.
- f. La investigación cumple con el porcentaje de similitud establecido según la normatividad

12%

Autorizo a la Universidad Autónoma de Ica, de identificar plagio, autoplagio, falsedad de información o adulteración de estos, se proceda según lo indicado por la normatividad vigente de la universidad, asumiendo las consecuencias o sanciones que se deriven de alguna de estas malas conductas.

Chincha Alta, 26 de .12. de 2025



Apellidos y nombres  
DNI N.º 42877110



Las firmas y huellas dactilares corresponden al/los responsables(s) de la investigación.



CERTIFICO: La autenticidad de la Firma (s)  
suscrita (s), la(s) que pertenece(n) a:

Martha Saqueline Montroy  
Villa DNI: 42877110

Sin responsabilidad por el contenido del documento  
San Sebastián - Cusco: **26 DIC 2025**



Luis Alberto Lira Apaza  
ABOCADO - NOTARIO  
REG. CNDP N° 0017



 DOCUMENTO NO REDACTADO EN LA NOTARIA



0121849825



**NOTARIA**  
**LIRA APAZA LUIS ALBERTO**  
**SERVICIO DE AUTENTICACIÓN E IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA**



**INFORMACIÓN PERSONAL**

**DNI** 42877110  
**Primer Apellido** MONRROY  
**Segundo Apellido** VILLA  
**Nombres** MIRTHA JAQUELINE

**CORRESPONDE**

La primera impresión dactilar capturada corresponde al DNI consultado. La segunda impresión dactilar capturada corresponde al DNI consultado.



**MONRROY VILLA, MIRTHA JAQUELINE**  
**DNI 42877110**

**INFORMACIÓN DE CONSULTA DACTILAR**

**Operador:** 73194829 - Jhonatan Ubaño Ramos Espino

**Fecha de Transacción:** 26-12-2025 17:35:30

**Entidad:** 10024494166 - LIRA APAZA LUIS ALBERTO

**VERIFICACIÓN DE CONSULTA**

Puede verificar la información en línea en:  
<https://serviciosbiometricos.reniec.gob.pe/identifica2/verificacion.do>

**Número de Consulta:** 0121849825



## **Dedicatoria.**

A mis padres Daniel Monrroy y Feli Villa por apoyarme e incentivar me a la culminación de la carrera y contribuir con mi formación profesional, a mis hijos Sebastián Cedric y Lucciana, mis amores que son mi fortaleza, motor y motivo para seguir adelante, a la universidad Autónoma de Ica por ser mi alma mater, a mis profesores por compartir sus conocimientos y experiencias e inculcarme la ética y moral del arte del derecho.

### **Agradecimiento.**

Al Mg. Donayre Vega Julio Armando, por haberme guiado y compartido su sapiencia y experiencia en la elaboración de este trabajo de investigación, a mis padres por el apoyo económico y ser mi soporte para la culminación de la presente investigación.

## **Resumen**

En la investigación se planteó como objetivo general “analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024”. El trabajo de investigación se produjo bajo el enfoque cualitativo, de nivel descriptivo, de tipo básico puro, con un diseño no experimental, en cuanto a la muestra de estudio se entrevistó a 6 abogados con especialización en materia civil y registral de la provincia y departamento de Cusco, se utilizó como instrumento de recolección de datos una entrevista. Tenemos como resultados descriptivos después de haber realizado las entrevistas correspondientes que nuestro sistema registral presenta algunos vacíos el cual desprotege al propietario legítimo frente a la figura del tercero de buena fe, siendo uno de los principales problemas el sistema declarativo que adopto nuestro país. Respecto del objetivo principal, debemos indicar que el sistema registral actual no brindaría un nivel alto de seguridad jurídica de propiedad, debido a que es necesario que el propietario adquirente tiene la facultad de inscribir o no su derecho de propiedad.

**Palabras claves:** Sistema registral, sistema registral declarativo, sistema registral constitutivo, derecho de propiedad, seguridad jurídica.

### **Abstract.**

The research aimed to “analyze the level of guarantee of the right to real property in the Peruvian registry system-2024” as its general objective. The research work was carried out using a qualitative approach, at a descriptive level, of a purely basic type, with a non-experimental design, as for the study sample, 6 lawyers specializing in civil and registry matters from the province and department of Cusco were interviewed, and an interview was used as the data collection instrument. We have, as descriptive results after conducting the corresponding interviews, found that our registry system has some gaps that leave the legitimate owner unprotected against the figure of the good faith third party, with one of the main problems being the declarative system adopted by our country. Regarding the main objective, we must indicate that the current registry system would not provide a high level of legal security for property, because it is necessary for the acquiring owner to have the option to register their property right or not.

**Keywords:** Registration system, declarative registration system, constitutive registration system, property rights, legal certainty.

## Índice general

Portada.....	i
Dedicatoria.....	vi
Agradecimiento.....	vii
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
Índice general.....	x
I. INTRODUCCION.....	12
II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION.....	15
2.1. Situación problemática.....	15
2.2. Formulación del problema (General y Especificas).....	18
2.3. Justificación.....	19
2.4. Objetivos (General y específicos).....	20
2.5. Impacto De La Investigación.....	21
2.6. Alcances Y Limitaciones.....	21
III. REVISION DE LA LITERATURA.....	23
3.1. Antecedentes de investigación.....	23
3.2. Bases teóricas.....	32
3.3. Marco conceptual.....	52
IV. MARCO METODOLOGICO.....	58
4.1 Tipo de investigación.....	58
4.2 Diseño de la investigación.....	59
4.3 Matriz de operacionalización de categorías.....	61
4.4. Procedimiento de muestreo.....	62
4.5. Recolección y análisis de información.....	62
4.6 Aspectos éticos y regulatorios.....	63
V. RESULTADOS.....	64
5.1 Descripción de los resultados.....	64
VI. DISCUSION.....	72
6.1. Discusión de los resultados.....	72

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	75
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	77
Bibliografía.....	77
ANEXOS.....	83
Anexo 1: Matriz de categorización apriorística o cualitativa.....	83
Anexo 2: Instrumento de recolección de información. ....	84
Anexo 3: Ficha de validación por juicio de experto. ....	87
Anexo 4: Información de turnitin al 28% de similitud.....	90
Anexo 5: evidencia fotográfica.....	94

## **I. INTRODUCCION**

En los últimos años a nivel mundial se produjo el boom inmobiliario, lo que trajo consigo diferentes modalidades de estafas valiéndose de argucias y vacíos normativos, uno de los conceptos importantes dentro de los métodos registrales es la seguridad jurídica, estos brindan certeza y confianza a los usuarios, toda la información que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se considera real y verdadero, por lo que, los sistemas registrales deben garantizar el derecho de propiedad así como los actos que son inscribibles dentro del mismo. La seguridad jurídica es importante para la estabilidad y desarrollo de las relaciones jurídicas y económicas, por lo que su preservación es un objetivo primordial en los sistemas registrales.

En cuanto al sistema registral peruano, el derecho de propiedad es uno de los derechos más importantes el mismo que está reglamentado por el Código Civil, actualmente nuestro sistema se basa en la matriculación voluntaria o facultativa de los actos jurídicos en los registros correspondientes, dicho en otras palabras, que la propiedad no se adquiere automáticamente por el simple hecho de poseer el bien, si no que se requiere de una inscripción en el registro de propiedad correspondiente de la superintendencia de los registros públicos (SUNARP). En este sentido el derecho de propiedad está sujeto a la seguridad jurídica, ya que la matriculación en el registro es la prueba fehaciente de la titularidad del derecho, además, es importante destacar que el derecho de propiedad en el sistema declarativo no brindaría un nivel alto de seguridad jurídica.

En la investigación se buscó analizar el sistema registral peruano y el nivel de protección que brinda sobre el derecho de propiedad del propietario legítimo, así mismo determinar qué sistema registral brinda una seguridad jurídica al propietario. la investigación fue

desarrollada desde una metodología teórico pura - básica, pues da a conocer las ventajas y desventajas entre el sistema registral declarativo y el sistema registral constitutivo, se desarrolló dentro del enfoque cualitativo, de nivel exploratorio, descriptivo y diseño no experimental.

El plan de la investigación estuvo estructurado bajo el esquema propuesto por la Dirección de investigación y Producción Intelectual de la Universidad Autónoma de Ica, dentro del cual encontraremos los siguientes capítulos:

- En el capítulo I, encontramos la introducción de la investigación en la cual encontraremos la información básica del trabajo de investigación.
- En el capítulo II, encontramos el planteamiento del problema dentro del cual desarrollaremos el detalle de la realidad problemática, el planteamiento de los problemas tanto general como específicos, el objetivo general como los objetivos específicos, la justificación e importancia, así como también los alcances y limitaciones que se ha propuesto para el estudio.
- En el capítulo III, desarrollamos la revisión de la literatura dentro del cual se desglosa los precedentes de la investigación a nivel internacional, nacional, regional y local, fundamentos teóricos y el ámbito conceptual.
- En el capítulo IV veremos todo que tiene que ver con la metodología de estudio, como son el tipo de la investigación, el diseño, la matriz de operacionalización de categorías, el procedimiento de muestreo, la recolección y análisis de información, así como también el aspecto ético y regulatorio.
- En el capítulo V, se encuentran los resultados de la investigación
- En el capítulo VI, encontramos la discusión de los resultados
- Seguidamente encontraremos las conclusiones, recomendaciones. se enlista las fuentes de información

empleadas en la investigación en el apartado de referencias bibliográficas, el cual se elaboró empleando la norma APA.

- En la parte final de la investigación, podremos visualizar los anexos dentro de los cuales encontraremos: Matriz de categorización apriorística o cualitativa, el Instrumento de recolección de información, la ficha de validación por juicio de expertos, el informe de turnitin al 28% de similitud y finalmente la evidencia fotográfica.

**La autora.**

## **II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION**

Una de las formas eficaces de comprender la realidad es abordar los problemas generales y específicos para posteriormente aplicar el método científico o estrategias que se utilizaran para encontrar posibles soluciones a estos problemas, según Arias (2012), el planteamiento del problema implica describir de forma detallada la situación que se está estudiando, situándola en un contexto que ayude a entender su origen, relaciones y las incógnitas que necesita ser resueltas.

### **2.1. Situación problemática**

Hoy en día el tema de la transferencia de propiedad inmueble, así como el derecho de propiedad y los sistemas registrales son motivo de diferentes estudios e investigaciones, partiendo desde la voluntad de las partes como aplicación del sistema francés, el cual nos indica que el traspaso de la propiedad es la mera voluntad de una parte de dar una cosa (bien inmueble) a otra parte, el mismo que se convierte en el propietario del bien inmueble.

A nivel global existen dentro de la doctrina diversos sistemas registrales los mismos que tienen diferentes características y finalidades, dentro de los cuales podemos mencionar dos sistemas registrales destacados los cuales rigen y son eje para optar el sistema registral de muchos países, en relación al sistema constitutivo debemos indicar que este se caracteriza básicamente por la obligatoriedad y la publicidad, brindando este la seguridad jurídica al propietario, mientras que el sistema declarativo se caracteriza por ser facultativo, potestativo y sobre todo por la no obligatoriedad.

En el ámbito internacional podemos hablar de sistema registral alemán, el cual lo encontramos normado en Alemania, Suiza y Australia. La característica más resaltante del sistema alemán es que utilizan un sistema de folio real, en el cual la inscripción es de índole constitutivo, adquiriendo la inscripción carácter de *Sine Qua Non*, es decir este brinda certidumbre absoluta.

A nivel internacional podemos mencionar el sistema registral alemán, el cual lo encontramos normado en Alemania, Suiza y Australia. Una de las características más importantes del sistema alemán es que este utiliza un sistema de folio real, en el cual la inscripción es de índole constitutivo, adquiriendo la inscripción carácter de *Sine Qua Non*, es decir este brinda certidumbre absoluta, (Limmer, 2010), indica que es así que el sistema alemán brinda la publicidad de los derechos reales de propiedad ya que estos quedan inscritos por obligatoriedad por parte de las personas adquirentes.

En al ámbito americano podemos mencionar a Estados Unidos en el cual rige el sistema francés en la mayoría de sus estados, teniendo posición de inseguridad jurídica, ya que este es solo un sistema que sirve solo para la inscripción. En cuanto al sistema constitutivo y a diferencia de Estados Unidos tenemos a Ecuador en que rige un sistema muy similar al sistema alemán, ya que también rige un sistema constitutivo.

En el ámbito nacional, en nuestro país rige un sistema registral mixto, el registro de la personería jurídica, así como también las inscripciones hipotecarias y el patrimonio familiar son

obligatorias las inscripciones es decir de carácter constitutivo, mientras que las transferencias de propiedad son netamente declarativas dejando a discreción del titular del derecho la inscripción del mismo. “la compraventa es el acto por el cual el vendedor está obligado a transferir la propiedad de un bien al comprador, este le otorgara o pagara una suma de dinero a cambio de la propiedad del bien” (Art. 1529, C.C), según nuestro código civil la titularidad se obtiene a través de la emisión de la escritura pública el cual lo otorga un notario público.

Es aquí donde inicia el problema, ya que al no tener carácter de obligatoriedad la inscripción de la compraventa o transferencia del bien inmueble en los registros públicos el comprador puede o no declarar su inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), y si este decidiera vender a otra persona su propiedad se generaría un vacío en el tracto sucesorio registral, el cual dificultaría la inscripción de un futuro propietario comprador dejando desprotegido su derecho de propiedad por falta del tracto sucesorio registral, el mismo que se encuentra normado en el artículo 2022° del Código Civil, “para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone (...)”, en análisis de este artículo podemos decir que el propietario es poseedor real del bien inmueble mas no del derecho registral del mismo.

Es por ello que el derecho de propiedad se ve desprotegido dentro de nuestro sistema registral, la presente investigación tiene como eje fundamental el cambio del sistema registral en cuanto a la materia de registro de predios, teniendo la necesidad del

carácter de obligatoriedad la inscripción ante los registros públicos la compraventa o transferencia del bien inmueble, brindando de esta manera a través de la publicidad registral la seguridad jurídica del derecho de propiedad, el cual brindara una información confiable y certera, de esta manera un tercero adquirente compre el bien inmueble de su(s) verdadero(s) propietario(s).

## **2.2. Formulación del problema (General y Especificas)**

La formulación del problema se refiere al proceso de definir claramente el problema que se va a investigar. Implica identificar y delimitar de manera precisa o interrogante que se desea investigar, a través de la formulación de preguntas, Arias (2012) nos dice que formular implica especificar detallar o enunciar de forma concreta a través de una pregunta precisa.

### **Problema general**

**P.G.** ¿En qué nivel se garantiza el derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024?

### **Problemas específicos**

**P.E.1.** ¿En qué nivel garantiza el sistema de inscripción declarativo el derecho de propiedad inmueble dentro del sistema registral peruano-2024?

**P.E.2.** ¿En qué nivel garantizaría el sistema de inscripción constitutivo el derecho de propiedad inmueble dentro del sistema registral peruano-2024?

### 2.3. Justificación

La justificación es todo aquello que motivo al investigar al estudio del mismo, la justificación de la investigación nos indica el porqué de la investigación en el cual se exponen sus las razones del porque es necesario e importante el estudio de la investigación. (Sampiere, 2014), para lo cual se toma en cuenta lo siguiente:

- a. **Justificación teórica:** la justificación es teórica, porque se aporta nuevos postulados, teorías, doctrinas respecto a los diferentes sistemas registrales y sus implicancias jurídicas, para así delimitar el perfeccionamiento del derecho de propiedad a través de la transferencia de propiedad (Sampiere, 2014).
- b. **Justificación practica:** La justificación práctica de la investigación se justifica al analizar y determinar los resultados posibles de la transferencia de propiedad y su impacto legal. Esto ayuda a ofrecer acuerdos aceptables, ampliar el mercado de propiedades, para prevenir violaciones y mantener actualizado el catastro. El objetivo es identificar problemas en el registro y buscar soluciones para abordar esta situación (Sampiere, 2014).
- c. **Justificación legal:** dentro de la justificación en ámbito legal, esta se justifica, ya que esta es producto del análisis de la norma vigente, así como el análisis de los artículos 923°, 949°, 1351° y 1529° de nuestro código civil, artículos que tienen diferentes posiciones para la obtención de la propiedad, también es necesario mencionar el artículo 70° de nuestra constitución política, el cual nos habla del derecho de propiedad como una garantía que brinda el estado.

## **Importancia**

El sistema registral de un país tiene como objetivo principal el salvaguardar el derecho de propiedad, brindándole seguridad jurídica, sin embargo, vemos en la actualidad que, por ser nuestro sistema registral declarativo, este no brinda dicha seguridad, pues la inscripción de la transferencia de una propiedad inmueble (predio), queda a criterio del comprador, lo cual genera que no exista un tracto sucesivo actualizado, y registros públicos no pueda brindar información fehaciente actualizada, y en cuanto a la prioridad preferente tiene mejor derecho quien inscribe primero su derecho de propiedad, desprotegiendo de esta forma al propietario legítimo quien compro primero pero no declaro su derecho de propiedad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

### **2.4. Objetivos (General y específicos)**

Los objetivos de la investigación son las metas o propósitos que se buscan alcanzar a través del estudio y análisis de un tema en particular, estos objetivos guían el desarrollo de la investigación y ayudan a enfocar los esfuerzos hacia la obtención de resultados concretos, para Arias (2012), el objetivo de la investigación es el postulado que describe lo que se quiere investigar y conocer con el fin de resolver una pregunta o problema planteado.

#### **Objetivo general**

**O.g.** Analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024.

### **Objetivos específicos**

**O.E.1.** Explicar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción declarativo en el sistema registral peruano -2024.

**O.E.2.** Identificar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción constitutivo en el sistema registral peruano -2024.

## **2.5. Impacto De La Investigación**

El impacto de la investigación de una tesis se refiere a la influencia y relevancia que el trabajo de investigación tiene en un campo específico del conocimiento. El impacto puede manifestarse en la generación de nuevos conocimientos, la resolución de problemas prácticos, el avance en la comprensión de fenómenos o la mejora de procesos o prácticas en un área determinada. El impacto de una tesis puede medirse a través de la contribución a la literatura académica, la adopción de sus hallazgos en la práctica profesional, el reconocimiento por parte de la comunidad académica, y la influencia en investigaciones futuras. El impacto positivo de la investigación de una tesis puede tener repercusiones significativas en el ámbito académico, científico, social, económico o tecnológico.

## **2.6. Alcances Y Limitaciones**

### **Alcances**

- **Alcance social:** El presente trabajo se desarrolló tomando como muestra a 06 abogados con especialidad en materia civil y notarial de la ciudad de Cusco.

- **Alcance espacial:** La investigación se aplicó dentro de la ciudad de cusco.
- **Alcance temporal:** El presente trabajo se aplica en el año 2024.

### **Limitaciones**

Las limitaciones que se tiene son la falta de accesos a la información sobre procesos civiles en aplicación del derecho de propiedad dentro del sistema registral, así como también las limitaciones que se tienen para el acceso a la información por parte de registros públicos, Batista (2010) limitaciones económicas, aquellos motivos que causan dificultades en el avance de la investigación”, las limitaciones encontradas son el poco conocimiento de la materia en cuanto a la elaboración de la investigación de la tesis, falta de bibliografía, desconocimiento de la metodología de investigación, falta de recursos económicos, falta de tiempo y logística.

### **III. REVISION DE LA LITERATURA**

La revisión de la literatura implica buscar, consultar y obtener la bibliografía y otros recursos que sean útiles para el estudio, donde se debe extraer y recopilar la información relevante y necesaria para definir el problema de la investigación (Hernández – Sampieri et al, 2014).

#### **3.1. Antecedentes de investigación**

Los antecedentes de investigación son estudios previos y trabajos relacionados que se han realizado sobre un tema específico. Ayudan a contextualizar y proporcionar información relevante antes de realizar una nueva investigación, así como identificar lagunas en conocimiento existentes, al respecto Arias (2012) indica que los antecedentes son una representación de los avances y la situación actual del conocimiento en un área específica, y se utilizan como referencia o guía para investigaciones futuras.

En la búsqueda de información tanto en fuentes de datos virtuales como físicos se encontró diferentes trabajos que tienen relación de manera directa o indirecta con el tema principal de estudio, así como también con las categorías y subcategorías, siendo estos aportes valiosos para nuestra investigación.

Para el desarrollo del presente trabajo se tomó en cuenta las antecedentes internacionales, nacionales, regionales y locales con la finalidad de encontrar el nexo de los hechos que guardan relación con la investigación, para ello se recabo algunas tesis, así como también publicaciones en revistas científicas de diferentes autores sobre el tema de desarrollo de la problemática planteada en la investigación.

## **Antecedentes internacionales**

Hernández (2021), en su artículo titulado “El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles”, publicado en la revista de Derecho Privado en Bogotá, en el que nos habla del derecho de propiedad, la seguridad y la efectividad sobre la adquisición de los mismos frente a la figura del tercero adquirente, planteando la importancia de la seguridad del derecho subjetivo, tomando una crucial importancia la eficiencia del aseguramiento para salvaguardar la seguridad jurídica de la propiedad. Hernández concluye que es necesario que cumpla su función para asegurar el derecho de propiedad inmueble, así como también estos deben estar definidos en las normas y leyes, para que los mismos puedan ser invocados y cumplidos por las personas y los órganos del estado.

Pillajo (2022), en su investigación titulada “El contrato de compraventa de un bien inmueble, con lesión enorme y sus efectos jurídicos”, publicada en el repositorio de la universidad Regional Autónoma de los Andes – Ecuador, cual tubo como objetivo “ Analizar la vulneración de los derechos del vendedor y del comprador al momento de suscribir el contrato de compraventa de un bien inmueble, con sus efectos jurídicos en el ordenamiento jurídico”, la metodología de estudio empleada en la investigación fue de enfoque cualitativo – cuantitativo (mixto), de tipo teórico descriptivo, socio jurídico y la técnica utilizada fue el análisis documental. Concluye que la constitución brinda la seguridad jurídica sobre la propiedad privada y colectiva, el Código Civil y Comercial están obligados a garantizar los derechos reales en la

compraventa de inmuebles, siendo necesario prevenir contratos simulados para resguardar la titularidad de los bienes.

Otarola (2022), en su artículo titulado “La descripción del inmueble y la discordancia registral” publicado en la Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política, cuyo objetivo fue el analizar si las normativas vigentes cumplen con garantizar la seguridad jurídica en casos de derecho de propiedad sospechosa. Empleo como metodología de estudio el análisis normativo. Concluye indicando que el método tradicional de identificación de inmuebles para su inscripción no resulta suficiente ni eficiente para precisar con certeza la ubicación real del bien inmueble, en cambio la normativa actual, fortalece la función registral al mejorar la calificación y descripción del predio, asegurando de esta manera una correspondencia más fiel con la realidad jurídica.

Delgado (2020) en su investigación titulada “¿la inscripción Registral en España es Declarativa o Constitutiva? Relaciones entre el principio de inscripción constitutiva y el de identificación gráfica de las fincas. Propuesta de reforma legal “. El cual se planteó como objetivo el determinar si el sistema de inscripción español es declarativa o constitutiva, llegando a las siguientes conclusiones, en cuanto al sistema registral español respecto al tema de las fincas inmatriculadas concluye que este usa un sistema de inscripción registral, y que a pesar de tener normativas legales no son aplicadas debidamente en relación de la inscripción registral constitutiva.

Sanabria (2020), en su investigación de título “Bloqueo Registral y los principios de prioridad registral, seguridad jurídica,

derecho notarial, legislación ecuatoriana” que se encuentra registrada en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, el objeto de la investigación fue la seguridad jurídica, teniendo en cuenta la certeza del orden jurídico aplicado en un tiempo, la metodología de estudio tuvo un enfoque cualitativo, de alcance descriptivo y de tipo aplicativo , concluye con respecto a la aplicación del bloqueo registral este no es aplicado dentro del territorio ecuatoriano, y que no existe una norma que regule la aplicación de la misma.

Giler, (2020), en su artículo de investigación titulada “reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en Ecuador” de la revista Polo del Conocimiento, con la finalidad de examinar el registro de la propiedad y la certeza jurídica que este brinda, en cuanto a la metodología de estudio utilizada fue exploratoria con un enfoque cualitativo y diseño documental, así mismo este concluye que el registro de propiedad es un derecho amparado por el estado, el mismo que se encuentra reflejado en la constitución de Ecuador de 2008, además también menciona que el derecho registral es un sistema jurídico que actúa garantizando el derecho de la población dentro de sus territorio.

### **Antecedentes Nacionales**

Albino (2023), en su tesis titulada “Regulación del Sistema Constitutivo en el Análisis Económico del Derecho en Tumbes. Caso: expediente: 00093-2021-0-2601-JR-CI 01”, el cual se encuentra en el repositorio de la Universidad Norbert Wiener, para obtener el título de abogado, cuyo objetivo fue de analizar las deficiencias de nuestra legislación, la metodología de estudio tuvo

un enfoque cualitativo, se usó la técnica de análisis documental, obteniendo como resultado la debilidad y desactualización de nuestra legislación civil en materia de transferencias de la propiedad, detectando la fragilidad en cuanto a la protección del derecho. Sánchez concluye que el sistema registral peruano a la actualidad presenta deficiencias que generan problemas debido a la falta de una reforma en la normatividad respecto del sistema declarativo y se pone en evidencia que un sistema constitutivo brinda mayor seguridad jurídica y protección del derecho de propiedad.

Pérez (2023), en su tesis titulado “Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022”, el cual se encuentra en el repositorio de la Universidad Señor de Sipán, para optar el título de abogada, su objetivo de estudio fue determinar si el sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles brinda mayor seguridad jurídica al adquirente a través de la inscripción registral, Chiclayo, 2021-2022, su metodología de estudio fue de enfoque cualitativo, su población muestra fue de 5 profesionales en la materia. Pérez concluye que el ordenamiento jurídico peruano al ser un sistema declarativo este no garantiza seguridad jurídica al adquirente al momento de la transferencia del bien inmueble, dicha falencia se solucionaría si se implantara un sistema constitutivo.

Rivera (2023) en su tesis titulada “Actuación del sistema constitutivo y la inscripción registral obligatoria referente a los casos de compraventa de bienes inmuebles” el cual se encuentra en el archivo de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, para optar el título de abogado, su objetivo fue plantear

la implementación de un sistema constitutivo estableciendo la inscripción registral como requisito obligatorio en los casos de compra venta de bienes inmuebles, la metodología de que utilizo fue cualitativa. Rivera concluye que se debe modificar el art. 949 del Código Civil Peruano, así como también la creación de un sistema notarial unificado.

Hurtado (2022), en su tesis titulada “Publicidad registral y seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles, Zona Registral N° IX – Lima, 2021”, el cual se encuentra en el repositorio de la Universidad Cesar Vallejo, para obtener el título de abogada, cuyo objetivo fue cotejar el rol de la publicidad registral sobre la seguridad jurídica del tercero de buena fe en la figura de la compra venta de inmuebles de la SUNARP, en la zona registral N° IX de lima, 2021, para lo cual se utilizó la metodología de enfoque cuantitativa, de diseño no experimental, su población fue de 20 profesionales en materia registral. Hurtado llego a la conclusión que la publicidad registral tiene una influencia alta sobre la seguridad jurídica del tercero de buena fe.

Culqui (2022), en su tesis titulada “Sistema de transferencia de la propiedad previsto en el ordenamiento jurídico peruano y la garantía de seguridad jurídica a los adquirientes y a terceros de buena fe”, el cual se encuentra en el repositorio de la Universidad Privada del Norte, para obtener el título de abogada, tuvo como objetivo el determinar si el ordenamiento registral peruano brinda seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble, la investigación tuvo una metodología de enfoque cualitativa, de diseño no experimental, la población muestra estuvo conformada por 9 especialistas y 4 sentencias. Culqui concluye que la

normatividad jurídica peruana no brinda seguridad jurídica ni garantía a los terceros de buena fe en las transferencias de propiedad inmueble.

Risco (2022), en su tesis titulada “El tercero de buena fe registral y la afectación del artículo 70 de la constitución política del Perú”, el cual se encuentra en el repositorio de la Universidad Autónoma del Perú, para obtener el título de abogada, cuyo objetivo fue cotejar el rol de la publicidad registral sobre la seguridad jurídica del tercero de buena fe en la figura de la compra venta de inmuebles de la SUNARP, en la Zona Registral N° IX de Lima, 2021, para lo cual se utilizó la metodología de enfoque cualitativa, de diseño no experimental, no tiene población ni muestra por la metodología de estudio. Risco llegó a la conclusión que el sistema registral declarativo tiene como característica principal la inscripción de tipo facultativo, el cual está basado en la voluntad de las partes (comprador- vendedor) para declarar la inscripción propiamente dicho ante los registros públicos.

Reyes (2021), en su tesis titulada “El Sistema Constitutivo en la Inscripción de Bienes Inmuebles y la Seguridad Jurídica en la Ciudad de Trujillo – 2021”, el cual se encuentra en el archivo de la Universidad privada del Norte, para la lograr el título de abogada, con el objetivo de determinar la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad dentro del sistema constitutivo, enfoque utilizado en la investigación fue de enfoque cualitativo y de diseño no experimental y de tipo teórico con una población de estudio de 10 juristas, concluyendo que para garantizar la transferencia de propiedad es necesario instaurar un sistema de transferencia constitutivo el cual brinda la seguridad jurídica

dejando de lado la incertidumbre que actualmente nos brinda el sistema de transferencia de propiedad dentro de nuestro sistema.

**Uno** de los principales problemas en nuestro país es el fraude inmobiliario el cual se viene acrecentando en los últimos tiempos, Castro (2021), en su investigación titulada “mecanismos de protección de registros públicos-SUNARP, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble”, presentado en la universidad Señor de Sipán, para optar el título de maestro en derecho notarial y registral, el cual tiene como objetivo el elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación técnica - normativa de los mecanismos de protección a la propiedad esto con la finalidad de contrarrestar la vulneración al derecho de propiedad constitucional, para lo cual utilizo el método exegético e inductivo y un enfoque descriptivo explicativo, finalmente el autor concluye que existe una falta de interés por parte de la institución , así como también en que no hay un buen uso de la publicidad registral, generando la falta de información por parte de los interesados.

### **Regionales y locales**

Flores (2022), en su investigación titulada “Sistema constitutivo y la garantía del derecho de propiedad en el Perú”, presentada en la universidad Andina del Cusco, para la obtención del título de abogado, tuvo como objetivo la importancia de establecer una propuesta legislativa para la aplicación obligatoria del sistema constitutivo en el Perú, la metodología de estudio tuvo un enfoque cualitativo, de tipo dogmático propositivo, la técnica utilizada fue el análisis de documentos, análisis comparado. Llega a la conclusión que al ser nuestro sistema un sistema mixto el cual

es obligatorio para algunos registros como el de las personas jurídicas mientras que para el tema de los bienes inmuebles y muebles este es declarativo, lo que no ha demostrado ser un sistema eficiente que brinde la seguridad jurídica.

Uno de los principales motivos por los cuales también se ve desprotegido el derecho de propiedad es el principio de buena fe, al respecto Anco (2021) quien realizó la investigación titulada “el caso del Principio de buena fe registral en el Perú”, presentado en la universidad Andina del Cusco, para optar el título de abogado, el cual tuvo como objetivo el de establecer las razones por las cuales se justifican las propuestas legislativas, el enfoque de la investigación fue cualitativo, la investigación fue dogmática, llegó a las conclusiones que teniendo en cuenta que nuestro país adoptó el sistema consensual como sistema registral, el cual no obliga al comprador o adquiriente inscribir su propiedad, dejando una desventaja frente al tercero adquiriente quien estaría en justo derecho de reclamar su propiedad pues este se protege por ser el tercero adquiriente de buena fe, dicha conclusión se obtuvo después de revisar casos judiciales, jurisprudencias y doctrinas.

Aranibar (2021), en su investigación titulada “El sistema registral declarativo y la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, el cual fue presentado en la universidad San Antonio Abad de Cusco con la finalidad de alcanzar el título de abogado, el cual tuvo como objetivo analizar si el sistema declarativo registral brinda seguridad jurídica al momento del traspaso de la propiedad inmueble en el Perú, la investigación utilizó el enfoque dogmático propositivo, de tipo analítico y propositivo, en cuanto al método y diseño empleado fue inductivo, descriptivo y dogmático, en cuanto a la población y

muestra se analizó las sentencias del año 2009 al 2020, y entrevista a abogados, registradores públicos y asistentes registrales.

### **3.2. Bases teóricas**

Las bases teóricas son fundamentales para la elaboración de una investigación, se debe prestar atención a las bases teóricas ya estas cumplen un rol importante dentro de la investigación, para Arias (2012) “las bases teóricas se refieren al desarrollo de los aspectos generales del tema”, es decir que las bases teóricas nos ayudaran a acentuar y sustentar la investigación, además que estas tienen relación con el problema de la investigación.

#### **3.2.1. Categoría: Derecho de Propiedad Inmueble**

##### **Definición: Derecho de propiedad.**

Es claro que todos tenemos conocimientos que el derecho está protegido constitucionalmente y este se considera un derecho fundamental, sin embargo, era necesario crear un mecanismo de defensa para cuando este sea violado, por lo que la Constitución ha creado un mecanismo de defensa dicho mecanismo es el proceso de amparo. Ahora nos enfocaremos en estudiar específicamente en el análisis de la concepción de la propiedad desde del aspecto de la legislación civil vigente, antes de analizar los mecanismos de defensa que el legislador ha otorgado al derecho de propiedad desde un

punto de vista eminentemente civil, es menester precisar y entender el significado.

Para el derecho romano la propiedad era considerada como aquel derecho del uso y el dominio absoluto sobre el bien material, Gonzales Barrón (2015) considera la propiedad como un derecho contrario a lo que se consideraba dentro del derecho romano en el cual consideraba la propiedad como el objeto mismo, es decir en el derecho romano la propiedad era una cosa. Cuando mencionamos el derecho de propiedad debemos tener en cuenta que hablamos de un individuo como titular.

En el diccionario jurídico elemental de Cabanellas Torres Guillermo, encontramos una definición sobre la propiedad, “de forma general, cuanto no pertenece o es propio... facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa”. Ahora bien, desde un punto de vista jurídico la propiedad se define como el señorío sobre un objeto el cual posee valor económico y se puede dar una dominación, Varsi (2019, pp.71-72) al respecto dice que definir la propiedad es una tarea difícil quien citando a Avendaño Valdez manifiesta que es necesario estudiar la propiedad desde diferentes puntos como por ejemplo el aspecto económico, histórico-social, político y también jurídico.

Mientras que González (2012) considera que por excelencia el derecho de propiedad real tiene como objetivo los aspectos económicos y proyección social, y que al mismo tiempo este le da el derecho de uso y goce del bien material.

Por otro lado, Viera (2008), para definir la propiedad propone tres teorías:

- La Teoría del señorío, se refiere a la capacidad de un propietario para tener el control y disponibilidad sobre una cosa.
- La Teoría de la personalidad, se basa en la relación de pertenencia entre un sujeto y una
- finalmente, según la teoría de pertenencia, la propiedad implica que una persona tiene un vínculo de posesión con un objeto o cosa.

### **Definición de la propiedad en la constitución**

Nuestra constitución tiene un tratamiento especial sobre la propiedad, teniendo en cuenta que cada sistema constitucional toma posturas diferentes sobre la propiedad. Desde el punto de vista la constitución el derecho de propiedad es un derecho fundamental, según nuestra Constitución Política de 1993, el uso de la propiedad debe ser usada en armonía ante la sociedad, dicha figura fue una copia casi textual de la Carta Magna de 1979, es importante mencionar que dicha norma fue criticada, puesto que este solo hace referencia al uso y no así a las facultades del disfrute y la disposición por parte del propietario. Para Avendaño (1994), la propiedad al ser la propiedad absoluto o total, el derecho de propiedad que no deja lugar para otro propietario o titular.

El artículo 70, de La Constitución Política del Perú garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada. Así mismo nuestra constitución también precisa “ninguna persona

puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés sociales y en los casos según las formas establecidas por ley” (artículo 21 C.P.P). El artículo 70 de nuestra constitución ha servido de base para diferentes estudios y análisis de artículos, destacando la relevancia del marco jurídico del país, así como la relación con otros derechos fundamentales, es importante precisar la importancia que brinda el estado al garantizar el derecho de propiedad como una fuente o pilar fundamental dentro del desarrollo económico.

En otras palabras, debemos manifestar que este es un elemento importante en cuanto al amparo del derecho de propiedad dentro del país, teniendo en cuenta que también este precisa algunas restricciones para su aplicación, analizando el artículo 70 de la Constitución Política podemos comprender de mejor manera la importancia del derecho de propiedad en relación con la economía social del país, y también la relación que este posee con otros derechos fundamentales.

### **Definición de propiedad en nuestro código civil peruano vigente.**

El diccionario de la real academia española define la propiedad como aquella “facultad o derecho de poseer, algo y de poder disponer de ello dentro de los límites legales”, la propiedad es parte del derecho a la libertad, el cual está reconocido por varias constituciones, así como también en diferentes tratados internacionales. “cosa que es objeto del

dominio, sobre todo si es inmueble o raíz”; la definición del derecho de propiedad dentro de la doctrina nacional está basada netamente en sus facultades principales, una de las más conocidas definiciones dada por (Bizancio) *dominiun utendi re sua quatenus iuris ratio patitur*; la cual fue tomada por el código francés de 1804 que señala que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos”, esta figura fue tomada por los códigos latinos así como el Código Civil peruano.

El código civil peruano vigente, en el Título II, en el capítulo primero de las disposiciones generales indica que en el artículo 923° que: “es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. De acuerdo con Vidal (2022), debemos tener presente cuatro cualidades de la propiedad, el uso, el goce o disfrute, la disposición y la reivindicación, entonces podemos decir que la propiedad viene a ser el poder jurídico que posee la persona o propietario para utilizar su derecho de propiedad.

Es importante desarrollar los cuatro atributos mencionados líneas arriba para entender de mejor las limitaciones que la propiedad podría tener. Según Avendaño (2014) la propiedad posee cuatro atributos, usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

- a. **Uso.** Dentro del derecho peruano hablar de derecho de uso es referirse al hecho de servirse del bien, según Avendaño, (2014) el uso lo define de la siguiente manera “usar es servirse del bien” el mismo que deberá ser utilizado de acuerdo a su naturaleza, remontando años atrás los romanos utilizaban el término de *ius utendi*, que significa “en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza”, es decir que este derecho le da el derecho de poseer.
- b. **Goce o disfrute.** Según Avendaño (2014) el goce o disfrute es el hecho de “percibir los frutos del bien” Para entender de mejor forma este atributo es necesario poner un ejemplo, y el ejemplo más claro es el del arrendamiento, en el cual yo arriendo mi casa y por ello yo recibo una contraprestación monetaria a cambio, en tal sentido yo puedo disponer de dicho dinero para satisfacer una necesidad o el goce que pudiera precisar como propietario.
- c. **Disposición.** Según Avendaño (2014) disponer es “prescindir del bien, ya sea jurídico o físicamente”. En cuanto al derecho de la disposición o el *ius Abu tendí*, siendo esta una de las principales características del dominio, teniendo en cuenta que mientras el uso y el goce son actos meramente administrativos, en el cual el propietario dispone con libertad la materia plenamente, el *ius Abu tendí* es el atributo que le da la facultad de disponer del bien para enajenarlo, venderlo, donarlo, así como también la destrucción del mismo o la modificación i/o transformación del bien.

d. **La reivindicación.** Según Avendaño (2014) la reivindicación “es el ejercicio de la persecutoriedad”. En cuanto al *ius vindican di* debemos mencionar al artículo 927 del C.C. en el cual nos manifiesta que el propietario podrá recurrir a la justicia con el objetivo de recuperar el objeto de su propiedad, que pudo ser objeto de intromisión por parte de un tercero, ahora bien, debemos mencionar que el acto de la reivindicación es imprescriptible debido a que la propiedad no se extingue por no ser usada.

Debemos comprender por *ius vindican di* (derecho a reclamar o derecho a reivindicar), a aquella acción reivindicadora la misma que es imprescriptible interpuesta por el propietario, de acuerdo a la doctrina, vendría a ser el propietario legítimo no poseedor del bien contra el poseedor del bien que no tendría el derecho de propiedad legítimo, se debe tener en cuenta que existen algunos requisitos para el *ius vindican di* que son: primero que el demandante sea el dueño del bien o propietario legítimo, segundo que el bien sea individualizado y tercero que el demandado se encuentre en posesión del bien (Vásquez, 2003).

Según Escobar (2001) “las facultades de la disposición y la reivindicación” (p.110) no pueden ser consideradas parte del derecho de propiedad, esto debido a que cuando hablamos del derecho de propiedad hablamos de que este pertenece mientras que el hecho de la reivindicación y la disposición es el acto óseo del actuar.

Entonces debemos entender que mientras la reivindicación y la disposición son una situación jurídica subjetiva, el derecho de propiedad es una situación jurídica objetiva.

### **3.2.1.1. Teorías.**

Las teorías son conjuntos de enunciados interrelacionados que definen, describen, relacionan y explican fenómenos de interés. Las funciones de la teoría son la descripción de los fenómenos objeto de estudio, el descubrimiento de sus relaciones y el de sus factores causales. Según Bacharach (1989), “las teorías son explicaciones de un comportamiento, evento o fenómeno natural o social”, las teorías deben explicarse por qué suceden las cosas, en lugar de simplemente describir o predecir, tenga en cuenta que es posible predecir eventos o comportamientos usando un conjunto de predictores.

El derecho de propiedad ha sido explicado a través de distintas doctrinas jurídicas que buscan determinar su naturaleza, función y mecanismos de transmisión. Entre las principales teorías destacan la teoría clásica, la teoría consensualista, la teoría del título y el modo, la teoría de la función social, la teoría sociológica, la teoría constitucional y la teoría económica.

- a. **Teoría clásica o absolutista** concibe la propiedad como un derecho pleno y exclusivo, cuyas facultades se ejercen sin más limitaciones que las impuestas por la ley. Desde esta perspectiva, el propietario detenta el dominio total sobre el bien. Como señala (Kaser, 1992), en el derecho romano la

propiedad se entendía como “el señorío pleno sobre la cosa, ejercido sin restricciones salvo las impuestas por el orden jurídico”.

- b. **Teoría del sistema consensual**, propia del modelo francés, sostiene que la transmisión de la propiedad opera por el mero consentimiento de las partes, sin necesidad de tradición o inscripción. En esta línea, Planiol y Ripert (2000) sostienen que “el consentimiento de los contratantes basta para que opere la transferencia del dominio”.
- c. **Teoría del título y el modo**, característica de los sistemas alemán y español, afirma que la propiedad se transfiere mediante la concurrencia de un título válido como la compraventa y un modo la entrega del bien o la inscripción registral. Como explica (Díez-Picazo, 2008), el contrato “no transfiere por sí solo la propiedad; es necesario un acto de ejecución”.
- d. **Teoría de la función social de la propiedad** introduce una concepción más moderna: la propiedad no es un derecho absoluto sino una institución que debe cumplir un fin social. (Duguit, 1975) destaca que la propiedad solo se justifica “en la medida en que cumple una función social”.
- e. **Teoría sociológica** considera que el contenido del derecho de propiedad varía según los cambios sociales, económicos y culturales (Ihering, 2000) afirma que la propiedad es “una

creación histórica que refleja las necesidades sociales de cada época”.

- f. **Teoría constitucional de la propiedad** analiza este derecho como un derecho fundamental sujeto a límites y ponderación con otros bienes constitucionales. (Alexy, 2007) señala que los derechos fundamentales, incluida la propiedad, requieren una interpretación basada en la ponderación.
  
- g. **Teoría económica de la propiedad**, vinculada al análisis económico del derecho, sostiene que las reglas de propiedad deben maximizar la eficiencia y reducir costos sociales. Para (Posner, 2014), los derechos de propiedad eficientes permiten organizar la actividad económica reduciendo conflictos y costos de transacción.

### **3.2.1.2. Subcategorías: Escritura Pública.**

#### **Definición de escritura pública.**

La escritura pública es un documento oficial que otorga el notario público en el cual se hace constar el acto jurídico entre dos o más partes, el cual contiene la declaración de la voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestaciones de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases, según la ley del Notario y de la función Notarial señala en el “Artículo 25º, que la escritura pública son los instrumentos públicos protocolares, el cual el notario incorpora al protocolo notarial; y que este debe conservar así como también debe

remitir los traslados que la ley determina”. Así también tenemos una definición de la escritura pública en el “artículo 51° el cual define como un documento matriz el cual es incluido al protocolo notarial”, el mismo que es autorizado por el notario y este contiene el o los actos jurídicos realizados.

Para Herrera (1987) la escritura pública es aquel documento que es autorizado por el notario u otro funcionario con facultades legales para dar fe de un acto jurídico. Entonces debemos entender por escritura pública a aquel documento o instrumento público que contiene la manifestación de la voluntad de una o más partes, el mismo que es otorgado y autorizado por el notario público quien otorga fe pública y conserva el original en el archivo notarial, para que este pueda remitir las copias de las partes que se solicita.

### **3.2.1.3. Subcategorías: Título de Propiedad.**

#### **Definición de título de propiedad.**

El título propiedad es aquel documento legal que sirve para demostrar la titularidad de un inmueble o predio como por ejemplo una casa, un terreno, etc. El título de propiedad es una prueba irrefutable que demuestra quien es el propietario legítimo, el cual le da el derecho de uso disfrute y disposición del mismo, según la disposición de la ley. Para Vivar el “título es un legado del derecho romano el mismo que fue adoptado por las diferentes legislaciones y sistemas jurídicos. Cuando hablamos de título hablamos del acto por el cual se transfiere las obligaciones de

enajenar un inmueble, y según Vidal este es la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y fruto de este es la transferencia propiamente dicha.

El título de propiedad contiene información detallada del inmueble, sus características y medidas del mismo como por ejemplo la ubicación sus linderos, dimensiones, el título de propiedad es un documento que certifica un individuo es propietario de un bien inmueble.

Podemos denominar de forma extrínseca el título como aquel documento que prueba la forma en la que fue adquirido la propiedad de un bien inmueble, las formas más comunes de obtener o contraer la propiedad es a través de la transmisión, la herencia cuando hablamos de mortis causa, o por un contrato de compra venta entre personas, esta último es el más frecuentes, a través de este contrato una persona adquiere el derecho de propiedad de un bien inmueble otorgando al vendedor el precio pactado en dinero.

### **3.2.2. Categoría: Sistema registral peruano.**

#### **Definición de Sistema Registral.**

El sistema registral para Gonzales (2016) “es el conjunto de procesos y procedimientos” a través de los cuales se recopilan, organizan y procesa información sobre distintos aspectos legales, como por ejemplo la inscripción de la propiedad de bienes muebles e inmuebles, el registro de personas jurídicas, el estado civil, entre otros, este tiene como principal objetivo brindar y

proteger el derecho de propiedad a través de la seguridad jurídica así como brindar información específica, precisa y sobre todo actualizada sobre los actores y entidades implicadas en los distintos ámbitos del derecho. El sistema registral es el conglomerado de diferentes preceptos y principios que se encuentran relaciones entre sí; para la regulación de una disposición registral determinada.

Dentro del derecho comparado cuando hablamos de los sistemas registrales estos se configuran generalmente para los registros inmobiliarios teniendo en cuenta que estos poseen elementos diferentes que los distinguen entre sí, de manera que dentro de estos sistemas se mencionan dos tipos de sistemas: el sistema registral puro y sistemas registral mixto, empero en la realidad estos tipos de sistemas registrales no existen como tal ya que cada sistema ha generado una influencia mutua.

### **El sistema registral peruano**

El sistema registral es un mecanismo que brinda seguridad jurídica mediante el cual los propietarios registran sus propiedades en los registros públicos (SUNARP), en el Perú se crea el sistema registral con la ley N° 26366 el 16 de octubre de 1994 con la finalidad de unificar todos los registros, adoptando el modelo declarativo como sistema registral a diferencia de otros sistemas registrales que adoptaron el modelo constitutivo.

El sistema peruano de transferencia según Vidal es por excelencia de herencia e influencia francés, es así que nuestro sistema adopta el sistema declarativo como se mencionó líneas

arriba, revisando nuestra normativa podemos ver que el artículo 949 del Código Civil de 1984 tiene como antecedente al Código Civil de 1936, en el artículo 1172° el cual indicaba textualmente “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”. Mientras que para Herrera (exsuperintendente de los registros públicos) afirma que el sistema peruano tiene deficiencias, en sus principios generales el sistema registral peruano ha seguido al sistema francés el cual es meramente un transcriptor del derecho, además la organización del sistema registral peruano es territorial al igual que el sistema alemán.

En el Perú se ha implementado un sistema que permite identificar en la misma oficina de registro a las personas naturales o jurídicas que tiene restricciones en sus derechos de disposición, así como a aquellos que actúan en representación de terceros con la debida autorización, y a quienes representan a las entidades jurídicas del derecho privado como entidades públicas. El sistema registral peruano es de inscripción ya que, aunque se archiven copias de los títulos y la publicidad registral se extienda a ellos, se registra un asiento, es decir, un resumen o extracto del título que permita el acceso al registro.

Seguidamente desarrollaremos los principales sistemas registrales que tienen influencia en el sistema registral peruano.

- a. **El sistema francés.** – Este sistema es básicamente un sistema de transcripción, este sistema toma su nombre de la tradición romana, en el cual toda transacción o transmisión de los derechos reales y la adquisición de la propiedad se producían mediante el simple consentimiento, y la

transcripción solo tiene efectos ante terceros, el contenido de los registros es solo para las partes y carece de publicidad registral, se le llama transcripción porque los archivos se formaban con copias manuscritas de los documentos presentados.

- b. El sistema alemán.** - Este sistema se organiza de forma descentralizada con oficinas repartidas por todo el territorio donde se registran los derechos correspondientes, por tanto, se destaca que es el único medio para adquirir derechos reales, ya que, si mi derecho no está registrado en los registros, es como si no existiera, esta es la característica principal del sistema alemán. Además, es importante mencionar que el sistema alemán tiene dos figuras o instituciones principales el catastro y el registro, la inscripción es obligatoria.
  
- c. El sistema de Torrens o Australiano.-** Fue creada en Australia durante el siglo XIX, por Sir Robert Torrens, es un sistema que fusiona los principios de todos los sistemas registrales, la sustantividad de la inscripción, la publicidad y la garantía para quien ha registrado el derecho, a diferencia de los otros sistemas registrales, este establece un principio único que declara que las propiedades inmuebles son territorio del estado y que este las cede a los particulares para su uso, por lo tanto, una vez que se registre el derecho sobre la propiedad inmueble, ningún problema de litigio sobre el derecho registrado tendrá efectos sobre esta.

- d. **El sistema español.-** Este se caracteriza por ser un sistema descentralizado que fue establecido con la ley de hipotecaria en 1861, dentro de este sistema el registro está basado por fincas (folio real), la inscripción es voluntaria, aquí surge el principio de prioridad, ya que quien inscriba primero su derecho de propiedad tiene la preferencia, también surge el principio del tracto sucesivo, ya que cada asiento tiene que encontrarse entrelazado al anterior, solo se inscribirá un derecho siempre que este cumpla con los requisitos que se encuentran normados (principio de legalidad).

### 3.2.2.1 Teorías

En cuanto a las teorías sobre los sistemas registrales no existe solo una, por el contrario, existen más de una, las mismas que tienen diferentes perspectivas de estudio, es así que veremos las teorías desde la forma de transmisión de la propiedad y los efectos que estos producen a través de la inscripción.

- a. **Teoría del sistema consensual (modelo francés):** La teoría del sistema consensual, propia del modelo francés, sostiene que la transferencia de la propiedad se perfecciona únicamente mediante el acuerdo de voluntades entre las partes. Según esta postura, no se requiere la entrega del bien ni la inscripción registral para que la transmisión sea válida, pues el consentimiento es suficiente para que opere el efecto traslativo.
  
- b. **Teoría del Título y el Modo:** Esta teoría característica dentro de los sistemas jurídicos como el alemán y el español, establece que la transmisión de la propiedad exige

la concurrencia de dos elementos: el título, como el contrato de compraventa y el modo el cual consiste en la entrega del bien o, tratándose de inmuebles, la correspondiente inscripción registral. Esta inscripción es la que perfecciona la transferencia y permite que sea oponible frente a terceros (Bello, 2022).

- c. **Teoría de la Abstracción:** Específica del sistema alemán (principio de separación y abstracción), postula que el negocio obligacional (título) y el negocio dispositivo (modo, es decir, la inscripción) son jurídicamente independientes. La validez de la inscripción no depende de la validez del contrato subyacente (la causa), lo que otorga una gran seguridad al tráfico jurídico y al adquirente de buena fe.

### **3.2.2.2 Sub categoría: Sistema de Inscripción Declarativo**

#### **Definición de sistema de inscripción declarativo**

El sistema de inscripción declarativo es un tipo de sistema registral en el que el registro tiene un carácter netamente facultativo, el cual tiene como objetivo simplemente hacer pública la existencia de un derecho o hecho jurídico, sin otorgar por sí mismo validez jurídica o protección. En este tipo de sistemas el examen de la legalidad o validez de las inscripciones no es obligatorio para el registro lo que no garantizaría la legalidad del derecho inscrito.

Para Vivar (1998), “el sistema registral declarativo tiene sus orígenes en el sistema francés”, Un sistema registral de

inscripción declarativo es aquel en el cual el acto jurídico se constituye en otro lugar distinto del registro y que para que exista la publicidad registral este debe ser inscrito, de tal forma que quede protegido el derecho de propiedad, una vez inscrito recién este otorga la seguridad jurídica, en el Perú la inscripción del acto jurídico de la compra venta de un terreno es netamente facultativo. El Perú tiene como sistema registral de inscripción el declarativo en materia de bienes muebles e inmuebles, sin embargo, hay casos especiales que son constitutivos como por ejemplo la hipoteca.

En el sistema de inscripción declarativo, es importante la inscripción para que el acto o derecho pueda ser reclamado ante un tercero, ya que el derecho se establece fuera del registro, es por ello que la inscripción permite que terceros tengan conocimiento y puedan alegar el derecho de titular. Al respecto el título preliminar del reglamento general de los registros públicos explica que la información registrada afecta a terceros, incluso si no sabían de su existencia. Es importante mencionar que, en los sistemas registrales declarativos, la transferencia del derecho de propiedad se realiza antes que se lleve a cabo la inscripción en los registros públicos, es decir que por ejemplo según nuestra normativa peruana basta con la celebración de la compra venta ante el notario público de las partes.

La inscripción de dicho acto como podemos ver no es obligatoria por ende no es constitutiva entre las partes el mismo que no establece la transferencia del derecho de propiedad, sin embargo, al no haber una inscripción de la transferencia de propiedad hace que el título no inscrito no pueda ser oponible

ante un tercero que ha inscrito, este tipo de sistemas registrales se usan en Francia e Italia.

### **3.2.2.3 Subcategoría: Sistema de Inscripción Constitutivo**

#### **Definición.**

Los sistemas registrales constitutivos o sistemas de inscripción constitutivos, son aquellos que cuando el acto jurídico o el derecho real se realiza a través de la inscripción ante los registros públicos, Vivar (2015) nos dice que “remontándonos al origen de la etimología de la palabra inscripción esta proviene del latín *inscribere* el cual significa intitular”(p.2).uno de los actos jurídicos que nace con la inscripción en el Perú por ejemplo es la hipoteca, el cual se constituye como un derecho real cuando este se inscribe en la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos (SUNARP), como podemos ver la hipoteca es netamente un acto constitutivo, en el derecho comparado tenemos el caso del sistema registral alemán, el cual es netamente constitutivo, en el cual el derecho propiamente dicho nace solo con la inscripción de acto jurídicos, mientras esto no se inscriba no podemos hablar de la existencia del derecho como tal, menos entre las partes intervinientes. Según Soria (1997), no se admite la existencia de un acto si este no se encuentra inscrito.

Es por ello que en los sistemas registrales constitutivos el derecho de transferencia de propiedad solo se origina con la inscripción, siendo este un requisito primordial para la transferencia del derecho de propiedad entre las partes. El derecho alemán es uno de los más claros ejemplos del derecho

constitutivo. Uno de los principales defensores de la inscripción constitutiva es Antonio Pau, quien manifiesta que para que exista un perfeccionamiento de la propiedad este solo se puede dar a través de la inscripción constitutiva en la cual tanto la eficacia y la publicación de los derechos reales coinciden.

El sistema registral constitutivo es el conjunto de normas y procedimientos legales que regulan la obligatoriedad del registro de todos los actos jurídicos con la finalidad de brindar la protección del acto jurídico protegiendo de esta manera el derecho de propiedad a través de la seguridad jurídica. Es decir que el sistema constitutivo viene a ser un modelo de registro de propiedades en la que prima la inscripción para la adquisición y transferencia de la propiedad, como se menciona líneas arriba la simple transferencia de propiedad entre las partes no es suficiente para ser considerado como propietario legítimo o tener el derecho de propiedad, sino que es necesario que este se inscriba, es decir pase por un proceso de verificación de los títulos y sus antecedentes registrales para que se produzca el cambio de titularidad dentro del sistema registral.

Para Soria (1997), el sistema constitutivo es el que admite la exigencia del acto siempre y cuando este se encuentre inscrito, es decir que el resultado de la inscripción del acto jurídico es un elemento que da la validez del mismo, la eficacia de la inscripción en el sistema constitutivo se da porque este garantiza a terceros como a las partes contratantes, de modo tal que la impugnación de los asientos de inscripción solo se pueden dar en supuestos de inscripciones fraudulentas que puedan generar un acto de nulidad que surjan de dicha figura.

### 3.3. Marco conceptual

**Seguridad jurídica:** La definición de seguridad jurídica se define como aquella garantía que otorga el estado a una persona, con la finalidad de que sus derechos y sus bienes no se vean desprotegidos. Según Cervantes, (2020) la idea de seguridad jurídica se desarrolla en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legal entre otros.

**Manifestación de voluntad:** La manifestación de voluntad es la esencia del acto jurídico, nuestro ordenamiento jurídico define al acto jurídico como “la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas” (artículo 140, parte I. C.C). Varsi y Santillán (2021), en el artículo titulado Manifestación de voluntad de las personas con discapacidad en la teoría general del acto jurídico y la nueva perspectiva basada en los apoyos, un estudio de derecho peruano, la persona da a conocer su parecer, pone en conocimiento su deseo, exterioriza su propósito, la voluntad interna se convierte en declarada. Entonces es importante indicar que la manifestación de voluntad puede ser oral, escrito o de otro medio directo.

**Funciones notariales:** El decreto legislativo notarial en el artículo 2 del primer párrafo indica que el notario es la persona que está encargada de dar fe a todos los actos que se celebran ante él, (D.L. N° 1049, 2008). Al respecto Vettori (2021) en su artículo publicado en la revista *Ius et Praxis* titulado “la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19”, indica que la función notarial vela por la seguridad jurídica a través de la función que se le autoriza como el tercero imparcial para dar fe, esto quiere decir que el da el valor de verdad a todos los actos y contratos que se celebran ante él.

**Partes notariales:** Es un documento protocolizado por el notario de acuerdo a ley, Alberti, nos dice que el parte notarial es un documento el cual contiene el traslado textual del instrumento público notarial, del cual se encarga de dar fe el notario de la autenticidad con relación a la matriz, la fecha, así como la comparecencia y suscripción de las partes, el mismo que es autorizado por el notario.

**Asiento registral:** Es el “acto administrativo del registrador por el cual se extiende una inscripción o anotación que expresa el tracto de un acto o derecho contenido en el título correspondiente” (sunarp.gob.pe, 2012). El asiento registral es básicamente el hecho de inscribir o anotar un acto o contrato dentro del registro formal, dejando así la constancia la solemnidad u formalidad que expresa el derecho o título.

**Registrador público:** Es el funcionario público preparado para dar conformidad y evaluar documentos, contratos entre otros, (Escobar, 2015).

**Principios registrales:** Los principios registrales son aquellos preceptos o reglas fundamentales que sirven de base a un sistema registral dentro de un país. Al respecto Roca indica que los principios pueden ser considerados como el resultado conseguido mediante la sistematización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

Dentro de los principios registrales tenemos:

- **Principios de rogación**, el principio de rogación registral es un concepto del derecho registral que se establece que la inscripción en el registro de propiedad solo se puede llevarse a cabo a solicitud de una persona interesada. Según este principio, el registro de los derechos sobre bienes inmuebles solo puede realizarse a petición de aquellos que tengan un interés legítimo en la inscripción, como los propietarios, titulares de derechos reales o sus representantes legales. Este principio busca garantizar que el registro refleje con precisión la situación jurídica de los bienes inmuebles y proteger los derechos de las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias.
- **Principio de prioridad**, este principio establece que, en caso de conflicto entre derechos inscritos sobre un mismo bien inmueble, se le otorgara prioridad al derecho que fue registrado primero en el registro de la propiedad. Según este principio, la fecha de inscripción determina la prioridad de los derechos que fueron inscritos con anterioridad prevalecen sobre los que se inscribieron posteriormente. Este principio busca brindar seguridad jurídica y previsibilidad en las transacciones inmobiliarias, ya que permite a los interesados conocer la situación registral de los bienes y determinar la prelación de los derechos sobre los mismos.
- **Principio de legalidad**, este principio establece que la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles en el registro de la propiedad debe ajustarse a la normativa legal vigente, Según este principio, los actos o contratos que se inscriben deben cumplir con los requisitos legales y formarles establecidos por la ley para que sean válidos y oponibles frente a terceros. Esto incluye la verificación de la capacidad de las

partes, la existencia de títulos válidos, el cumplimiento de los trámites necesarios, y el respeto de las formalidades exigidas por la ley. El principio de legalidad busca garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los titulares inscritos en el registro de la propiedad.

- **Principio de publicidad**, este principio establece que la información contenida en el registro de la propiedad es accesible al público en general, según este principio, el registro de la propiedad cumple una función de publicidad, ya que permite a cualquier persona conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles y los derechos inscritos sobre los mismos. Esta publicidad registral brinda seguridad jurídica a terceros que deseen realizar transacciones inmobiliarias existentes sobre un inmueble y evaluar la legitimidad de las operaciones. El principio de publicidad busca fomentar la transparencia y la confianza en las relaciones jurídicas relacionadas con bienes inmuebles.
- **Principio de legitimación**, este principio establece que la inscripción de un derecho en el registro de la propiedad otorga una presunción de legitimidad y validez al mismo. Según este principio la inscripción de un derecho inmobiliario en el registro público confiere una presunción de que dicho derecho ha sido constituido válidamente y cumple con los requisitos legales. Esta presunción de legitimidad protege a los terceros que realizan transacciones sobre inmuebles, ya que les permite confiar en la veracidad y legalidad de los derechos inscritos. El principio de legitimación busca brindar seguridad jurídica y proteger la buena fe de los terceros que actúen sobre la base de la información registral.

- **Principio del tracto sucesivo**, este principio establece que la transmisión de un derecho real sobre un bien inmueble debe ser respaldada por una cadena ininterrumpida de títulos y actos jurídicos que demuestren la sucesión de los titulares del derecho. Este principio además indica que para que un nuevo titular pueda inscribir su derecho en el registro de la propiedad, debe demostrar que ha adquirido el mismo de manera legítima y que puede trazar una línea continua desde el titular anterior hasta el mismo. Este requisito busca garantizar la continuidad y coherencia en la titularidad de los derechos sobre los inmuebles y brindar seguridad jurídica a los terceros que realizan transacciones con dichos bienes.
- **Principio de especialidad**, establece que la inscripción debe ser clara, precisa y específica en cuanto a la identificación del bien inmueble y los derechos que recaen sobre el mismo, según este principio la descripción del inmueble y los derechos inscritos debe ser detallada y suficientemente específica para permitir su identificación sin lugar a dudas. Esto incluye la delimitación de las características físicas del inmueble, su ubicación, y la determinación clara de los titulares y alcance de los derechos inscritos. El principio de especialidad busca garantizar la exactitud y claridad de la información registral, brindando seguridad jurídica a los terceros que realizan transacciones inmobiliarias.
- **Principio de fe pública registral**, este principio establece que la información contenida en el registro de propiedad goza de una presunción de veracidad y autenticidad. Este principio nos indica que los asientos registrales se presumen ciertos y fidedignos, lo que significa que se consideran como prueba fehaciente de la situación jurídica de los bienes u los derechos

inscritos sobre los mismo. Esta presunción de veracidad otorga a los asientos registrales una fuerza probatoria significativa y confiere seguridad jurídica a los terceros que realizan transacciones inmobiliarias, ya que les permite confiar en la información contenida en el registro. El principio de fe pública registral busca proteger la buena fe de quienes actúan sobre la estabilidad en las relaciones jurídicas relacionadas con los bienes inmuebles.

**Deficiencia normativa:** Se refiere a la falta de cualidades formales en un texto normativo que persiste durante su creación administrativa, es decir, se observa la falta de aplicación de un conjunto de normas y una metodología de procedimiento autoritario durante la elaboración de las leyes. Esta deficiencia legislativa, impresión, desarticulación, equivoco, ambigüedad, exceso, incoherencia, irregularidad, vacío legal, lagunas en la ley, obsolescencia, antinomias, conflicto entre normas de distintas ordenes jerárquicas, entre otros.

#### **IV. MARCO METODOLOGICO**

La metodología es un proceso que está compuesto por diferentes niveles estructurados y concatenados entre sí. Para Cortes (2004) la metodología de la investigación “es la disciplina que brinda al investigador los conceptos, principios, herramientas, normas y reglas los cuales ayudaran a encaminar de una forma efectiva la investigación para lograr la excelencia dentro del proceso de investigación.

##### **4.1. Tipo de investigación.**

La investigación fue de tipo básica pura o fundamental, ya que este se origina en un marco teórico el mismo que no será comparado con casos prácticos, casi siempre esta estimulado por la curiosidad el interés sobre una o un caso científico sobre una situación específica, la investigación pura o fundamental, se caracteriza básicamente porque este se compromete con los fundamentos teóricos, y que no toma en cuenta los fines prácticos. Para Cortez y Escudero (2017), manifiestan que la investigación básica está dirigida a descubrir los principios fundamentales y las leyes, también busca profundizar en las nociones científicas o de una ciencia, utilizando como punto de partida el estudio de los hechos sucesos y fenómenos.

##### **Enfoque**

El enfoque de la investigación fue cualitativo, según Siampieri (2014) el enfoque cualitativo se utiliza para la recolección y análisis de datos para afinar las preguntas de investigación, este enfoque está basado netamente en el análisis de datos a través de la observación y que son obtenidos por medio de las entrevistas, grupos de discusión, diarios y otros métodos que permitan la

recolección de información, experiencias y perspectivas de los participantes.

Según Blasco y Pérez (2007), indica que la investigación cualitativa es la que estudia la realidad del contexto de acuerdo a la naturaleza, interpreta diferentes fenómenos enfocados en las personas relaciones, para ello se utiliza diferentes instrumentos para recabar la información como las entrevistas, observaciones, describen diferentes rutinas, así como también realidades problemas y cómo influyen estas en la realidad de los participantes.

### **Nivel**

El nivel de la investigación fue descriptivo pues describe el análisis detallado del problema a estudiar, el cual servirá de base para un trabajo de investigación más profundo. Según Arias (2012), la investigación descriptiva es aquella que se utiliza sobre un tema u objeto incierto, mientras que Ramírez (1999), la investigación descriptiva se utiliza para indagar una realidad poco estudiada.

## **4.2 Diseño de la investigación.**

La investigación tuvo como diseño no experimental, esto debido a que no es necesario construir situaciones, puesto que el diseño no experimental está basado en el estudio y la observación de acontecimientos y/o situaciones existentes, según Hernández, Fernández y Batista (2014) “la investigación no experimental son estudios realizados sin manipulación de las variables, en los que los fenómenos se observan solo en el entorno natural y luego se analizan”. De esta forma el presente trabajo utiliza el diseño no experimental ya que no se manipularán las categorías, se quedarán

tal cual se encuentren en la naturaleza. La investigación tuvo como diseño no experimental, esto debido a que no es necesario construir situaciones, puesto que el diseño no experimental está basado en el estudio y la observación de acontecimientos y/o situaciones existentes, según Hernández, Fernández y Batista (2014) la investigación no experimental son estudios realizados sin manipulación de las variables, en los que los fenómenos se observan solo en el entorno natural y luego se analizan. De esta forma el presente trabajo utiliza el diseño no experimental ya que no se manipularán las categorías, se quedarán tal cual se encuentren en la naturaleza.

### 4.3. Matriz de operacionalización de categorías.

CATEGORIA DE ESTUDIO	DEFINICION CONCEPTUAL	SUB CATEGORIAS	DEFINICION CONCEPTUAL	UNIDADES DE ANALISIS
<b>DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE</b>	Para Beltrán (2011) la transferencia de la propiedad es un grupo de principios y reglas enfocadas al desarrollo de una institución, básicamente en la cuanto a la transferencia de propiedad de un individuo a otro.	<b>Escritura pública.</b>	La escritura pública es un documento que contiene básicamente actos o negocios jurídicos que se celebran ante un notario (Torres,2019). Es aquel documento que sirve para probar los derechos de propiedad que posee una persona sobre un bien (Del Monte, 2019).	6 abogados con especialidad en material civil registral y notarial  La unidad de investigación está centrada básicamente con el tema de la normatividad del sistema registral y al derecho de propiedad inmueble dentro de nuestro país, siendo este el núcleo temático de la investigación.
		<b>Título de propiedad.</b>		
<b>SISTEMA REGISTRAL PERUANO</b>	El sistema registral es el conjunto de normas, reglas y principios que se relacionan entre sí. (Gonzales, 2016)	<b>Sistema declarativo</b>	El Dr. Olaechea, consideraba que el sistema más favorable a adoptar en el país era el sistema francés Para (wolff,1971) el principal sistema constitutivo o el más representativo es el derecho alemán, este por contar con un sistema registral constitutivo.	
<b>Sistema constitutivo</b>				

#### **4.4. Procedimiento de muestreo.**

##### **Población**

Según Cortez (2018), la población es el universo o el conjunto de sujetos u objetos a los cuales se va a investigar, la selección de estos se dará en relación a características específicas, la cuales nos ayudaran con la recopilación de la información importante para el estudio del problema.

##### **Muestra**

Según Chávez (2007) el muestreo es el conjunto de operaciones que realiza el investigador para seleccionar la muestra que integra las investigaciones. La muestra utilizada en la investigación fue no probabilística por conveniencia, es importante indicar que los muestreos no probabilísticos si bien es cierto presentan debilidades teóricas, existen diferentes formas de muestreo no probabilístico que son muy utilizados que brindan buenos resultados en las investigaciones como por ejemplo el muestreo por conveniencia, muestreo voluntario, muestreo por cuotas o el muestreo de juicio de expertos o intencional, etc.

#### **4.5. Recolección y análisis de información.**

Según Gómez (2012) la recolección de datos son las técnicas que nos permiten recopilar información relevante sobre el problema general y los objetivos de la investigación con la finalidad de un mejor análisis. En la presente investigación se utilizará la entrevista como técnica de recolección de datos, para Ruiz (2012), la entrevista es una herramienta que nos sirve para obtener una información determinada, a través de un dialogo a una o más

personas dentro de un estudio de análisis de investigación de esta manera contribuir con el diagnóstico social.

### **Instrumento**

Según Arias (2020) la guía de entrevista es el instrumento que apoyada en un diálogo cara a cara, es decir entre el entrevistador y el entrevistado en bases a un tema determinado previamente, con la finalidad de que el entrevistador pueda recabar la información precisa, podemos definir entonces que la entrevista es una herramienta que nos facilita la recopilación de información utilizando diferentes preguntas las cuales se plantean de manera directa al entrevistado, se debe entender que este se realiza de forma personalizada y de forma oral.

#### **4.6 Aspectos éticos y regulatorios.**

La ética de la investigación es vital, se pone en práctica la filosofía, la moral, las buenas costumbres y no se aceptan prácticas en seres humanos, para ello exige una comisión de ética de nuestra universidad encargada de velar y regular por el cumplimiento ético en la investigación, bajo este perfil mi trabajo es de mi autoría, no es copia fiel de otro trabajo, es mi creatividad, es mi conocimiento desarrollado a lo largo de la investigación.

Así mismo de ser necesario me someto a los procedimientos administrativos en caso que mi trabajo supere el 62% de coincidencia para ello adjunto mi declaratoria de autenticidad de la investigación realizada por mi persona.

## V. RESULTADOS

### 5.1 Descripción de los resultados.

A continuación, se muestran los principales resultados obtenidos en la investigación, para lo cual se entrevistó a seis abogados especialistas en materia civil, registral y notarial.

**ITEM1.-** ¿Qué deficiencia presenta el sistema registral peruano con respecto al nivel de garantía del derecho de propiedad?

**Participante 1:** Nuestro sistema se aplica un sistema declarativo de propiedad el cual está sujeto a posibles fraudes de títulos de propiedad.

**Participante 2:** Una de las deficiencias es que no todas las propiedades están sometidas al sistema registral.

**Participante 3:** Al ser nuestro sistema declarativo es necesario que el propietario declare su derecho de propiedad.

**Participante 4:** Que afectan tu derecho de propiedad inscrito por error material y requieran aplicar la ley 30313.

**Participante 5:** El sistema registral peruano presenta algunas deficiencias esta por ejemplo en la garantía del derecho de propiedad debido a que la inscripción es facultativa, lo que va a reducir la seguridad jurídica.

**Participante 6:** Una de las principales deficiencias de nuestro sistema registral vendría a ser el hecho que adoptamos un sistema declarativo en cuanto a las transferencias de inmuebles, vale decir que la inscripción de dicha transferencia está sujeto a la declaración de adquirente ante los registros públicos.

**ITEM 2.-** ¿El sistema registral peruano garantiza el derecho de propiedad?

**Participante 1.-** Garantiza parcialmente.

**Participante 2.-** Si garantiza el derecho de propiedad porque se basa en principios como publicidad, tracto sucesivo.

**Participante 3:** Si garantiza de manera parcial, ya que nuestro sistema es declarativo por lo cual es necesario que el propietario inscriba su propiedad.

**Participante 4:** la sola inscripción hace oponible el derecho inscrito frente a terceros.

**Participante 5:** No garantiza ya que en algunos casos son solo posesionarios.

**Participante 6:** es un tanto contradictorio ya que el sistema en si brindaría una garantía del derecho de propiedad de los que declararon ante registros públicos su derecho de propiedad valga la redundancia, mas no así de los que vendrían a estar solo en la posesión del bien.

**ITEM 3.-** ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad se encuentra protegido por el actual sistema registral peruano?

**Participante 1.-** Parcialmente, en cuanto a la institución registral (SUNARP), y en cuanto a los titulares de propiedad que no acceden a Sunarp no estarían protegidos.

**Participante 2:** Si porque una vez inscrita la propiedad esta se hace valer *erga homes*, es decir, es oponible contra cualquier persona.

**Participante 3:** No del todo, ya que es necesario que los propietarios deben estar inscritos en los registros para que el derecho este protegido.

**Participante 4:** El capítulo IV del Código Civil de por si protege el derecho de propiedad.

**Participante 5:** Si, considero que se encuentra protegido, ya que existe el bloqueo registral y que estas notificaciones de actos que podrían realizarse dentro de la partida.

**Participante 6:** solo y solo si este derecho se encontrara inscrito en los registros correspondientes, ya que al ser nuestro sistema un sistema facultativo no es obligatoria la inscripción.

**ITEM 4.-** ¿En el contexto actual el sistema registral brinda seguridad jurídica al propietario?

**Participante 1:** si, en vista que se han implementado plataformas de seguridad como es la plataforma de identificación biométrica y la plataforma de presentación documentos notariales (PSI).

**Participante 2:** si porque su propiedad al estar inscrita se puede hacer valer ante terceros.

**Participante 3:** Si, sin embargo, es necesario que el derecho de propiedad haya sido declarado ante registros públicos.

**Participante 4:** Si brinda seguridad jurídica por cuanto el asiento legitima al propietario.

**Participante 5:** Uno de los principios registrales es la publicidad registral y el principio de legalidad los cuales brindan seguridad jurídica, en cuanto al derecho de propiedad declarado, por lo que deja sin seguridad jurídica a aquellos que no declararon su derecho ante los registros públicos.

**Participante 6:** En la actualidad pese a que se toman las medidas por los registros públicos para afianzar el sistema registral estos no son suficientes para garantizar y brindar seguridad jurídica.

**ITEM 5.-** ¿Cuál es el nivel de garantía que brinda el sistema de inscripción declarativo sobre el derecho de propiedad dentro del sistema registral peruano?

**Participante 1:** No es del todo eficiente, toda vez que al ser un acto declarativo este sujeto a falsas declaraciones de propiedad (mala fe).

**Participante 2:** Alto, porque a través de la inscripción se permite la oponibilidad del derecho inscrito. Siempre y cuando este haya sido inscrito ante los registros públicos.

**Participante 3** El nivel es medio ya que al ser un sistema declarativo es necesario que este haya sido declarado ante los registros públicos mientras este no este inscrito el derecho de propiedad no es garantizado.

**Participante 4:** La inscripción declarativa es opcional, en caso este inscriba surte los efectos ante terceros, sin embargo, el nivel de garantía es bajo.

**Participante 5:** Nuestro sistema registral, verifica que las partes intervinientes para realizar un nuevo acto, este tenga mínimamente derechos y acciones, esta se valida a través del certificado registral inmobiliario que es el (CRI).

**Participante 6:** Como sistema declarativo brinda un nivel bajo ya que al ser facultativo este, está sujeto a la voluntad del propietario para poder brindarle la protección de su derecho como propietario.

**ITEM 6.-** ¿La protección del derecho de propiedad se encuentra garantizado dentro del sistema de inscripción declarativo peruano?

**Participante 1:** No, toda vez que está sujeto a la aparición de documentos falsos con declaraciones falsas con respecto al derecho de propiedad.

**Participante 2:** Si, porque tiene una serie de principios que lo garantizan, para lo cual es importante que el propietario adquirente declare su derecho de propiedad ante la entidad encargada (SUNARP).

**Participante 3:** No, para que el derecho de propiedad sea garantizado es necesario que este registrado o sea declarado por el propietario.

**Participante 4:** No por ser opcional.

**Participante 5:** Claramente esto es un complemento, ya que no basta tener la inscripción en el sistema registral, si no también tener la posesión para poder garantizar la protección de la propiedad.

**Participante 6:** No se garantiza en su totalidad ya que para que nuestro actual sistema garantice este derecho, el poseedor debe haber declarado su derecho de propiedad ante los registros públicos.

**ITEM 7.-** ¿La falta de garantía o seguridad jurídica del derecho de propiedad puede considerarse inconstitucional?

**Participante 1:** Si. Porque vulnera el derecho de propiedad al no garantizar un correcto disfrute de los derechos inmersos en el cómo son el uso, disfrute y disposición.

**Participante 2:** No, porque la actual constitución garantiza el derecho a la propiedad.

**Participante 3:** Si, ya que el derecho de propiedad está protegido por la constitución.

**Participante 4:** No puede considerarse inconstitucional ya que con el derecho de propiedad o de posesión esta expedita la enajenación.

**Participante 5:** Si, ya que le principio de seguridad jurídica estaría contraviniendo los derechos fundamentales como el derecho de propiedad Art. 70 Constitución Política del Perú.

**Participante 6:** Si, por que para obtener la protección del derecho de propiedad este debe ser declarado (Art. 942 C.C.), mientras

que todos sabemos que el derecho de propiedad es un derecho fundamental el mismo que está garantizado por nuestra actual constitución política.

**ITEM 8.-** ¿El sistema de inscripción constitutivo brinda seguridad jurídica del derecho de propiedad frente a actos fraudulentos?

**Participante 1** Si, brindaría seguridad jurídica pero no del todo, puesto que siempre hay la posibilidad que se pueda filtrar algún documento falso.

**Participante 2:** Si, al ser constitutivo es obligatorio por tanto oponible ante terceros.

**Participante 3:** Si, ya que al ser un sistema constitutivo este sería obligatorio es decir que el derecho de propiedad se debería inscribir de forma obligatoria.

**Participante 4:** Correcto el asiento registral legitima al propietario, y al ser un sistema constitutivo este es obligatorio.

**Participante 5:** Si, un sistema de inscripción constitutivo si brinda seguridad jurídica contra el fraude.

**Participante 6:** Ciertamente un sistema constitutivo brinda mayor seguridad jurídica frente a los actos fraudulentos, ya que la inscripción es obligatoria y no se rompería la cadena del tracto sucesivo.

**ITEM 9.-** ¿Con respecto al sistema constitutivo, considera que este en el contexto actual brindaría un nivel más alto de seguridad jurídica al derecho de propiedad frente a terceros?

**Participante 1:** Si, siempre y cuando se implemente la normatividad para el fácil acceso de los propietarios al sistema de inscripción (SUNARP).

**Participante 2:** Si, sin embargo, el sistema registral peruano aún no está preparado para un sistema constitutivo en cuanto se refiere a la propiedad.

**Participante 3:** Si ya que toda transferencia, compraventa y otro tipo de transacción se debería inscribir de forma obligatoria y si protegería el derecho de propiedad brindando de esta forma la seguridad jurídica.

**Participante 4:** El sistema constitutivo es exigible a las hipotecas, sin embargo, en el derecho de propiedad ratificaría la seguridad jurídica.

**Participante 5:** Si, ya que el derecho de propiedad no nace sino hasta que se inscriba en registros y esto le da protección frente a otro por la publicidad registral.

**Participante 6:** si, un sistema constitutivo tiene un nivel alto de seguridad jurídica frente a terceros.

**ITEM 10.-** ¿Considera que la adopción de un sistema de inscripción constitutivo dentro del sistema registral peruano este brindaría una mejor protección del derecho de propiedad?

**Participante 1:** Si, en vista que el tener la posibilidad de todos los bienes garantizaría una mejor información de la titularidad de los mismos.

**Participante 2:** Si, porque necesariamente toda propiedad, transferencia y otras tendría que ingresar al registro público.

**Participante 3:** Si, ya que de esta forma contaríamos con una información real de las propiedades y el sistema estaría actualizado.

**Participante 4** Si es importante el sistema constitutivo en el derecho de propiedad fortalecería la propiedad. Fortalecería la propiedad con referencia a la formalidad de transferir.

**Participante 5:** Si, ya que brindaría protección, protegiendo al titular frente a terceros y evitando actos fraudulentos posteriores.

**Participantes 6:** El adoptar un sistema constitutivo en la actualidad sería muy importante ya que este tipo de sistemas brindan seguridad jurídica del derecho de propiedad.

## **VI. DISCUSION**

### **6.1. Discusión de los resultados**

En la investigación realizada se ha podido evidenciar que el sistema registral peruano actual tiene algunas deficiencias cuando nos referimos a la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad inmueble, esto debido a que para su perfeccionamiento depende de la voluntad del propietario adquirente de la propiedad a que inscriba o declare su derecho de propiedad ante los registros públicos, esto debido a que nuestro sistema de inscripción es declarativo, y la falta de inscripción en los registros públicos generaría un vacío del tracto sucesivo registral, generando así un quiebre en el sistema, debido a que mientras que el adquirente o comprador de la propiedad no declare su derecho de propiedad este no contaría con la seguridad jurídica sobre su derecho de propiedad, pudiendo un tercero de buena fe inscribir el derecho de propiedad del mismo bien y adquiriendo este último el derecho de propiedad.

Ítem 1, después de analizar las respuestas de los entrevistados 5 de 6 coinciden en que parte del problema dentro de nuestro sistema registral es el tipo de inscripción registral mientras que uno indica que el actual sistema registral afecte el derecho de propiedad por error material y apliquen la ley 30313 (Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad).

Ítem 2, los participantes coinciden en que el actual sistema de inscripción declarativo garantiza de forma parcial la transferencia de propiedad inmueble, esto debido a que la inscripción es facultativa. Ítem 3, los participantes indican que es necesario que el derecho de propiedad este inscrito o declarado para que el actual sistema lo

proteja, mientras que uno además indica que protegería parcialmente esto debido a que es necesario que el propietario declare su derecho de propiedad ante los registros públicos.

Ítem 4, los participantes coinciden en afirmar que el actual sistema brindaría seguridad jurídica, sin embargo, precisan que para que esto se dé, es necesario que los propietarios legítimos inscriban su derecho de propiedad.

Ítem 5, después de analizar las repuestas podemos indicar que 3 participantes indican que la garantía es baja, medio o deficiente debido a que es necesario que se inscriba el derecho de propiedad. Y para que surta efecto ante terceros.

Ítem 6, los participantes indican que el actual sistema registral no protegería el derecho de propiedad, por ser este un sistema declarativo es decir que la inscripción de la propiedad inmueble es facultativa y por ende no todos registran su derecho de propiedad.

Ítem 7, dos participantes indican que la falta de seguridad jurídica se puede considerar inconstitucional debido a que este no garantiza un adecuado disfrute y goce del derecho de propiedad, mientras que los otros dos indican que no se puede considerar anticonstitucional por que la actual constitución garantiza el derecho de propiedad.

Ítem 8, con respecto al sistema de inscripción constitutiva los participantes coinciden que este brindaría una mejor seguridad jurídica de propiedad debido a que este la inscripción del derecho es obligatoria.

Ítem 9, los participantes coinciden que el sistema de inscripción constitutivo brindaría un nivel más alto de seguridad jurídica, uno de los participantes además indico que se necesitaría una adecuada implementación de la normatividad que regule el fácil acceso a la inscripción.

Ítem 10, los participantes coinciden que la implementación de un sistema de inscripción constitutiva brindaría una mejor protección del derecho de propiedad, ya que este sería obligatorio y además se tendría una publicidad de los bienes, garantizando de esta manera la información real y precisa.

Con relación a los hallazgos o resultados encontrados en otras investigaciones el ámbito internacional Delgado (2020) en su investigación concluye que a pesar de contar con el sistema constitutivo es necesario que se apliquen las normas legales de forma adecuada para una mejor inscripción constitutiva. Mientras que en el ámbito nacional Reyes (2021), en su tesis el autor concluye que para garantizar el derecho de propiedad es necesario implementar un sistema de transferencia constitutivo de tal manera que se brinde la seguridad jurídica, Montejo (2020), el autor concluye que de acuerdo con la aplicación del artículo 949° del código Civil no brindaría la seguridad jurídica del propietario adquirente debido a que este adquiere el derecho con la inscripción del acto jurídico, y en el ámbito regional y local Flores (2022) Concluye que al ser nuestro sistema un sistema mixto el cual es obligatorio para algunos registros como el de las personas jurídicas, mientras que para el tema de los bienes inmuebles y muebles este es declarativo, lo que no ha demostrado ser un sistema eficiente que brinde la seguridad jurídica

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **Conclusiones.**

**Primero.** - Los resultados obtenidos luego de aplicar el instrumento de recolección de datos en concordancia con el objetivo general fueron que el actual sistema registral no brindaría una garantía total del derecho de propiedad, por ser este facultativo al propietario.

**Segundo.** - Los resultados obtenidos luego de aplicar el instrumento de recolección de datos en concordancia con el objetivo específico 1, en el actual sistema de inscripción declarativo el nivel de seguridad es bajo ya que para su perfeccionamiento se requiere de la voluntad de las partes o propietarios, es decir hablamos de una propiedad relativa, ya que el código civil solo se requiere la voluntad de las partes para que se perfeccione, sin la posibilidad de excluir a todos. Esto se observa cuando un comprador posterior registra su derecho y no puede ser excluido, en resumen, nadie es propietario legítimo al celebrar un contrato simple.

**Tercera.-** Los resultados obtenidos luego de aplicar el instrumento de recolección de datos en concordancia con el objetivo específico 2, del análisis sobre la inscripción constitutiva se concluye que es esta brindaría una mejor estabilidad jurídica al proporcionar mayor certeza en las transferencias de propiedad inmueble, esto se debe a que el sistema consensual actual del código civil peruano no ofrece oposición frente a terceros al no exigir la publicidad del derecho, lo que oculta el derecho y revela claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores.

## **Recomendaciones.**

**Primero**, a los usuarios o personas interesadas en comprar un bien inmueble pueden consultar en los registros del predio que desean comprar para conocer el estado actual del inmueble, así puedan verificar la titularidad y averiguar si tiene alguna carga o gravamen sobre el bien inmueble que desee comprar.

**Segundo**, a los profesionales como notarios, abogados y registradores públicos, se les insta a brindar información precisa y clara a las personas que deseen realizar contratos, compraventa, transferencia de bienes inmuebles sobre la importancia de la seguridad sobre sus propiedades inmuebles, con el objetivo de evitar conflictos que puedan surgir a raíz de la inscripción registral declarativa, asimismo , se recomienda a los registradores públicos que proporcionen información precisa y real sobre los títulos e inscripciones que se encuentran en trámite dentro de la institución que representan.

**Tercero**, se sugiere a los expertos en la materia realizar y presentar proyectos de ley para la modificación parcial del artículo 949° del código civil, para el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad inmueble y general un alto nivel de seguridad jurídica del derecho de propiedad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

### Bibliografía

- Alexy, R. (2007). Teoría de los derechos fundamentales . Centro de Estudios Constitucionales.
- Anco, J. (2021). *El ocaso del principio de buena fe registral en el peru*. Puerto Maldonado.
- Arias, F. G. (2012). *El Proyecto de Investigación "introducción a la metodología científica"* (Vol. sexta edición). Caracas, Venezuela: Episteme.
- Arias, F. G. (2012). *El proyecto de la investigación, introducción a la metodología de investigación* (Vol. 6° edición). Editorial Episteme.
- Avendaño, J. (1994). *El derecho de propiedad en la constitución*. Revista de Derecho Themis N, 30, 117-122.
- Avendaño, V. J. (2003). *Código Civil Comentado-por los Cien Mejores Especialistas* (1 ed., Vol. tomo V). Lima: Gceta Jurídica .
- Blasco Mira, Josefa Eugenia, Perez Turpin Jose Antonio. (2007). *Metodología de Investigación en las Ciencias de la actividad física y el deporte: Ampliando Horizontes*.
- Castro Navarro, D. R. (2021). *Mecanismos de protección de registros públicos - SUNARP para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble*. Pimentel, Peru: Universidad Señor de Sipan.
- Cavero Herrera, V. (1987). *Derecho registral y notarial* (tercera edición ed.). Lima.
- Cervantes, L. R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 168. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%20C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf>
- Código Civil* (Vol. Decimo sexta edición oficial). (2015). Litho&Arte S.A.C.

- Condori Quispe, G. A. (2020). *Inscripcion registral como forma de transferencia convencional de propiedad predial en la SUNARP del Peru*. Tacna.
- Cortes Cortes, M. E. (2004). *generalidades sobre la metodologia de la investigacion* (Vol. primera edicion). (A. P. Gomez, Ed.) ciudad del Carmen, Mexico: Universidad Autonoma del Carmen .
- Culqui, A. (2022). Sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria previsto en el ordenamiento jurídico peruano y la garantía de seguridad jurídica a los adquirentes y a terceros de buena fe. Repositorio de la Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/33042>.
- Delgado, J. (2020). ¿La inscripción Registral en España es Declarativa o Constitutiva? Relaciones entre el principio de inscripción constitutiva y el de identificación grafica de las fincas. Propuesta de reforma legal. España. Obtenido de <https://regispro.es/la-inscripcion-registral-en-espana-es-declarativa-o-constitutiva-2/>
- Díez-Picaso, L. (2008). Fundamentos del derecho del derecho civil patrimonial. Thomson Civitas.
- Duguit, L. (1975). Las transformaciones del derecho público. Losada.
- Enrique, V. R. (2019). *Las características del derecho de propiedad*. Lima, Peru: Gaceta Civil & Procesal Civil.
- Escobar. (2015). *La muerte de la buena fe registral*. Themis.
- Escobar, R. F. (s.f.). Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad. *Ius Et Veritas* 22, 110. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15991/16415>
- Escudero Sanchez Carlos Leonel, Cortez Suarez Liliana Alexandra. (2018). *Técnicas y Métodos Cualitativos para la Investigación Científica* (Vols. colección redes-2017). Machala, Ecuador: UTMATCH.
- Española, R. A. (2022). *Diccionario de la lengua española*. edición del Tricentenario. Obtenido de <https://dle.rae.es/propiedad>

- etal., G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en Ecuador. 5(3). Obtenido de <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714>.
- Flores Medina, M. (2022). *Sistema registral constitutivo y la garantía del derecho de propiedad en el peru*. cusco.
- G., G. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial* (segunda edición ed.). Gaceta Jurídica.
- Gabriela, L. M. (2019). *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la zona registral N° IX - sede Lima*. Lima, Peru: Universidad San Ignacio de Loyola.
- Gonzales Barron, G. (2015). *Derecho de Propiedad y Explotación*. (Vol. 11). Lima, Peru: Gaceta Jurídica.
- Gonzalez Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales* (Vol. 2da edición). Lima, Peru. Obtenido de <http://bibliotecadigital.oducal.com/Record/KOHA-OAI-TEST:48073>
- Guillermo, C. d. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Heliasta.
- Hernandez Sampieri, R. (2014). *metodología de la investigación* (Vol. 6° edición). Mexico D.F., Mexico: McDRAW-HILL/Interamerica Editores S.A.
- Hernandez, S. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de derecho Privado*, 147-177. Obtenido de <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Herrera Cavero, V. (1987). *derecho registral y notarial*. Lima: Raisol.
- Hurtado, A. (2021). Publicidad registral y seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles, Zona Registral N° IX – Lima. Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo.
- Ihering, R. v. (2000). El fin en el derecho . Porrúa.
- Kaser, M. (1992). Derecho Romano. civitas.

- Limmer, p. (Mayo de 2010). *El notario del siglo XXI*. Obtenido de <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-elprocedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>
- Limmer, P. (mayo de 2010). *El Notario del siglo XXI*. Obtenido de <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>
- M., A. (2023). Regulación del Sistema Constitutivo en el Análisis Económico del derecho en Tumbes. CASO EXPEDIENTE : 00093-2021-0-2601-JR-CI-01. Repositorio de la Universidad Norbert Wiener. Obtenido de <https://repositorio.uwiener.edu.pe/server/api/core/bitstreams/7a88916e-5ac6-43a9-89a1-84fc7dabd748/content>
- Marroquin Muñiz, M. A. (2022). *El sistema registral declarativo y la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el Peru*. Cusco.
- Mendoza, N. (2019). *La Seguridad Jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negatividad de inscripción de los actos y contratos traslativos de dominio*. Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Snatiago de Guayaquil.
- Montejo, R. (2020). *el riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en le distrito de Tarapo con la vigencia del articulo 949 del codigo civil y las nuevas exigencias registrales, periodi 2016*. Tarapoto.
- Otarola, Y. (2022). la descripción del inmueble y la discondancia registral. 13, 9 - 28. *Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política*.
- Perez, J. (2023). Análisis del sistema jurídico peruano de transferencia de bienes inmuebles y la seguridad jurídica del adquirente mediante la inscripción registral Chiclayo, 2021-2022.
- Pillajo. (2022). El contrato de compraventa de un bien inmueble, con lesion enorme y sus efectos juridicos. Ecuador: repositorio de la universidad Regional Autonoma de los Andes - Ecuador.
- Posner, R. (2014). *Economic analysis of law* . Wolters Kluwer.
- Ramirez Gonzalez, A. (1999). *Metodologia de la Investigacion Cientifica*. Pontificia Universidad Javeriana .

- Reyes, L. (2021). El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021. Repositorio de la Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/item/ab9ededb-b0f8-400c-8a36-8a649b6942ba>
- Risco, C. (2022). El tercero de buena fe registral y la afectación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2002/Risco%20Infanz%c3%b3n%2c%20Claudia%20Daniela.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rivera, J. (2023). Actuación del sistema constitutivo y la inscripción registral obligatoria referente a los casos de compraventa de bienes inmuebles. Tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12423/6763>
- S., H. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de derecho Privado*, 147-177. Obtenido de <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Soria Alarcon, M. (1997). *Estudio de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores.
- Soria, A. M. (s.f.). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores.
- sunarp.gob.pe*. (18 de MAYO de 2012). Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%ABlicos.pdf>
- Varsi, E. e. (2021). *Manifestación de voluntad de las personas con discapacidad en la teoría general del acto jurídico y la nueva perspectiva basada en los apoyos, un estudio de derecho peruano*. Actualidad jurídica liberoamericana, 1060 - 1081.

- Vasquez Rios, A. (2003). *Derechos Reales. Propiedad Copropiedad, Usufructo, Superficie, Sertidumbre* (Vol. II). Lima: San Marcos.
- Vidal, R. (s.f.). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. 6,7. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Vidal, R. R. (2022). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de congreso.gob.pe: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Vieira, J. (2008). *Direito reais* . Coimbra Editorial.
- villalba, J. &. (2020). Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. Ecuador: repositorio de la Universidad Catolica de Santiago de Guayaquil.
- Vivar, M. E. (1998). *La Inscripcion Registral de la Propiedad inmueble en el Peru* (Vol. Tomo I). Lima: Pontificia Universidad Catolica del Peru.

## ANEXOS

### Anexo 1: Matriz de categorización apriorística o cualitativa

#### DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO-2024

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS Y SUBCATEGORIA	METODOLOGIA
DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO	<b>Problema general</b> <b>P.G.1</b> ¿En qué nivel se garantiza el derecho de propiedad en el sistema registral peruano-2024?	<b>Objetivo general</b> <b>O.G.1</b> Analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad en el sistema registral peruano-2024	<b>Derecho de propiedad</b>  - Escritura publica - Título de propiedad	Tipo de investigación: - Básica, pura. Enfoque: cualitativo - Nivel: descriptivo
	<b>Problemas específicos</b>  <b>P.E.1.</b> ¿En qué nivel garantiza el sistema de inscripción declarativo el derecho de propiedad dentro del sistema registral peruano-2024?  <b>P.E.2.</b> ¿En qué nivel garantizaría el sistema de inscripción constitutivo el derecho de propiedad inmueble dentro del sistema registral peruano-2024?	<b>Objetivos específicos</b>  <b>O.E.1.</b> Explicar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción declarativo en el sistema registral peruano -2024. <b>O.E.2.</b> Identificar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción constitutivo en el sistema registral peruano -2024	<b>Sistema registral</b>  - Sistema de inscripción declarativo  - Sistema de inscripción constitutivo	Diseño de investigación: - no experimental  Población y Muestra: - 6 abogados con especialidad en material civil registral y notarial  Técnicas e instrumentos - Entrevista

**Anexo 2: Instrumento de recolección de información.**



UNIVERSIDAD  
**AUTÓNOMA**  
DE ICA

FACULTAD DE CIENCIAS Y ADMINISTRACION  
PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO

**Ficha de entrevista  
Registradores públicos /notarios/abogados con especialidad en  
materia civil registral.**

**Título: DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA REGISTRAL  
PERUANO-2024**

Entrevistado/a: \_\_\_\_\_

Cargo/profesional/grado académico \_\_\_\_\_

Institución: \_\_\_\_\_

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad en el sistema registral  
peruano-2024

1. ¿Qué deficiencia presenta el sistema registral peruano con respecto al nivel de garantía del derecho de propiedad?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. ¿El sistema registral peruano garantiza el derecho de propiedad?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad se encuentra protegido por el actual sistema registral peruano?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. ¿En el contexto actual el sistema registral brinda seguridad jurídica al propietario?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**OBJETIVO ESPECIFICO O.E.1**

**O.E.1.** Explicar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción declarativo en el sistema registral peruano -2024.

5. ¿Cuál es el nivel de garantía que brinda el sistema de inscripción declarativo sobre el derecho de propiedad dentro del sistema registral peruano?

---

---

---

---

---

---

6. ¿La protección del derecho de propiedad se encuentra garantizado dentro del sistema de inscripción declarativo peruano?

---

---

---

---

---

---

7. ¿La falta de garantía o seguridad jurídica del derecho de propiedad puede considerarse inconstitucional?

---

---

---

---

---

---



**OBJETIVO ESPECIFICO O.E.2**

**O.E.2.** Identificar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción constitutivo en el sistema registral peruano -2024.

8. ¿De qué manera el sistema de inscripción constitutivo contribuye a brindar seguridad jurídica frente a actos fraudulentos relacionados con el derecho de propiedad en el contexto del sistema registral peruano?

---

---

---

---

---

---

---

9. ¿Con respecto al sistema constitutivo, considera que este en el contexto actual brindaría un nivel más alto de seguridad jurídica al derecho de propiedad frente a terceros?

---

---

---

---

---

---

---

10. ¿Qué ventajas y desafíos presenta la adopción del sistema de inscripción constitutivo para la protección y garantía del derecho de propiedad dentro del sistema registral peruano?

---

---

---

---

---

---

---

## Anexo 3: Ficha de validación por juicio de experto.



UNIVERSIDAD  
**AUTÓNOMA**  
DE CUSCO

FACULTAD DE CIENCIAS Y  
ADMINISTRACION  
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

### INFORME DE VALIDACION DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION

#### I. DATOS GENERALES

**Título de la Investigación:** Derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024.

**Nombre del Experto:** Mg. Jose Luis Rejas Hernández

#### II. ASPECTOS QUE VALIDAR EN EL INSTRUMENTO:

Aspectos para evaluar	Descripción	Evaluación cumple/no cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado	Si cumple	–
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables	Si cumple	–
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado.	Si cumple	–
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en el cuestionario	Si cumple	–
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todos los indicadores en cantidad y calidad	Si cumple	–
6. Intencionalidad	El cuestionario es adecuado para medir los indicadores de la investigación	Si cumple	–
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado	Si cumple	–
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas e indicadores	Si cumple	–
9. Estructura	La estructura del cuestionario responde a las preguntas de la investigación	Si cumple	–
10. Pertinencia	El cuestionario es útil y oportuno para la investigación	Si cumple	–

#### III. OBSERVACIONES GENERALES

Ninguna.

NOMBRE DEL EXPERTO: **Jose Luis Rejas Hernández**

DNI: 43673314

GRADO ACADÉMICO: **MAGISTER**

  
Jose Luis Rejas Hernández  
ABOGADO  
Reg. C.A.J. N° 3901



**INFORME DE VALIDACION DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION**

**I. DATOS GENERALES**

**Título de la Investigación:** Derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024.

**Nombre del Experto:** VICTOR BOLUARTE MEDINA

**II. ASPECTOS QUE VALIDAR EN EL INSTRUMENTO:**

Aspectos para evaluar	Descripción	Evaluación cumple/no cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado	Si cumple	--
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables	Si cumple	--
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado.	Si cumple	--
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en el cuestionario	Si cumple	--
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todos los indicadores en cantidad y calidad	Si cumple	--
6. Intencionalidad	El cuestionario es adecuado para medir los indicadores de la investigación	Si cumple	--
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado	Si cumple	--
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas e indicadores	Si cumple	--
9. Estructura	La estructura del cuestionario responde a las preguntas de la investigación	Si cumple	--
10. Pertinencia	El cuestionario es útil y oportuno para la investigación	Si cumple	--

**III. OBSERVACIONES GENERALES**

FIRMA Y NOMBRE DEL EXPERTO.: VICTOR BOLUARTE MEDINA.

DNI: 23813295

GRADO ACADÉMICO: DOCTOR EN GESTION PUBLICA Y GOBERNABILIDAD.

**Victor Boluarte Medina**  
 ABOGADO  
 INSC. 1386 .CAC



**INFORME DE VALIDACION DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION**

**I. DATOS GENERALES**

**Título de la Investigación:** Derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024.

**Nombre del Experto:** Luis Enrique Castillo Hilares

**II. ASPECTOS QUE VALIDAR EN EL INSTRUMENTO:**

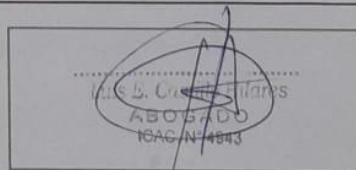
Aspectos para evaluar	Descripción	Evaluación cumple/no cumple	Preguntas por corregir
1. Claridad	Las preguntas están elaboradas usando un lenguaje apropiado	Si cumple	--
2. Objetividad	Las preguntas están expresadas en aspectos observables	Si cumple	--
3. Conveniencia	Las preguntas están adecuadas al tema a ser investigado.	Si cumple	--
4. Organización	Existe una organización lógica y sintáctica en el cuestionario	Si cumple	--
5. Suficiencia	El cuestionario comprende todos los indicadores en cantidad y calidad	Si cumple	--
6. Intencionalidad	El cuestionario es adecuado para medir los indicadores de la investigación	Si cumple	--
7. Consistencia	Las preguntas están basadas en aspectos teóricos del tema investigado	Si cumple	--
8. Coherencia	Existe relación entre las preguntas e indicadores	Si cumple	--
9. Estructura	La estructura del cuestionario responde a las preguntas de la investigación	Si cumple	--
10. Pertinencia	El cuestionario es útil y oportuno para la investigación	Si cumple	--

**III. OBSERVACIONES GENERALES**

FIRMA Y NOMBRE DEL EXPERTO:.

DNI: 44524865

GRADO ACADEMICO: Abogado



## Anexo 4: Información de turnitin al 28% de similitud.



### 1766420752\_TESIS MONRROY VILLA MIRTHA JAQUELINE.docx

2025

2025

Universidad Autónoma de Ica

#### Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::3117:542765083

Fecha de entrega

22 dic 2025, 3:13 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

22 dic 2025, 3:35 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

1766420752\_TESIS MONRROY VILLA MIRTHA JAQUELINE.docx

Tamaño del archivo

2.1 MB

96 páginas

17.090 palabras

97.608 caracteres






## 12% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

### Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Coincidencias menores (menos de 15 palabras)

### Fuentes principales

- 11%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 9%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

### Marcas de integridad

#### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

### Fuentes principales

- 11% Fuentes de Internet
- 2% Publicaciones
- 9% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

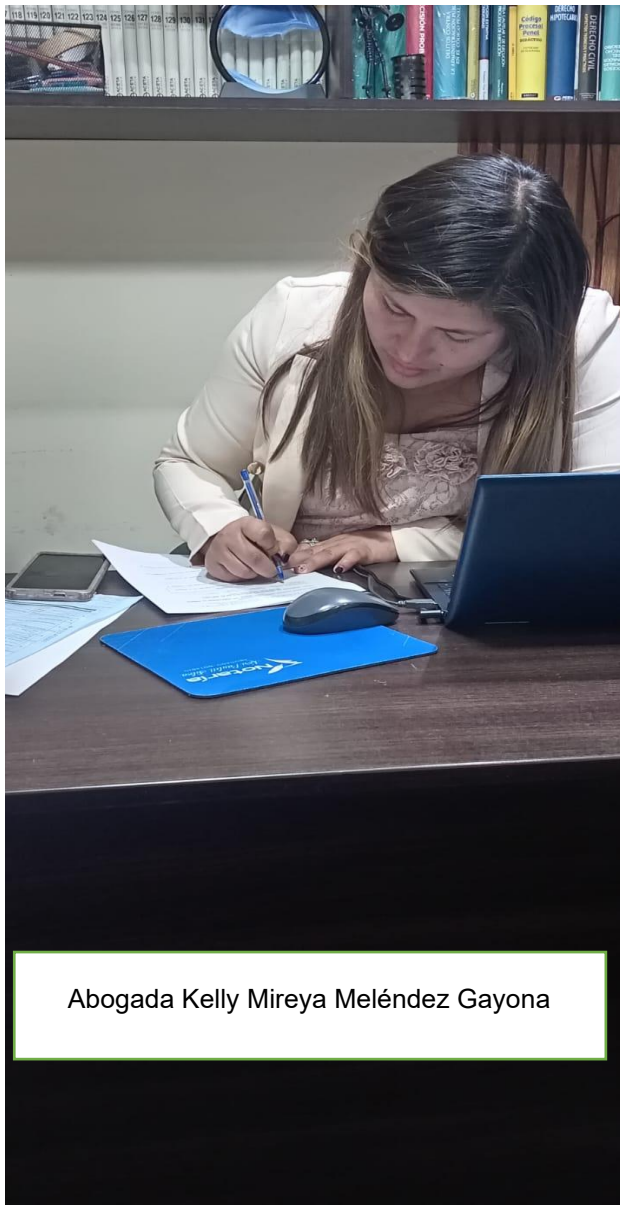
### Fuentes principales

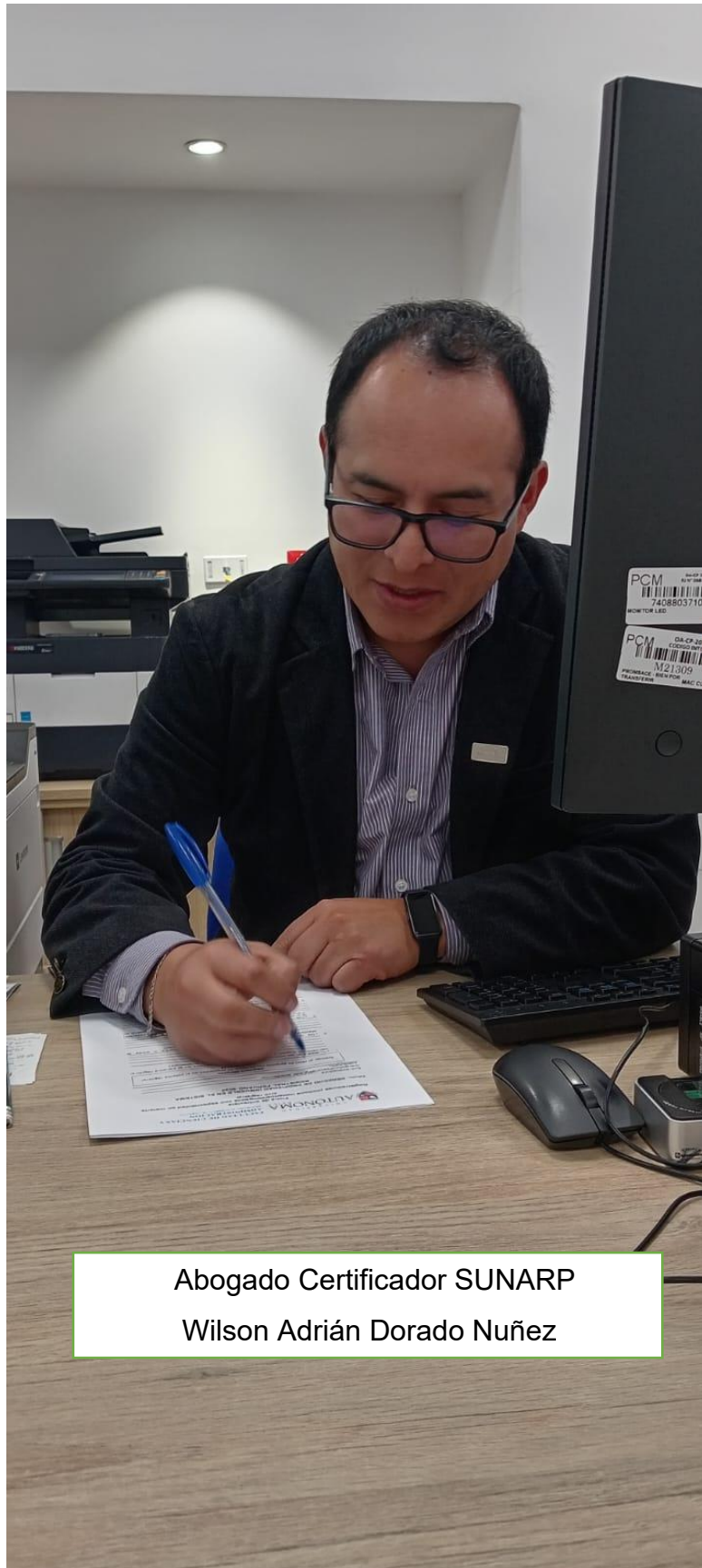
Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

<b>1</b>	Internet		
		<b>hdl.handle.net</b>	<b>3%</b>
<b>2</b>	Internet		
		<b>www.repositorio.autonmadeica.edu.pe</b>	<b>1%</b>
<b>3</b>	Internet		
		<b>alicia.concytec.gob.pe</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>4</b>	Trabajos entregados		
		<b>Universidad Politécnica del Perú on 2025-04-22</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>5</b>	Internet		
		<b>repositorio.uss.edu.pe</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>6</b>	Internet		
		<b>repositorio.upn.edu.pe</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	Trabajos entregados		
		<b>Universidad Gerardo Barrios de El Salvador on 2023-10-03</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	Internet		
		<b>repositorio.autonmadeica.edu.pe</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>9</b>	Internet		
		<b>repositorio.ucss.edu.pe</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>10</b>	Trabajos entregados		
		<b>Universidad Nacional Federico Villarreal on 2025-03-10</b>	<b>&lt;1%</b>
<b>11</b>	Internet		
		<b>core.ac.uk</b>	<b>&lt;1%</b>

12	Internet	prezi.com	<1%
13	Internet	www.coursehero.com	<1%
14	Trabajos entregados	Universidad Peruana Los Andes on 2020-12-29	<1%
15	Internet	repositorio.uap.edu.pe	<1%
16	Internet	repositorio.usanpedro.edu.pe	<1%
17	Trabajos entregados	Universidad Cesar Vallejo on 2024-01-29	<1%
18	Internet	cdn.www.gob.pe	<1%
19	Trabajos entregados	Universidad Señor de Sipan on 2024-12-08	<1%
20	Trabajos entregados	Universidad Autónoma de Ica on 2024-02-04	<1%
21	Trabajos entregados	Universidad Nacional Federico Villarreal on 2024-08-01	<1%
22	Trabajos entregados	Universidad Nacional Federico Villarreal on 2025-08-05	<1%
23	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-11-14	<1%
24	Trabajos entregados	University of Wales central institutions on 2020-11-25	<1%
25	Internet	repositorio.uwiener.edu.pe	<1%

**Anexo 5: evidencia fotográfica.**





Abogado Certificador SUNARP  
Wilson Adrián Dorado Nuñez



Abogado Hober Serrano Chilo

## CONSENTIMIENTO INFORMADO

Sr. Wilson Adrian Dorado Nuñez. DNI: 72580889

Con el debido respeto me presento a usted, mi nombre es MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA, Bachiller en derecho, en la actualidad me encuentro realizando una investigación sobre "DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO", para obtener el grado de abogado, para ello quisiera contar con su importante colaboración. El proceso consiste en la aplicación de una entrevista sobre el tema "DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO", cuyo objetivo es "analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024".

De aceptar participar en la investigación, se le informaran todos los procedimientos de la investigación, en caso tenga alguna duda con respecto a algunas preguntas se le explicara cada una de ellas.

Gracias por su colaboración.

Atentamente,

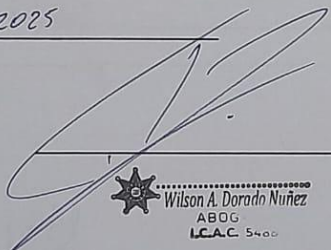
MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA

Bachiller en derecho de la Universidad Autónoma de Ica.

De haber sido informado y estar de acuerdo, por favor rellene la siguiente parte.

Yo acepto aportar en la investigación sobre "derecho de propiedad en el sistema registral peruano", de la Srta. Mirtha Jaqueline Monroy Villa, habiendo informado mi participación de forma voluntaria.

Fecha: 20/10/2025

  
.....  
Wilson A. Dorado Nuñez  
ABOG  
I.C.A.C. 5400

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Sr. Kelly M. Melendez Gayona

Con el debido respeto me presento a usted, mi nombre es MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA, Bachiller en derecho, en la actualidad me encuentro realizando una investigación sobre "DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO, para obtener el grado de abogado, para ello quisiera contar con su importante colaboración. El proceso consiste en la aplicación de una entrevista sobre el tema "DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO", cuyo objetivo es "analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024".

De aceptar participar en la investigación, se le informaran todos los procedimientos de la investigación, en caso tenga alguna duda con respecto a algunas preguntas se le explicara cada una de ellas.

Gracias por su colaboración.

Atentamente,

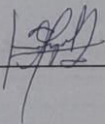
MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA

Bachiller en derecho de la Universidad Autónoma de Ica.

De haber sido informado y estar de acuerdo, por favor rellene la siguiente parte.

Yo acepto aportar en la investigación sobre "derecho de propiedad en el sistema registral peruano", de la Srta. Mirtha Jaqueline Monroy Villa, habiendo informado mi participación de forma voluntaria.

Fecha: 24-11-2025

  
\_\_\_\_\_



Ficha de entrevista  
Registradores públicos /notarios/abogados con especialidad en materia  
civil registral.

Título: DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL SISTEMA  
REGISTRAL PERUANO-2024

Entrevistado/a: Kelly Mirayo Melendez Cayano

Cargo/profesional/grado académico: Abogada

Institución: \_\_\_\_\_

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad en el sistema  
registral peruano-2024

- ¿Qué deficiencia presenta el sistema registral peruano con respecto al nivel de garantía del derecho de propiedad?  
El sistema Registral Peruano presenta algunas deficiencias esto es ejemplo en la garantía del derecho de propiedad debido a que la inscripción es facultativa, lo que va a reducir la seguridad jurídica.
- ¿El sistema registral peruano garantiza el derecho de propiedad?  
No garantiza, el derecho de propiedad ya que que en algunos casos son los posesionarios
- ¿Considera Ud. que el derecho de propiedad se encuentra protegido por el actual sistema registral peruano?  
Si, considero que se encuentra protegido, ya que existe el bloqueo registral y lo que estas modificaciones de actos que podiam realizarse dentro de la partida
- ¿En el contexto actual el sistema registral brinda seguridad jurídica al propietario?  
Uno de los principios registrales es la publicidad registral y el principio de legalidad,



**OBJETIVO ESPECIFICO O.E.1**

Explicar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción declarativo en el sistema registral peruano -2024.

5. ¿Cuál es el nivel de garantía que brinda el sistema de inscripción declarativo sobre el derecho de propiedad dentro del sistema registral peruano?

Nuestro sistema registral, verifica que los partes intervinientes para realizar un nuevo acto, este tenga mínimamente derechos y acciones, esto provamente es un certificado registral transaccional que es el (CRT) donde podemos verificar quien es el propietario además siendo esto un requisito para la transferencia de un terreno.

6. ¿La protección del derecho de propiedad se encuentra garantizado dentro del sistema de inscripción declarativo peruano?

claramente esto es un complemento, ya que no basta tener la inscripción en el sistema registral si no también tener la posesión para poder garantizar la protección de la propiedad

7. ¿La falta de garantía o seguridad jurídica del derecho de propiedad puede considerarse inconstitucional?

Si, ya que el principio de seguridad jurídica entera cabalando los derechos fundamentales como el derecho a propiedad Art 70 Constitución Política del Perú



**OBJETIVO ESPECIFICO O.E.2**

Identificar el nivel de garantía del derecho de propiedad que brinda el sistema de inscripción constitutivo en el sistema registral peruano -2024.

8. ¿El sistema de inscripción constitutivo brinda seguridad jurídica del derecho de propiedad frente a actos fraudulentos?

Si, un sistema de inscripción constitutivo si brinda seguridad jurídica contra fraude

9. ¿Con respecto al sistema constitutivo, considera que este en el contexto actual brindaría un nivel más alto de seguridad jurídica al derecho de propiedad frente a terceros?

Si, ya que el derecho de propiedad no nace sino hasta que se inscriba en registros y esto le da protección frente a otros por la publicidad registral

10. ¿Considera que la adopción de un sistema de inscripción constitutivo dentro del sistema registral peruano este brindaría una mejor protección del derecho de propiedad?

Si, ya que brindaría protección, protegiendo al titular frente a terceros y evitando actos fraudulentos posteriores

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Sr. Harry A. Alvarez Garcia

Con el debido respeto me presento a usted, mi nombre es MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA, Bachiller en derecho, en la actualidad me encuentro realizando una investigación sobre "DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO, para obtener el grado de abogado, para ello quisiera contar con su importante colaboración. El proceso consiste en la aplicación de una entrevista sobre el tema "DERECHO DE PROPIEDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO", cuyo objetivo es "analizar el nivel de garantía del derecho de propiedad inmueble en el sistema registral peruano-2024".

De aceptar participar en la investigación, se le informaran todos los procedimientos de la investigación, en caso tenga alguna duda con respecto a algunas preguntas se le explicara cada una de ellas.

Gracias por su colaboración.

Atentamente,

MIRTHA JAQUELINE MONRROY VILLA

Bachiller en derecho de la Universidad Autónoma de Ica.

De haber sido informado y estar de acuerdo, por favor rellene la siguiente parte.

Yo acepto aportar en la investigación sobre "derecho de propiedad en el sistema registral peruano", de la Srta. Mirtha Jaqueline Monrroy Villa, habiendo informado mi participación de forma voluntaria.

Fecha: Cusco, 25 de octubre 2025.



Harry Adolfo Alvarez Garcia  
ABOGADO  
C.A. - S.U.R.N. 2260