



Universidad Nacional

**SAN LUIS GONZAGA**



## **Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional**

Esta licencia permite a otras distribuir, combinar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial y, a pesar que son nuevas obras deben siempre rendir crédito y ser no comerciales, no están obligadas a licenciar sus obras derivadas bajo los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMICA PERUANA"

....

## EVALUACION DE ORIGINALIDAD

# CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud TURNITIN ITHENTICATE 2.0 de TESIS titulada:

**SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO PARA EL ASEGURAMIENTO DEL TRACTO SUCESIVO EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, CERCADO DE ICA, 2024**

Presentado por: **TORRES SALDAÑA GIULIANA ELIZABETH**

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

**El resultado obtenido es del 1% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad**

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 22 de Octubre del 2025

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
DIRECCIÓN DE UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



  
Dra. ROSALINA TRAVEZÁN MOREYRA  
**DIRECTORA**

**UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”**

**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**

**Facultad de Derecho y Ciencia Política**



**TESIS**

**SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO PARA EL ASEGURAMIENTO DEL  
TRACTO SUCESIVO EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE, CERCADO DE ICA, 2024**

**Línea de investigación**

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

**Autor**

TORRES SALDAÑA GIULIANA ELIZABETH

**Ica – Perú**

**2025**

## **ASESOR**

Mag. Cockburn de Cárdenas Otto José

## **DEDICATORIA**

Dedico mi tesis principalmente a Dios, por siempre guiarme en mi camino.

A mis padres, por todo su amor y por motivarme a seguir hacia adelante.

Y, finalmente, a todas aquellas personas que me han apoyado y que han colaborado para lograr mis metas.

**Giuliana.**

## **AGRADECIMIENTO**

Quisiera expresar mi más profundo agradecimiento a mi asesor de tesis, el Dr. Otto Cockburn, por su colaboración y su guía constante durante este camino y que han sido fundamentales para la finalización de esta tesis.

Gracias infinitas a mis padres, por su apoyo y amor incondicional, que me han impulsado siempre a perseguir mis metas, por los consejos brindados y por ser mi soporte en los momentos más difíciles.

Me gustaría agradecer a la Universidad San Luis Gonzaga de Ica y a todos los docentes que han sido parte de mi camino universitario, por brindarme la oportunidad de avanzar en mi carrera profesional que ha permitido obtener mi tan ansiado título

Un sincero agradecimiento a todos mis amigos y compañeros que estuvieron conmigo en los momentos de estrés y alegría durante este largo y retador camino. Gracias por las horas compartidas, los trabajos realizados en conjunto y las historias vividas

Asimismo, quisiera expresar mi gratitud a todas las personas que contribuyeron con el desarrollo de mi investigación y aquellos que dedicaron su tiempo a revisar mi trabajo.

## INDICE DE CONTENIDOS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PORTADA</b> .....                                      | <b>i</b>  |
| <b>ASESOR</b> .....                                       | <b>2</b>  |
| <b>DEDICATORIA</b> .....                                  | <b>3</b>  |
| <b>AGRADECIMIENTO</b> .....                               | <b>4</b>  |
| <b>INDICE DE CONTENIDOS</b> .....                         | <b>5</b>  |
| <b>INDICE DE TABLAS</b> .....                             | <b>7</b>  |
| <b>INDICE DE FIGURAS</b> .....                            | <b>8</b>  |
| <b>RESUMEN</b> .....                                      | <b>9</b>  |
| <b>ABSTRACT</b> .....                                     | <b>10</b> |
| <b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....                              | <b>11</b> |
| 1.1. Descripción de la realidad problemática.....         | 11        |
| 1.2. Objetivos de la investigación.....                   | 20        |
| 1.2.1. Objetivo general .....                             | 20        |
| 1.2.2. Objetivos específicos.....                         | 21        |
| 1.3. Justificación e importancia de la investigación..... | 21        |
| 1.3.1. Justificación.....                                 | 21        |
| 1.3.2. Importancia .....                                  | 22        |
| 1.4. Delimitación.....                                    | 22        |
| 1.5. Limitaciones.....                                    | 23        |
| <b>II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA</b> .....                  | <b>24</b> |
| 3.1. Tipo y diseño de investigación .....                 | 24        |
| 3.2. Enfoque.....   | 24        |
| 3.3. Nivel.....   | 25        |
| 3.4. Operacionalización de variables .....                | 25        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.5. Población, muestra y muestreo .....                          | 26        |
| 3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....         | 27        |
| 3.7. Aspectos éticos.....   | 28        |
| <b>III. RESULTADOS.....</b>                                       | <b>29</b> |
| <b>IV. DISCUSIÓN.....</b>   | <b>44</b> |
| <b>V. CONCLUSIONES.....</b>                                       | <b>49</b> |
| <b>VI. RECOMENDACIONES.....</b>                                   | <b>50</b> |
| <b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>                       | <b>51</b> |
| <b>VIII. ANEXOS .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>Anexo 01: Matriz de consistencia.....</b>                      | <b>56</b> |
| <b>Anexo 02: Matriz de Categorización .....</b>                   | <b>57</b> |
| <b>Anexo 03: Resolución Decanal N° 080-D-FDCP-UNICA-2025.....</b> | <b>59</b> |
| <b>Anexo 04: Evaluación de originalidad .....</b>                 | <b>60</b> |
| <b>Anexo 05: Cuestionario.....</b>                                | <b>61</b> |

## INDICE DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1: Resultados interrogante 1.....   | 29 |
| Tabla 2: Resultados interrogante 2.....   | 30 |
| Tabla 3: Resultados interrogante 3.....   | 31 |
| Tabla 4: Resultados interrogante 4.....   | 32 |
| Tabla 5: Resultados interrogante 5.....   | 33 |
| Tabla 6: Resultados interrogante 6.....   | 34 |
| Tabla 7: Resultados interrogante 7.....   | 35 |
| Tabla 8: Resultados interrogante 8.....   | 36 |
| Tabla 9: Resultados interrogante 9.....   | 37 |
| Tabla 10: Resultados interrogante 10..... | 38 |
| Tabla 11: Resultados interrogante 11..... | 39 |
| Tabla 12: Resultados interrogante 12..... | 40 |
| Tabla 13: Resultados interrogante 13..... | 41 |
| Tabla 14: Resultados interrogante 14..... | 42 |
| Tabla 15: Resultados interrogante 15..... | 43 |

## INDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1: Porcentajes interrogante 1.....   | 29 |
| Figura 2: Porcentajes interrogante 2.....   | 30 |
| Figura 3: Porcentajes interrogante 3.....   | 31 |
| Figura 4: Porcentajes interrogante 4.....   | 32 |
| Figura 5: Porcentajes interrogante 5.....   | 33 |
| Figura 6: Porcentajes interrogante 6.....   | 34 |
| Figura 7: Porcentajes interrogante 7.....   | 35 |
| Figura 8: Porcentajes interrogante 8.....   | 36 |
| Figura 9: Porcentajes interrogante 9.....   | 37 |
| Figura 10: Porcentajes interrogante 10..... | 38 |
| Figura 11: Porcentajes interrogante 11..... | 39 |
| Figura 12: Porcentajes interrogante 12..... | 40 |
| Figura 13: Porcentajes interrogante 13..... | 41 |
| Figura 14: Porcentajes interrogante 14..... | 42 |
| Figura 15: Porcentajes interrogante 15..... | 43 |

## RESUMEN

En los casos en que el derecho de propiedad recae sobre un inmueble, estaremos ante una propiedad predial, la misma que esta normada por el art. 949 del Código Civil, el mismo que limita su transferencia en solo el acuerdo de voluntades y el título donde ello se encuentre plasmado, por lo que en nuestro país se cuenta con un sistema de tipo constitutivo para formalizar la propiedad inmueble, no siendo necesario que esta se inscriba en Registro Públicos, lo que en principio podría ser beneficioso para acelerar el tracto, sin embargo, se podrían generar situaciones de inseguridad ante actos de mala fe en los que concurren más de un acreedor a reclamar el mismo derecho y, sobre todo, ante la duda de ellos mismos sobre su titularidad.

Esta situación ha resultado bastante debatible, en la medida que el tráfico inmobiliario podría verse afectado, así como la propia seguridad jurídica, situación que ya venía siendo discutida antes incluso del Código de 1984, puesto que sobre el de 1936 se plasmaron posiciones a favor de un sistema consensual (declarativo) y otro por el registro (constitutivo). En esa línea, los costos, un mejor catastro, la existencia de zonas rurales y la falta de cultura registral son algunas de las razones que justifican contar solo con un sistema declarativo.

Precisamente, SUNARP funciona la responsable de inscribir y publicitar actos, contratos, derechos, así como la titularidad de personas, brindando seguridad jurídica, por ello, la intención de la investigación ha sido analizar la necesidad de contar con un sistema constitutivo que revalore el uso del registro, dándole mayor formalidad, que permita utilizarlo frente a terceros, además, si su naturaleza publicitaria permitiría que se genere una presunción de veracidad del acto por sobre otros que no se registren, asegurando la eficacia del tracto.

**Palabras clave:** sistema registral constitutivo, tracto sucesivo, registro de propiedad inmueble, sistema registral declarativo.

## ABSTRACT

In the cases in which the property right is over a real estate, we will be dealing with a real estate property, which is regulated by art. 949 of the Civil Code, which limits its transfer in only the agreement of wills and the title where it is embodied, so that in our country there is a system of constitutive type to formalize the real estate property, not being necessary that this is registered in the Public Registry, which in principle could be beneficial to accelerate the tract, however, situations of insecurity could be generated before acts of bad faith in which more than one creditor concur to claim the same right and, above all, before the doubt of themselves about their ownership.

This situation has proved to be quite debatable, to the extent that real estate traffic could be affected, as well as legal certainty itself, a situation that had already been discussed even before the 1984 Code, since positions in favor of a consensual system (declarative) and another by registration (constitutive) were established on the 1936 Code. Along these lines, costs, a better cadastre, the existence of rural areas and the lack of registry culture are some of the reasons that justify having only a declarative system.

Precisely, SUNARP is responsible for registering and publicizing acts, contracts, rights, as well as the ownership of persons, providing legal certainty, therefore, the intention of the research has been to analyze the need to have a constitutive system that revalues the use of the registry, giving it greater formality, which allows its use before third parties, in addition, if its publicizing nature would allow it to generate a presumption of veracity of the act over others that are not registered, ensuring the effectiveness of the tract.

**Keywords:** constitutive registry system, successive tract, real estate registry, declarative registry system.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Descripción de la realidad problemática

La propiedad es una atribución que otorga a su tenedor los más amplios poderes sobre un determinado bien, esta forma parte de los denominados derechos reales (patrimoniales) que habilitan a un individuo al ejercicio de los beneficios que de allí se derivan, en ese sentido, es la propiedad la que mayor connotación tiene precisamente un alcance mayor, al punto de ser considerada por autores como Mejorada (2004), como la riqueza en sí misma, por lo cual se aparición, mantenimiento y pérdida forman parte del libre ejercicio de la actividad humana, por lo que en caso de que esta sea frágil, no permitiría el desarrollo de las economías.

Así lo ha entendido nuestra Constitución, pues en su artículo 70° reconoce la protección del derecho de propiedad, cuando señala textualmente que:

#### Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

El mismo Mejorada (2022), explica la importancia de la propiedad cuando menciona que todo el desarrollo económico se genera de forma espontánea en la medida que quienes participan de sus actividades perciban que su patrimonio está protegido por el Estado y que podrán hacer ejercicio libre de sus potestades como propietarios; en sentido contrario, de no existir garantías se generarán riesgos que podrían traer consigo la posibilidad de perder su condición de forma ilegal o, por lo menos, contar con restricciones o limitaciones para ello.

En el caso de nuestro Código Civil, la definición de propiedad se encuentra establecida en su artículo 923°, el mismo que indica que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”, lo que para Avendaño (2020), significa contar con una característica de exclusividad, pues descarta cualquier otro derecho sobre el bien con la sola excepción de la copropiedad, sin embargo, incluso en ese caso el derecho sigue siendo uno solo; además, es perpetua, no es posible su extinción por solo dejar de usarlo, salvo en los casos de prescripción de la acción reivindicatoria; ello garantiza su uso, disfrute y disposición.

En los casos en que este derecho recaer sobre un inmueble, estaremos ante una propiedad predial, la misma que como ha señalado Ortiz (2010), incluye a terrenos, edificaciones, así como instalaciones que formen parte del mismo y que no pueden ser separadas, dentro del enfoque predial se adicionan a departamentos, sótanos, estacionamientos, depósitos; asimismo, la propiedad en este caso se extiende al subsuelo y sobresuelo, con la salvedad de que en el primer caso no está comprendido los recursos naturales que pudieran encontrarse así como bienes protegidos por el Estado como es el caso de restos arqueológicos.

Ahora bien, el artículo 949° del Código Civil, nos describe la forma en que está normada la transmisión de la propiedad predial, prescribiendo lo siguiente:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Respecto de los alcances de este artículo, León y Manchego (2023) mencionan que con su redacción, en nuestro país solo se necesita del acuerdo de voluntades para lograr que alguien sea propietario, siendo solo necesario el título donde aparece el acuerdo de las partes, sin embargo, existe una duda sobre su efectividad, en el sentido de que no se otorgaría total seguridad jurídica a la operación, dado que cabría la posibilidad de que exista una concurrencia de acreedores que atenten contra el adquirente de buena fe, tal y como sucede con los fraudes inmobiliarios.

En ese orden de ideas, Ancajima (s.f.), advierte que al establecerse un sistema en el que por el consentimiento de perfecciona la transmisión de la propiedad se busca que el tracto sea mucho más célere de manera que se generen nuevas situaciones de riqueza, así como aminora los costos asociados al contrato al no requerirse una mayor formalidad; sin embargo, el autor destaca que tal generación de riqueza podría ser temporal e insegura, por ejemplo, en los casos de transmisiones a varias personas generando un concurso de acreedores en el que ninguno conoce con certeza si el inmueble es suyo o no.

Sobre este mismo punto, Mesina y Muro (2020), sostienen que los alcances del artículo en comentario son bastante debatibles dado que sus efectos son directos en el tráfico jurídico y la seguridad de las transferencias de inmuebles, además, incluyen a la labor del registro dentro del procedimiento de transferencia, situación que se evidencia incluso desde el debate del Código de 1936, antecesor del actual de 1984, por el cual se planteaba la obligatoriedad de la inscripción registral como forma constitutiva de transmisión de la propiedad, y, la defensa del sistema hasta ahora vigente, fundado en la poca conveniencia de un sistema basado en la inscripción debido a que en aquellos tiempos, el sistema registral era bastante precario, por lo que convenía sentar las bases por medio de un medio más declarativo y menos formal.

Al analizar otras realidades distintas a la peruana, encontramos que autores como el caso de Horvath y Pérez (2021), reconocen que países como Alemania mantienen una forma de transmisión de la propiedad por medio del sistema constitutivo, es decir, se establecen por norma dos requisitos básicos para este acto, por un lado, el acuerdo de las partes plasmado en documento y, por otro lado, que esa transmisión sea inscrita en el registro de modo que por efectos de la publicidad se pueden proteger los derechos del adquirente y de otros potenciales interesados en tener tal condición, garantizando que la riqueza no sea efímera.

Los autores antes mencionados, hacen alusión al sistema español, el mismo que es declarativo, por lo tanto, no se requiere de la inscripción del acto en el registro, en este caso solo se consideran aspectos relativos al acuerdo o consenso para contratar y a la entrega o traspaso, lo que ello califican como el *corpus* y el *animus*, por tanto, para dicha legislación, bastara con que un contrato puede encontrarse formalizado en una escritura pública para que exista transmisión de la propiedad, solo siendo registrable en caso se solicite, por lo que no es obligatorio.

En Latinoamérica, tenemos el caso mexicano, expuesto por Olvera (2020), quien menciona que su sistema de inscripción es netamente facultativo, lo que ha venido generándoles una serie de problemas, dado que al no ser actos obligatorios se afecta la efectividad del registro para dar a conocer, vía publicidad, la real situación jurídica de los inmuebles, sin embargo, se excusa su utilización en los altos costos que ello podría generar, por ejemplo, al requerir de una escritura pública, los honorarios notariales, pago de impuestos, entre otros.

Dentro de Sudamérica podemos mencionar la realidad colombiana, que fuera expuesta por parte de Bedoya (2022), en donde las transferencias de este tipo, además de los requerimientos necesarios para que un contrato sea válido, se necesita que la expresión de voluntad de las partes para la transferencia se encuentre protocolizada por medio de una escritura pública, asimismo, no se podrá dar por efectivizado el acto en tanto este no puede ser verificado a través del registro público, es en ese instante que se materializará la adquisición.

Retomando la realidad peruana, es importante destacar que Mesinas y Muro (2020), sostienen que aun cuando, en su opinión, el registro se constituya en el mejor medio de conocimiento de la propiedad inmueble respecto de terceros, ello no significa necesariamente que el Perú deba adoptar un sistema registral constitutivo, pues existen algunas dificultades como costos, un catastro eficiente y, sobre todo, una alta cultura registral, lo que en zonas rurales, por ejemplo, hace que los riesgos se acrecienten, por lo que implementar la obligatoriedad del registro podría resultar contraproducente a diferencia de realidades más desarrolladas.

Por Ley N° 26366, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos, ello con el propósito de acopiar y resguardar toda la información propia de la función registral, para lo cual se da énfasis a su especialización, simplificación, integración y modernización de la función (artículo 1°); la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), es una institución con autonomía funcional y de corte descentralizado, la misma que funge como entidad rectora del sistema de registros públicos en nuestro país, y dentro de sus responsabilidades se encuentra el dar las directivas necesarias para el funcionamiento de este sistema.

El registro público funciona como una institución responsable de inscribir y publicitar actos, contratos, derechos, así como la titularidad de personas. Su objetivo es brindar seguridad jurídica a las transacciones que realizan los ciudadanos, la idea de su existencia radica en que a través de la generación de una partida sea posible prevenir la apropiación ilegal de bienes o la inscripción fraudulenta de terceros, asimismo, persigue combatir cualquier tipo de estafa en las transferencia de modo que se evite llevar conflictos ante el Poder Judicial con las consecuencias que ello trae consigo, como litigar por varios años para obtener una sentencia.

Es por ello que Sánchez (2016), le otorga particular importancia al registro y a la necesidad de contar con un sistema diferente para empoderarlo, por ello refiere que al ser la inscripción inmobiliaria de tipo declarativo generando que el acto tenga valor por sí solo, evitándose contar con un control de titularidades que brinde seguridad jurídica, en ese sentido, se requiere de un sistema constitutivo que revalore el uso del registro, dándole mayor formalidad que permita utilizarlo frente a terceros, además, su naturaleza publicitaria permite que se genere una presunción de veracidad del acto por sobre otros que no se registren.

Respecto a cifras, el registro de propiedad inmueble mantiene aún una importante distancia en cuanto a demanda, basta con revisar la información de SUNARP (2024) cuando indica que la demanda de servicios de inscripción registral en el año 2023 se distribuyó porcentualmente con el registro de bienes muebles con el 46.24%, el registro de propiedad inmueble con el 26.39%, el registro de personas jurídica con el 18.5% y el registro de personas naturales con el 8.87%, siendo que en el caso específico de la Zona Registral N° XI sede Ica, existe una demanda sobre propiedad inmueble del 44%.

Bajo esa información, Condo et al (2024), coinciden en que el uso del sistema facultativo no ha contribuido a la mejora del tráfico inmobiliario, pues aquella propiedad que no está registrada se enfrenta a una alta inseguridad jurídica, en esa medida, a la obligación del consentimiento de las partes y la formalidad bajo instrumento público, se debe complementar con el requerimiento de inscripción, por ello aclaran que a nivel notarial solo se cuenta con una seguridad jurídica preventiva que luego debe ser ratificada a nivel registral.

En cuanto a las investigaciones que sobre el tema se han dado en el ámbito internacional, podemos mencionar el trabajo desarrollado por parte de Robayo (2024), acerca de: “La exclusión de la figura legal matricula inmobiliaria vulnera directamente el derecho a la seguridad jurídica”, se puede precisar que este concepto coadyuvaría de forma decisiva en el aseguramiento de los derechos de los propietarios, pues brinda certeza de su titularidad, adicionalmente, complementa la información catastral con la registral la misma que por publicidad e interoperabilidad es compartida a otras entidades públicas de modo que su acceso se pueda hacer mucho más general para beneficios de cualquier ciudadano, la matricula inmobiliaria, además, se convierte en una fuente de participación, pues cualquier persona accede a ella, con lo que se legitima la gestión pública, por lo que su uso debería ser normado, debiéndose ingresar a un proceso de publicidad para que todos los componentes del sistema: compradores, vendedores, notarios, funcionarios, especialistas en el rubro de inmuebles, etc., tengan clara su forma de uso y bondades, adicionalmente, se debe establecer un sistema de monitoreo que permita evaluar cómo esta nueva política de protección resulta suficientemente efectiva para la administración de propiedades inmuebles, con lo que se espera mayor seguridad en el tráfico, un aparato estatal eficiente y una evolución positiva así como equitativa de la propiedad.

A propósito del estudio elaborado por Reyes (2022), que fuera titulado: “La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario”, fue posible conocer que resulta trascendente contar con certificados que contengan el historial de dominio de cada inmueble pues por su intermedio se garantiza el pleno conocimiento de su estado antes de proceder a realizar alguna compra, de modo que la negociación transite en igualdad de condiciones, por ello, en la actualidad se carece de una legislación que sea lo suficientemente eficiente como para proteger la propiedad y los derechos que de ella se derivan, generando una contingencia que podría traer consigo efectos de tipo económico negativos en los adquirentes, esto resulta contrario a la Constitución ecuatoriana que garantiza los derechos de los individuos a recibir información veraz de parte de las instituciones públicas; en ese sentido, el registro mantiene algunas imprecisiones referidas a la vigencia de anotaciones transitorias que luego han caducado, sin embargo, no son retiradas del registro, generando dudas en quienes desean realizar actos sobre el inmueble inscrito en una partida, por lo que implementar un certificado virtual donde se consignen todos los actos jurídicos que se hayan dado sobre ese bien y que, adicionalmente, este actualizado, contribuirá a una mayor veracidad del registro, en ese sentido, la principal característica del certificado es otorgarle exactitud a la información en favor de cualquier tercero que se sienta interesado para una transferencia u otro acto jurídico.

En cuanto al trabajo que fuera presentado por parte de Zúñiga (2022), que llevara como título: “Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslativos

de dominio sobre un mismo predio”, la titular de la investigación, sostuvo que el registro se convierte en aquel servicio por el cual se tiene certeza de los actos jurídicos realizados, en particular, sobre la propiedad inmueble, el contar con este tipo de servicio afirma la seguridad jurídica, de modo que es posible contar con una organización, sistematización e interconexión respecto del estado en que se mantiene un predio, es por esa razón que todo acto de be ser obligatoriamente inscrito de modo que no exista forma de vulnerar el derecho de propiedad, de modo que se evitan dobles ventas que terminen derivando un acto meramente administrativo hacia la jurisdicción, sin embargo, este tipo de contingencias pueden ser reducidas dramáticamente si es que se dispone la obligatoriedad del registro de actos, para lo cual se necesita de una legislación adecuada en ese sentido, aunque en la actualidad se vienen dando soluciones interpretativas tanto en sede administrativa como judicial, ello no debería ser necesario pues esperar una declaratoria de nulidad implica poner en juego los derechos de propiedad, cuando esto podría solucionarse solo modificando las normas civiles y registrales al respecto; por tanto, se sostiene la idea de crear una cédula inmobiliaria donde coste la identidad e historial del inmueble.

Para el caso del aporte académico brindado por Alegría (2021), que llevara como título: “Necesidad de aplicar un modelo de registro público integrado a derechos reales”, fue posible concluir en que el sistema registral boliviano cuenta con una serie de falencias originadas por el uso frecuente del papel, lo que origina retrasos en los trámites, falta de cruce de datos con otras entidades públicas como catastros municipales, falta de capacitación en servidores públicos, lo que resulta preocupante en la medida que ya se cuenta con un sistema denominado SINAREP que es una segunda versión a otro que fuera implementado previamente (TEMIS), en ese sentido, no se cuenta con seguridad jurídica respecto de los actos de disposición por parte de las personas, lo que van en contra de los fines del derecho registral que es precisamente registrar cuanto acto se realice sobre determinado bien o derecho, pues de cada uno de ellos emergen consecuencias de carácter jurídico, a ello se le debe sumar la utilización de consideraciones que no van de la mano con el sistema vigente, pues se mantiene un medio declarativo por encima del constitutivo lo que expone los derechos de propiedad para todos los usuarios.

Al revisar las menciones elaboradas por Parra (2020), en la presentación de su trabajo titulado: “Análisis teórico de las condiciones de acreditación de la propiedad inmobiliaria en Colombia”, se pudo determinar que a partir de los precedentes jurisprudenciales que fueron materia de análisis, se pudo identificar que es una posición común de la jurisdicción el advertir que la propiedad no solo se constata con el título respectivo, sino que este debe ser inscrito en el registro de modo que los particular puedan ejercer su derecho ante cualquier tercero, esto sucede mucho en los casos de terrenos baldíos en donde se han realizado traslados vía tradición donde el dominio ha pasado de forma constante, sin embargo, esta forma no termina de ser segura pues se

expone a que se les arrebatase o que un tercero imponga algún procedimiento en el que no se respeten sus derechos, obligándolos a seguir procesos judiciales largos y onerosos que vayan en contra de sus legítimos intereses, por ello se ha instalado este debate acerca de dos visiones sobre cómo demostrar la propiedad, siendo la mejor exigir la inscripción.

Si revisamos trabajos desarrollados por investigadores dentro del país, podemos considerar el estudio elaborado por Condori (2023), denominado: “Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad inscrita en la SUNARP”, donde el autor reconoce una falta de armonía entre ambas variables, ello debido a que las adquisiciones de predios sin el requisito de inscripción en el registro constituyen un acto jurídico de alto riesgo para el adquirente, lo cual genera inseguridad jurídica, pues quien aún se encuentra como titular inscrito podría enajenar nuevamente la propiedad sin limitación alguna, de modo que existiría un propietario adicional, es por ello que nuestro propio Tribunal Constitucional ha indicado que debe imperar la conducta diligente referida a inscribir un posible contrato de transferencia de bien inmueble de modo que la publicidad sea una garantía para dichos actos, en resumen, debe siempre imperar la buena fe pública, dentro de cuyos elementos se encuentra precisamente la inscripción, a tenor de lo señalado en el artículo 2014 del Código Civil; en ese sentido, ello debe conformar parte de todo requerimiento para contratar pues la única base cierta para conocer la titularidad lo constituye el registro, pues en los demás casos, siempre hay la posibilidad de inexactitudes, donde no es posible asegurar completamente la titularidad del bien, por ello la exigencia de que la adquisición sea en base a la información registral.

Asimismo, en cuanto al caso de León y Montenegro (2023), su estudio llamado: “Efectos jurídicos de la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho de la propiedad en la legislación civil peruana”, los titulares del trabajo establecieron que la implementación del sistema constitutivo dentro de nuestro ordenamiento civil, serviría de mucho para asegurar las transferencias inmobiliarias, coadyuvando a una mejor seguridad jurídica, de ese modo además, no se presentarían casos en los que se tiene diversos acreedores que se consideran propietarios de los predios en cuestión, entonces de lo que se trata es de asegurar una mayor exactitud sobre la información que aparece en el registro, en ese sentido, sumado a experiencias en otros países, el uso del sistema constitutivo ha traído consigo un mejor grado de cognición sobre la titularidad de inmuebles, se tiene una mejor referencia de bien por adquirir, se previene posibles ventas a diferentes personas, le da verosimilitud al registro, previene la realización de largos y onerosos procesos judiciales; razones que explican de forma suficiente como es que en la actualidad contamos con un débil artículo 949° dentro del ordenamiento civil, que solo considera al propietario por vía de la enajenación sin que existan mayores garantías al respecto, como podría ser el caso de la titularidad registral obligatoria para la circulación de bienes.

Respecto de la investigación elaborada por Pandal (2022), que fuera titulada: “Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021”, la autora enfatizó que no hay una relación positiva entre ambas variables, pues ello genera incertidumbre e inseguridad para con los legítimos intereses de los contratantes, en especial para quien es el adquiriente, en ese orden de ideas, se coincide en señalar que SUNARP es una institución que da confianza y la seguridad necesaria para quienes desean realizar actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble, por ello, se hace necesaria una modificación del Código Civil específicamente a su artículo 949°, de modo que este tipo de contratos se perfeccionen con la inscripción en registros públicos, con ello se garantizaría el derecho de oponibilidad al contar con la publicidad donde se le reconoce como adquiriente, esto no solo tiene efectos en lo antes indicado sino que trae consigo varias cuestiones favorables como es el caso de saneamientos, evitar acudir a tribunales por juicios sobre la propiedad, denuncias por usurpación, entre otros; en este caso, el deber del Estado involucrar a instituciones como SUNARP así como a las mismas notarías públicas, de modo que se difundan los beneficios de la inscripción y que ello no supondrá un aumento considerable de costos.

Sobre ese mismo ámbito de estudio, Rodríguez (2022), en su trabajo sobre: “Sistema constitutivo y la transferencia de la propiedad inmueble, en la Asoc. vivienda Laderas de Chancayllo, Chancay 2022”, se pudo llegar a determinar que existe muchas más consecuencias positivas de instituirse el sistema registral dentro de nuestro sistema jurídico, sobre todo a nivel de la seguridad jurídica, pues se contará con mayor transparencia en las operaciones de esta naturaleza, facilitando la oposición ante la presencia de terceros que afirmen ser propietarios, la misma propiedad asume un mayor valor de mercado, facilita el acceso a financiamiento formal y minimiza cualquier tipo de riesgo de estafan en materia inmobiliaria, precisamente esa es la diferencia con un simple contrato de compra venta pues al no haber publicidad nada impide al vendedor a realizar consecutivas transferencias para su beneficio generando un conflicto complejo entre cada comprador de buen fe, sin embargo, ello no será procedente en tanto no se hagan las modificaciones respectivas a nuestro marco normativo, pues el artículo 949° del CC, solo contempla un sistema de tipo declarativo y consensual sin que inscribir forme parte obligatoria para la constitución del acto provocando lo que se conoce como la incertidumbre del titular, el sistema constitutivo aseguraría que por la interoperabilidad, la propia notaria pueda dar cuenta del estado del inmueble y la factibilidad de inscripción.

Cuando revisamos la investigación de Reyes (2021), acerca de: “El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021”, se tiene que al instaurar un sistema de esta clase se habrá de asegurar la venta de predios en nuestro país y se reducirá la posibilidad de traficar ilícitamente con ello, dando un mejor derecho para los

adquirientes, apartándose cada vez más de la incertidumbre jurídica, propio de nuestro actual sistema básicamente declarativo que se convierte en bastante riesgoso para mantenerlo vigente, exponiendo al adquirente de buen fe a que su vendedor se obligue con otras personas sobre el mismo bien; además, un beneficio adicional tiene que ver con el acceso a información, mucho más sencillo por medio de la publicidad registral o incluso a través de las propias notarías, de modo que será bastante sencillo tener la certeza de lo que se compra, pues el registro se mantendrá actualizado e interconectado, por ello, es importante destacar que al revisar incluso pronunciamiento de la judicatura sobre controversias de esta naturaleza, se le otorga mayor protección a los titulares inscritos, por lo que no es necesario esperar un proceso judicial para que se reconozca esa condición cuando lo mejor es modificar nuestra normativa e incorporar al sistema constitutivo como garantía de seguridad jurídica.

En cuanto a investigaciones a nivel local, se ha considerado a la realizada por parte de Matta y Reyes (2022), respecto del trabajo que llevara como título: “Relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la oficina registral de Ica – zona registral N° XI sede Ica – 2021”, se pudo conocer que existe una fuerte correlación entre ambas variables, sin embargo, el hecho de que no sea un requisito obligatorio debilita la seguridad que otorga a los contratantes, en especial a quien adquiere la propiedad, pues la situación jurídica del inmueble se torna incierta, pues lo que debe perseguirse es que se cuente con un ciudadano informado de modo que sus decisiones sean cada vez más correctas y beneficiosas para sus intereses, es allí donde radica la necesidad de hacer las variaciones legislativas para fortalecer la publicidad y seguridad registral, en tanto, la propia SUNARP debe mantener una conducta tendiente a proveer de información a sus usuarios acerca de las bondades de la inscripción de modo que la situación jurídica, de inmuebles por ejemplo, sea pública gracias al registro, en ese sentido, una interesante alternativa para tomar en cuenta es hacer de los derechos registrales unos más acordes a la situación económica de los usuarios de modo que sirva como incentivo para considerarlo como una inversión en favor de sus propios intereses, pues en el estado en que se encuentra, el sistema declarativo no deja una sensación positiva de seguridad jurídica, por lo que el nuestra estructura registral requiere de una base legal que lo habilite a ser garante de la inscripción de todo acto de disposición a fin de garantizar el principio de continuidad.

Sobre la investigación de Ferreyra (2017), que tuviera como título: “El sistema registral constitutivo y la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017”, podemos indicar que el autor sostuvo que la inscripción no debería ser una facultad sino un deber plasmado en la Ley, pues gracias a ella se sostiene la seguridad jurídica, con lo que adicionalmente se fortalece al principio de publicidad, de modo que pueda ser oponible con seguridad ante cualquier conflicto que pudiere surgir, ello también es posible en la actualidad, sin embargo,

previamente requiere de un trámite administrativo o judicial, lo que genera disposición de recursos que no resultarían necesarios de instituirse este sistema, bajo esa lógica, la escritura pública que se otorga por medio de notario no termina de asegurar su total legalidad pues solo da cuenta del traslado de dominio entre los contratantes, siendo imposible conocer la existencia de algún tercero que pudiere también alegar su derecho sobre el mismo predio, por lo que se concluye en que la inscripción trae consigo notables ventajas para el ejercicio pleno del dominio inmobiliario, en esa línea, la inscripción se concreta con la obtención de la ficha o copia literal donde aparecerá el derecho inscrito con lo que el este queda válidamente realizado de manera que será posible oponerlo contra cualquiera que se irroque algún derecho sobre el predio, concretándose los fines de la labor registral.

Con base en lo previamente señalado, se comparten los problemas y objetivos de estudio que han servido para el desarrollo del presente informe final, de modo que posteriormente podamos pasar a justificarlo y precisar su importancia, para culminar el presente capítulo haciendo un resumen de su delimitación y limitaciones:

### **Problema General**

¿De qué forma el sistema registral constitutivo influye en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, cercado de Ica, 2024?

### **Problemas Específicos**

#### **Problema Específico N° 01**

¿De qué manera la actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, cercado de Ica, 2024?

#### **Problema Específico N° 02**

¿De qué manera la vigencia del sistema registral declarativo incide en la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, cercado de Ica, 2024?

## **1.2. Objetivos de la investigación**

### **1.2.1. Objetivo general**

Determinar la forma en que el sistema registral constitutivo influye en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, cercado de Ica, 2024.

## **1.2.2. Objetivos específicos**

### **Objetivo Específico N° 01**

Analizar la manera en que la actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, cercado de Ica, 2024.

### **Objetivo Específico N° 02**

Indicar la manera en que la vigencia del sistema registral declarativo incide en la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, cercado de Ica, 2024.

## **1.3. Justificación e importancia de la investigación**

### **1.3.1. Justificación**

**Justificación teórica.** – Tal y como se desprende a partir de la presentación de los antecedentes del presente trabajo, nuestro ordenamiento civil considera al sistema declarativo como el medio por el cual se acredita la propiedad, esto se halla dentro del artículo 949° del Código Civil de 1984, sin embargo, estos mismos trabajos advierten la necesidad de cambiar esta consideración y pasar a un sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica para los contratantes, en ese sentido, principios como el tracto sucesivo sustentan su relevancia a partir de la inscripción dentro del registro, de modo que ello permita conocer con certeza todo acto jurídico realizado sobre determinado bien; es por ello que la investigación se concentró en la esfera de la propiedad inmueble, justificando su análisis en poder establecer cuál es el sistema más apropiado para nuestro país, desde una realidad concreta, en este caso el cercado de Ica.

**Justificación práctica.** – Las relaciones contractuales, en el caso del tráfico sobre la propiedad inmueble, requiere de un sistema registral sólido y seguro, ello no podría ser así cuando la normativa vigente no le brinde todas las herramientas que requiere para tal labor garantista, en ese orden de ideas, esta investigación tuvo como propósito aportar soluciones prácticas sobre la realidad problemática abordada, de modo que pueda llevar consigo un cambio en el tratamiento contractual y registral sobre los predios, puesto que no solo debería realizarse la enajenación por medio de la sola formalidad de la escritura pública, sino que se necesita de la publicidad registral para que el tracto sucesivo esté debidamente delimitado, con ello, el futuro propietario tendría la trazabilidad del predio y contratar con mayor seguridad, reduciendo cualquier futura contingencia que lo pueda llevar a instancias administrativas o judiciales.

**Justificación metodológica.** – No solo hubo de tocarse el tema desde una perspectiva práctica y teórica, sino que corresponde considerar el uso de estructuras ordenadas que hagan de nuestros futuros resultados unos a los cuales se pueda consultar, es por ello que hemos recurrido a la metodología de la investigación a efectos de realizar verdaderos aportes para la solución del fenómeno planteado, en ese sentido, se eligió tomar como base un método de tipo básico, el mismo que no pretendió realizar alguna modificación de variables, por lo que fue no experimental, además, se hubo de procurar hacer una medición de cada una de las variables de estudio, por lo que esta se fundó en aspectos cuantitativos, en el que participaron profesionales del derecho con experiencia en el tema materia de estudio, a partir de recabar información por medio de un cuestionario de selección múltiple por escala de Likert.

**Justificación normativa.** – El trabajo se ajusta a las disposiciones internas de la Universidad Nacional “San Luis Gonzaga de Ica”, en este tipo de casos, se justifica en la medida que se constituye en un requisito ineludible para optar el título de abogado por esta casa de estudios, por lo cual, cumple con directivas como la Resolución Rectoral N° 1320-R-UNICA-2021, instrumento normativo para la elaboración de trabajos de esta naturaleza, lo que se complementa con las líneas de investigación que se publicaron por medio de la Resolución Rectoral N° 029-R-UNICA-2021, documentos con los que trabajamos a lo largo de la preparación del proyecto así como para la elaboración del presente informe final.

### **1.3.2. Importancia**

La seguridad registral tiene una connotación particular para la circulación práctica de la contratación en materia predial, recuérdese que la propiedad resulta inviolable y que, además, es deber del Estado garantizarla, en ese orden de ideas, contar con un sistema de tipo declarativo no coadyuvaría de forma efectiva respecto de los derechos de propiedad, pues al no exigirse que el acto jurídico se inscriba, no existiría claridad acerca del titular del bien materia de transferencia, situación que podría resultar diferente en caso se pudiera optar por un sistema de tipo constitutivo en donde la inscripción sea obligatoria, lo que fortalecería al registro, podría evitar futuras contingencias que terminen en disputas judiciales y traería consigo el ahorro de costos para el adquirente, por lo que tocar esta problemática resulta trascendente.

### **1.4. Delimitación**

- ✓ Delimitación espacial: conforme a la investigación llevada a cabo, la circunscripción o ámbito de trabajo donde se desarrolló la aplicación de instrumentos correspondió al cercado de Ica, área en la que se contó con la participación de los integrantes de nuestra muestra y se recolectaron los datos necesarios.

- ✓ Delimitación social: en cuanto a este apartado, es importante mencionar que nuestros participantes fueron abogados, los mismos que debieron responder a un perfil adicional, pues se requirió que los mismos contaran con experiencia y/o especialidad en derecho civil, registral y/o notarial.
- ✓ Delimitación conceptual: en la presente tesis, se ha contado con dos variables, en el primer caso el sistema registral constitutivo como variable independiente y, en segundo lugar, tenemos al tracto sucesivo como variable dependiente.

### **1.5. Limitaciones**

- ✓ Inicialmente, la principal limitación con la que se contó fue la de tipo económico, en vista de que no se contó con alguna fuente de financiamiento pública o privada, por lo que el integro de la investigación fue asumida con recursos propios.
- ✓ En base a la limitación antes anotada, se delimito el trabajo solo a la ciudad de Ica, así como sobre el periodo correspondiente al año 2024.
- ✓ Se tuvieron que enfrentar algunos retrasos debido a los trámites administrativos propios de nuestra casa de estudio los cuales dilataron en cierta medida la conclusión del presente informe final.
- ✓ Durante el proceso de aplicación de instrumentos, se tuvo cierta renuencia por parte de un pequeño sector de encuestados, sin embargo, al haber elegido el muestreo de tipo no probabilístico este permitió avanzar la recolección de información dentro de plazos bastante razonables para los fines de la investigación.

## II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

### 3.1. Tipo y diseño de investigación

En cuanto a la aplicación de conceptos metodológicos para el desarrollo de la presente investigación, es oportuno mencionar que se han seguido una serie de pasos debidamente ordenados con la finalidad de alcanzar los objetivos de estudio:

- ✓ Tipo: Básica.
- ✓ Enfoque: Cuantitativo.
- ✓ Alcance o Nivel: Descriptivo – explicativo.
- ✓ Diseño: No experimental.

Con relación a la investigación básica o pura Behar (2008), ha sabido precisar que este tipo de modelos parten desde un marco conceptual determinado y a través de ello procuran encontrar explicaciones novedosas respecto del problema; además, permite que sus hallazgos sean contrastados de forma continua de forma que sus recomendaciones son constantes.

Sobre el diseño no experimental, continúa Behar (2008) este tiene como principal distintivo el hecho de no requerir ningún tipo de manipulación sobre las variables de estudio, pues la participación del investigador es como un mero espectador, es decir, permite que las variables actúen de forma natural, sin intervención alguna que altere su contenido.

### 3.2. Enfoque

En este caso el enfoque fue cuantitativo, pues como manifiesta Hernández, et al. (2014), este emplea la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas de comportamiento y probar teorías, por ello tiene como distintivo el ser muy riguroso, pues tiene como finalidad delimitar una idea y a partir de allí construir los componentes de la investigación, desde los problemas, las variables, los objetivos y las hipótesis que luego deberán ser diferenciados.

Para la definición de enfoque, el mismo Behar (2008), sostiene que este busca medir las variables y sus componentes pues ello permitirá que se llegue a obtener resultados numéricos que

servirán como datos a la investigación, siendo ideal para situaciones concretas por su sencilla forma de presentación, así como su entendimiento de tipo práctico.

### 3.3. Nivel

Con relación al nivel de estudio, este fue descriptivo explicativo, dado que la metodología de la investigación nos permite a hacer uso de más de un nivel, esto con el propósito de establecer una mejor contextualización de las causas y efectos de la problemática, de tal forma que se caracterice al objeto de estudio para explicar las razones de su existencia.

En lo que se refiere al nivel descriptivo, para Behar (2008), este se destaca por la observación que realiza al fenómeno problemático para la determinación de sus particularidades, resultando muy eficiente en trabajos de tipo cuantitativo para la exposición de sus dimensiones.

Bajo ese contexto, el nivel explicativo resulta ser complementario, pues como señala Behar (2008), solo así se podrá determinar las causas de su aparición pues, desde su perspectiva, ese será el punto más importante para entender sus consecuencias; es por ello que en este tipo de niveles se requiere una alta capacidad de análisis.

### 3.4. Operacionalización de variables

**Variable Independiente:** Sistema registral constitutivo.

**Definición:** Sistema por el cual la clasificación y organización de inmuebles se basa en su inscripción dentro del registro, ello permite una mejor ubicación de su estado, con la finalidad de conseguir una correcta individualización del mismo, lo que colabora en un mejor conocimiento de su condición legal, trayendo consigo una mayor seguridad jurídica en su transferencia, de modo que solo se podrán admitir actos jurídicos si es que estos están debidamente registrados, convirtiéndose en un requisito para su validez, de eso modo, este sistema resulta ser el más seguro para todos los intervinientes y para el propio Estado. (Sánchez, 2016)

**Variable Dependiente:** Tracto sucesivo.

**Definición:** El tracto sucesivo se convierte en un presupuesto esencial del procedimiento registral, pues refiere que para inscribir, transmitir, modificar o extinguir la propiedad y demás derechos reales, es necesario que conste en el historial registral, con inscripción previa al acto jurídico a realizarse, siendo expresamente inscrito el derecho del transferente, para poder inscribir el derecho de los titulares sucesivos, en virtud de una perfecta continuidad de los títulos que generen garantías a la seguridad jurídica. (Gil-Núñez, 2014).

### 3.5. Población, muestra y muestreo

Acerca de aquellos componentes que integraron el estudio, es importante destacar que, para la selección de la población y muestra, se han requerido una serie de características en particular, de forma tal que estos respondan a determinado perfil, conforme al siguiente detalle:

- ✓ Población: Abogados, quienes deberán contar con conocimiento práctico o especialidad en derecho civil, registral y/o notarial.
- ✓ Muestra: Cincuenta (50) abogados con conocimiento práctico o especialidad en derecho civil, registral y/o notarial.
- ✓ Muestreo: No probabilístico por criterio de conveniencia.

Para definir a la población, recurrimos a Hernández et al (2014), quienes lo consideran como un conjunto de elementos o casos que mantienen ciertas especificaciones en común, de modo que ello permita poder contar con un grupo específico que resulte brindándonos resultados más acordes con nuestros objetivos, además, en los casos en que se requiera una muestra, su adecuada contextualización garantiza mejores hallazgos.

Seguidamente, sobre el significado de la muestra y su relevancia en este tipo de estudio, Hernández et al (2014), señalan que, una vez delimitada la población, corresponde determinar la muestra, por lo que podemos definirla como una parte de ella, la cual nos resulta sumamente útil en circunstancias que, por economía o complejidad, no sea posible abarcar a toda la población en el estudio, por su intermedio se puede llegar a establecer criterios generalizados acerca de la realidad problemática materia de investigación.

Consideró que una forma más clara para su entendimiento, lo encontramos con Behar (2008) quien la define como aquella representación suficiente de la cantidad de población existente, por lo que se le debe entender como:

(...) es una parte de la población, podría decirse un subgrupo de la misma. Es por ello que del total de la población se toma una muestra que la represente de manera suficiente, con la finalidad de que se les aplique los instrumentos de recolección de información, para su posterior análisis. En resumen, al resultar sumamente complejo medir a la población completa, la metodología de la investigación permite realizar el trabajo a través de una selección de elementos que la puedan representar. (p. 51)

Con respecto al muestreo no probabilístico, Hernández et al (2014), pone énfasis en que este selecciona a los elementos de estudio obedeciendo a los fines y caracteres de la investigación, no siendo prioritario considerar un criterio de carácter estadístico, en ese sentido, la selección no busca que los elementos sean totalmente representativos de una población en particular.

En los muestreos por conveniencia, indica Ortega (2024), existe una facilidad de acceso a la muestra, así como una mejor predisposición de los elementos que la conformarán (cuando se trata de personas, por ejemplo), por ello es el mismo investigador el que escoge a sus miembros, para conocer sus puntos de vista o percepciones sobre la realidad problemática, de esa manera se podrán medir de mejor manera a las variables de estudio.

### **3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

En relación a la recolección de información para el presente estudio, me valí de la encuesta como técnica idónea para obtención de información de alto valor, la que una vez recabada fue plasmada en un grupo de grafías y tablas que coadyuvaron a mostrar los datos obtenidos y debidamente procesados, ello en la medida que Hernández et al (2014) destacan su utilidad dado que dichos medios facilitan rutas más adecuadas para alcanzar el objetivo de contar con información relevante, además, a través de ellos podremos establecer las cualidades de las variables de estudio de manera mucho más exacta.

Bajo lo antes señalado, la suscrita consideró como instrumento el uso de cuestionarios, que permitieron aplicar una serie de interrogantes estructuradas de forma correcta con la finalidad de conseguir información cuantificable en la lógica de, a través este medio, arribar a conclusiones y sugerencias concretas sobre la investigación. En este caso, el instrumento fue el cuestionario por escala de Likert, pues Behar (2008) lo define como un recurso por el que se desarrollan preguntas respecto a las variables de estudio y cuyo contenido puede ser tan variado como los aspectos que mida, los mismos que son de sencilla comprensión.

Un aspecto importante dentro de la recolección de la información lo constituye la forma en que esta será procesada y analizada. En el caso del primer aspecto, se hizo uso del sistema Microsoft Office Excel 2019; apoyados en la estadística descriptiva, mediante cuadro de doble entrada y gráficas estadísticas, esta ha sido definida por Ortega (2024) como una disciplina, por la cual se logra almacenar información, la misma que se ordena a través de tablas y gráficos bajo cálculos estadísticos, por ello brinda un panorama cuantitativo de la información que se obtiene, de forma resumida y clara.

### **3.7. Aspectos éticos**

Se ha cumplido con respetar los contenidos éticos de todo estudio, pues como señaló Simons (2017), esto es sinónimo de congruencia y verdad, pues les otorga a los vínculos humanos el respeto hacia los demás, por lo que se constituye en parte integrante de nuestra percepción de moral, en ese sentido, con ello se podrá progresar en una sociedad caracterizada por no reconocer los logros o resultados de otros. Es así, por medio del citado estilo APA se buscó hacer mención de aquellas fuentes a las que se recurrió, de forma que los derechos de autoría fueron debidamente reconocidos a lo largo del presente trabajo.

Mención adicional a las directivas internas de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica, las mismas que se relacionan con las dispuestas por la Ley Universitaria (Ley N° 30220), en este caso mediante la “Guía para la elaboración y presentación de los proyectos e informes finales de tesis” aprobada por Resolución Rectoral N° 1320-R-UNICA-2021, así como la Resolución Rectoral N° 1668-R-UNICA-2020, que aprueba el “Reglamento para la evaluación de la originalidad de los documentos de investigación”.

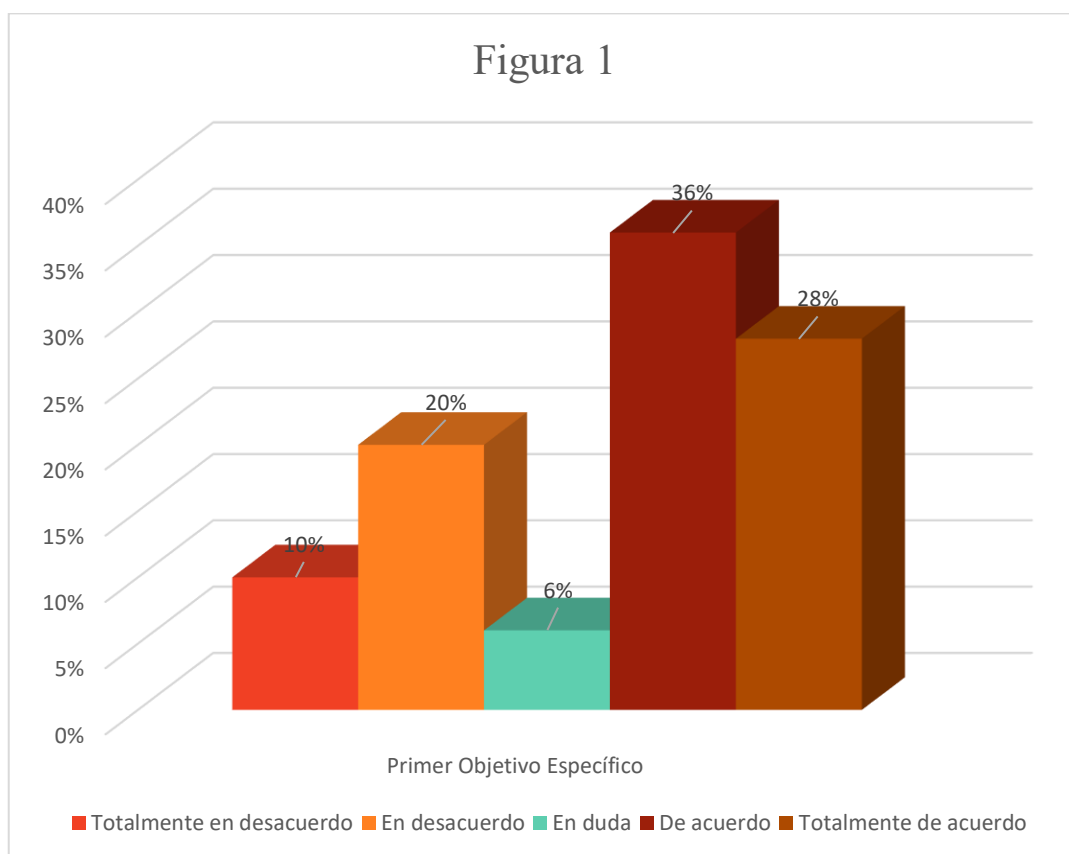
### III. RESULTADOS

**INTERROGANTE N° 01:** ¿Considera usted que con el sistema registral constitutivo se podría garantizar mayor seguridad jurídica en la continuidad de las transferencias de propiedad?

**TABLA N° 01**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 5          | 10.0       | 10.0              | 10.0                 |
| En desacuerdo            | 10         | 20.0       | 20.0              | 30.0                 |
| Válido En duda           | 3          | 6.0        | 6.0               | 36.0                 |
| De acuerdo               | 18         | 36.0       | 36.0              | 72.0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 14         | 28.0       | 28.0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 01

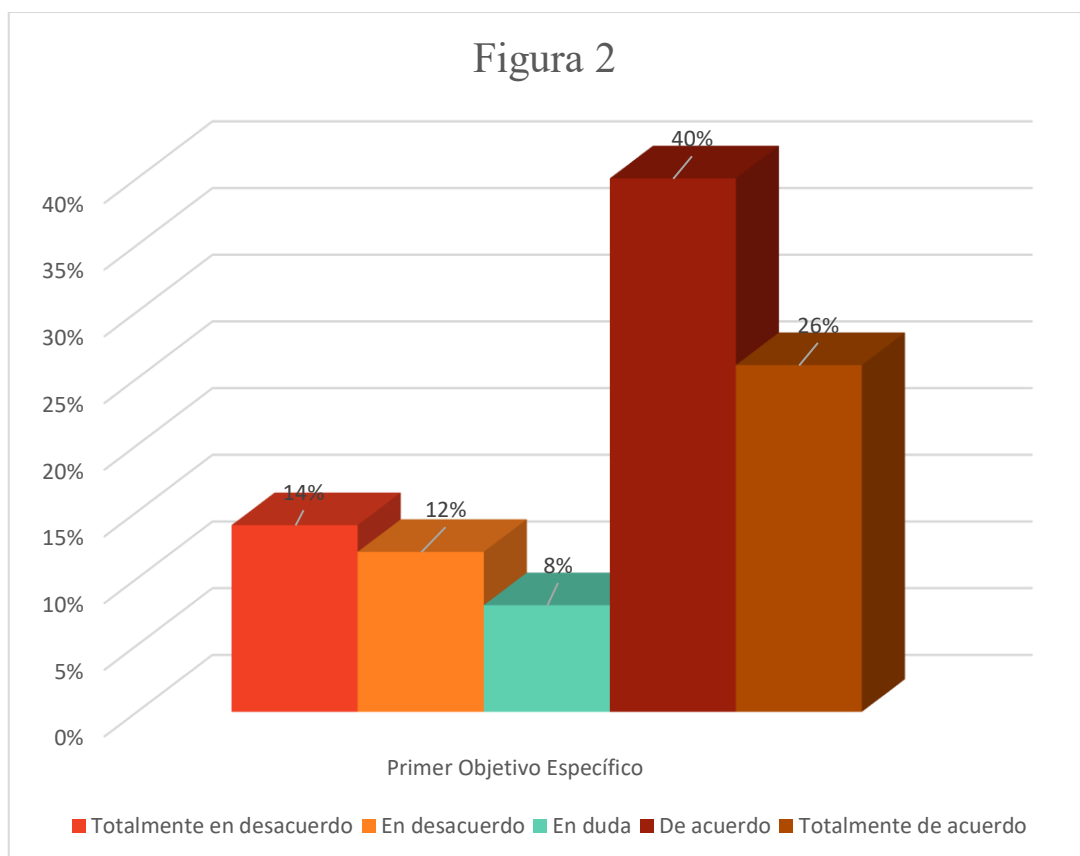
**Comentario:** En este caso, se pudo conocer que para el 64% de profesionales consultados contar con un sistema registral constitutivo resultaría mucho más garantista para el régimen de transferencias de propiedad inmueble, otorgando un mayor nivel de seguridad; posición contraria a la del 30% que no le da tal estatus a este tipo de sistema; en tanto, un 6% de personas prefirieron la opción de duda como respuesta.

**INTERROGANTE N° 02:** ¿La inscripción del acto jurídico de transferencia de propiedad inmueble debe constituir un presupuesto previo para la validez del acto jurídico?

**TABLA N° 02**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 7          | 14.0       | 14.0              | 14.0                 |
| En desacuerdo            | 6          | 12.0       | 12.0              | 26.0                 |
| Válido                   |            |            |                   |                      |
| En duda                  | 4          | 8.0        | 8.0               | 34.0                 |
| De acuerdo               | 20         | 40.0       | 40.0              | 74.0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 13         | 26.0       | 26.0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 02

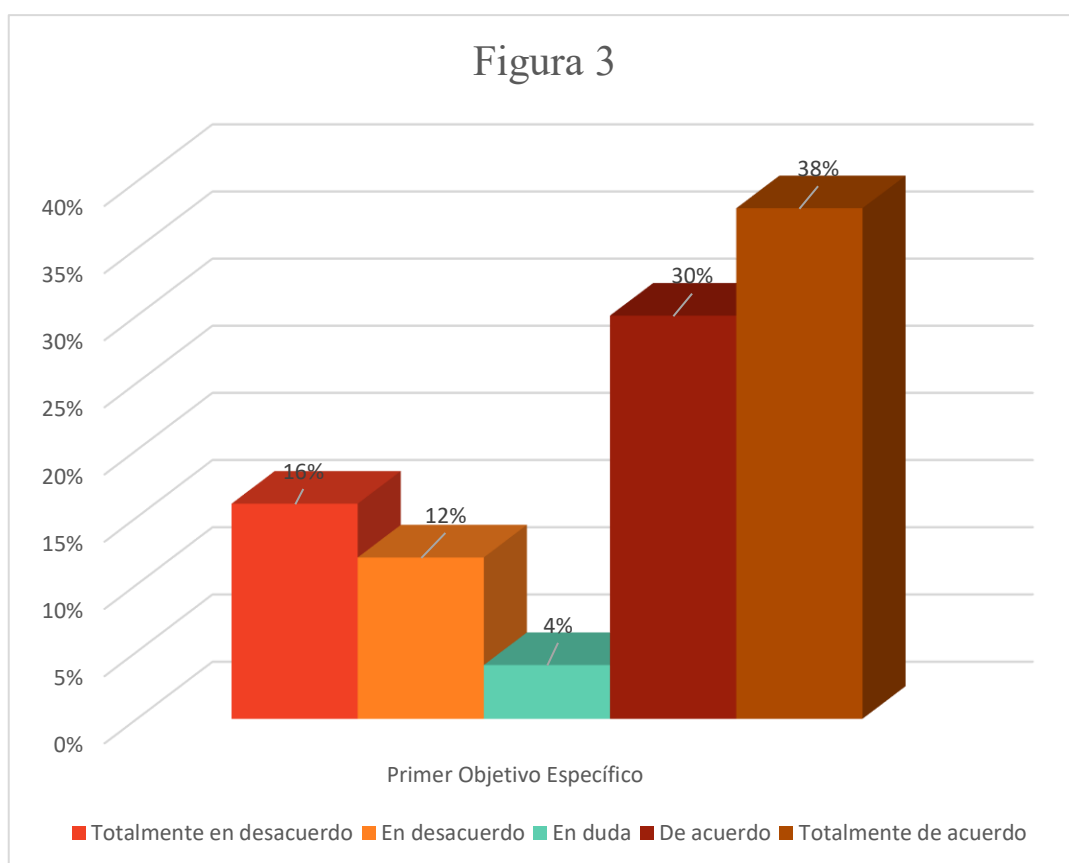
**Comentario:** Respecto de este punto, se tiene desde la percepción del 66% de la muestra, la transferencia de propiedad como acto jurídico debería contar previamente con el requisito de inscripción dentro del registro para su validez; consideración diferente a la señalada por el 26% que no lo creyó necesario; mientras que un 8% expresó sus dudas sobre el particular.

**INTERROGANTE N° 03:** ¿La instauración del sistema constitutivo coadyuvaría al derecho de propiedad a través de la aplicación de la oponibilidad y la publicidad registral?

**TABLA N° 03**

|        |                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Totalmente en desacuerdo | 8          | 16.0       | 16.0              | 16.0                 |
|        | En desacuerdo            | 6          | 12.0       | 12.0              | 28.0                 |
|        | En duda                  | 2          | 4.0        | 4.0               | 32.0                 |
|        | De acuerdo               | 15         | 30.0       | 30.0              | 62.0                 |
|        | Totalmente de acuerdo    | 19         | 38.0       | 38.0              | 100.0                |
|        | Total                    | 50         | 100.0      | 100.0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 03

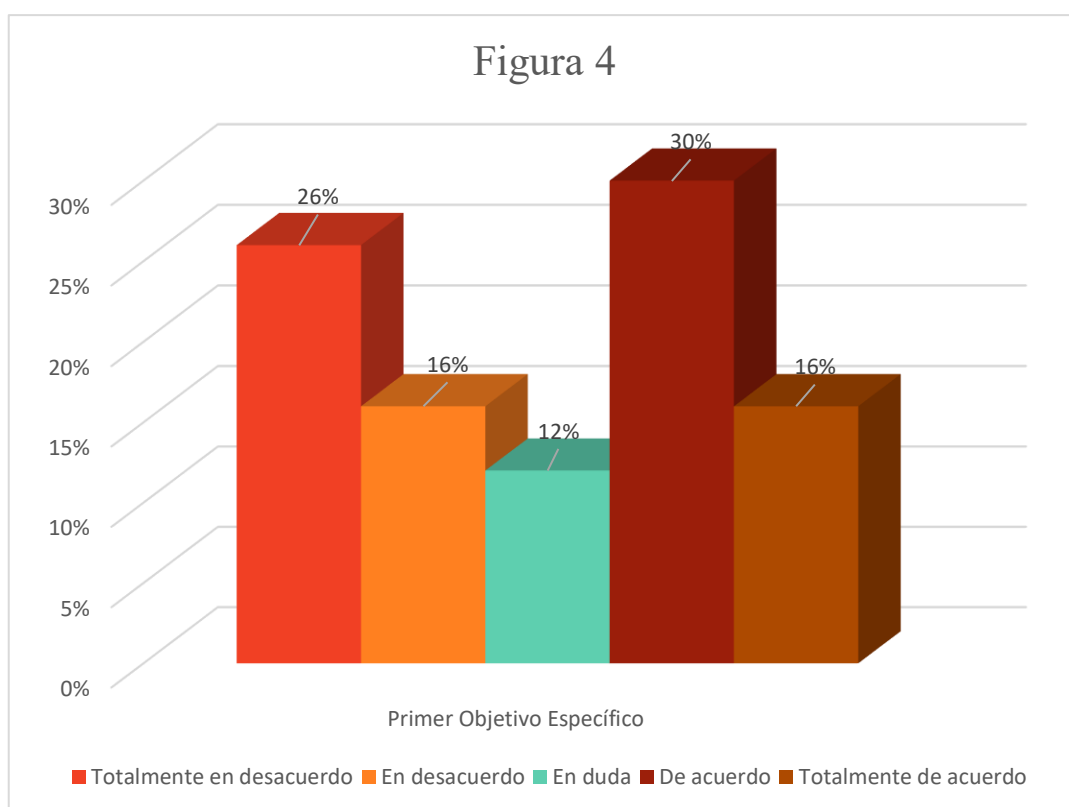
**Comentario:** Con relación a este apartado, los resultados muestran que un 68% de la población encuestada, asume que con la incorporación de un sistema registral constitutivo se abonaría en contar con una mayor seguridad jurídica, ello en vista de la prerrogativa de oponibilidad preferencial y la publicidad como característica del registro; posición distinta a la del 28% de abogados; mientras un 4% expresó sus dudas al respecto.

**INTERROGANTE N° 04:** ¿Implementar el sistema registral constitutivo traería como consecuencia mayores costos administrativos para los casos de propiedades no inmatriculadas?

**TABLA N° 04**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 13         | 26.0       | 26.0              | 26.0                 |
| En desacuerdo            | 8          | 16.0       | 16.0              | 42.0                 |
| Válido En duda           | 6          | 12.0       | 12.0              | 54.0                 |
| De acuerdo               | 15         | 30.0       | 30.0              | 84.0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 8          | 16.0       | 16.0              | 100.0                |
| Total                    | 50         | 100.0      | 100.0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 04

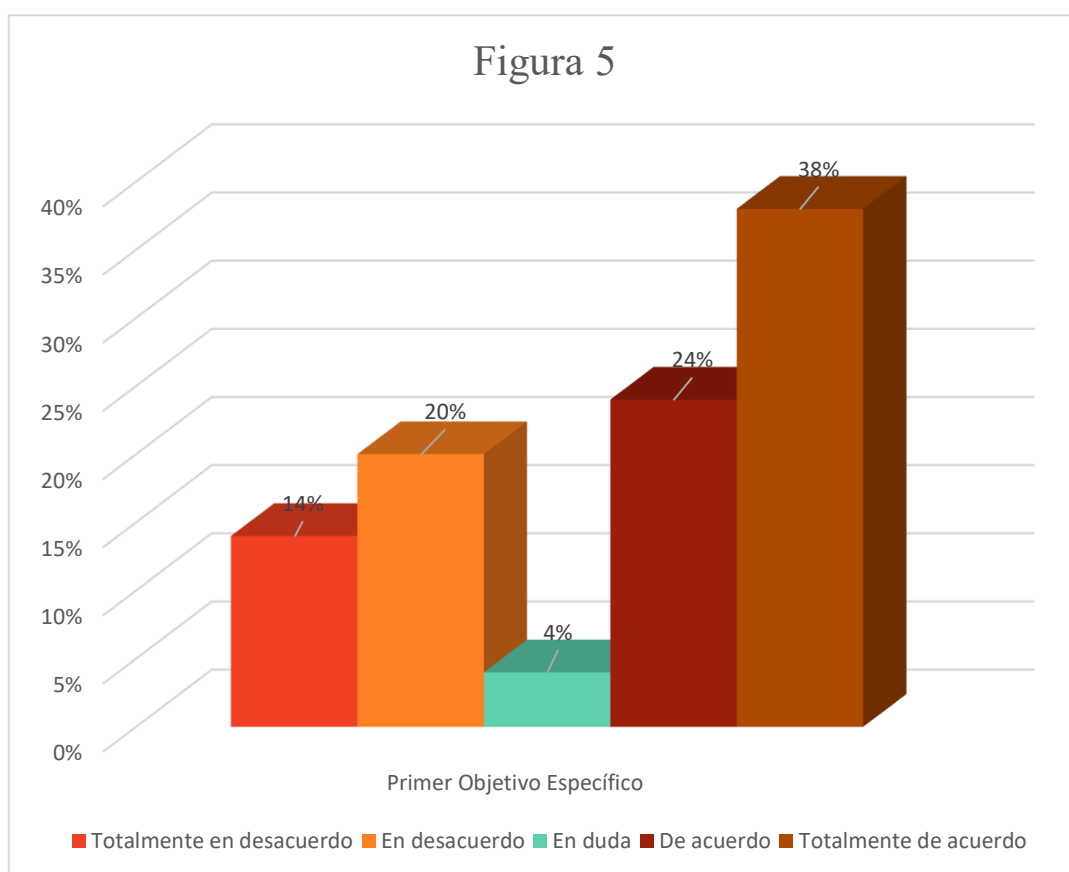
**Comentario:** Sobre esta consulta, se tiene que para el mayoritario 46% la implementación del sistema registral constitutivo tiene como efecto un alto costo administrativo para la formalización de la propiedad por medio de la inscripción; sin embargo, un significativo 42% es de la opinión que en realidad serían más los beneficios con la vigencia de ese tipo de medidas; siendo que en el caso del 12% la duda fue la mejor opción a elegir.

**INTERROGANTE N° 05:** ¿El proceso de implementación del sistema registral constitutivo podría tener resultados positivos en la reducción de riesgos para las zonas urbanas?

**TABLA N° 05**

|        |                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Totalmente en desacuerdo | 7          | 14.0       | 14.0              | 14.0                 |
|        | En desacuerdo            | 10         | 20.0       | 20.0              | 34.0                 |
|        | En duda                  | 2          | 4.0        | 4.0               | 38.0                 |
|        | De acuerdo               | 12         | 24.0       | 24.0              | 62.0                 |
|        | Totalmente de acuerdo    | 19         | 38.0       | 38.0              | 100.0                |
|        | Total                    | 50         | 100.0      | 100.0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 05

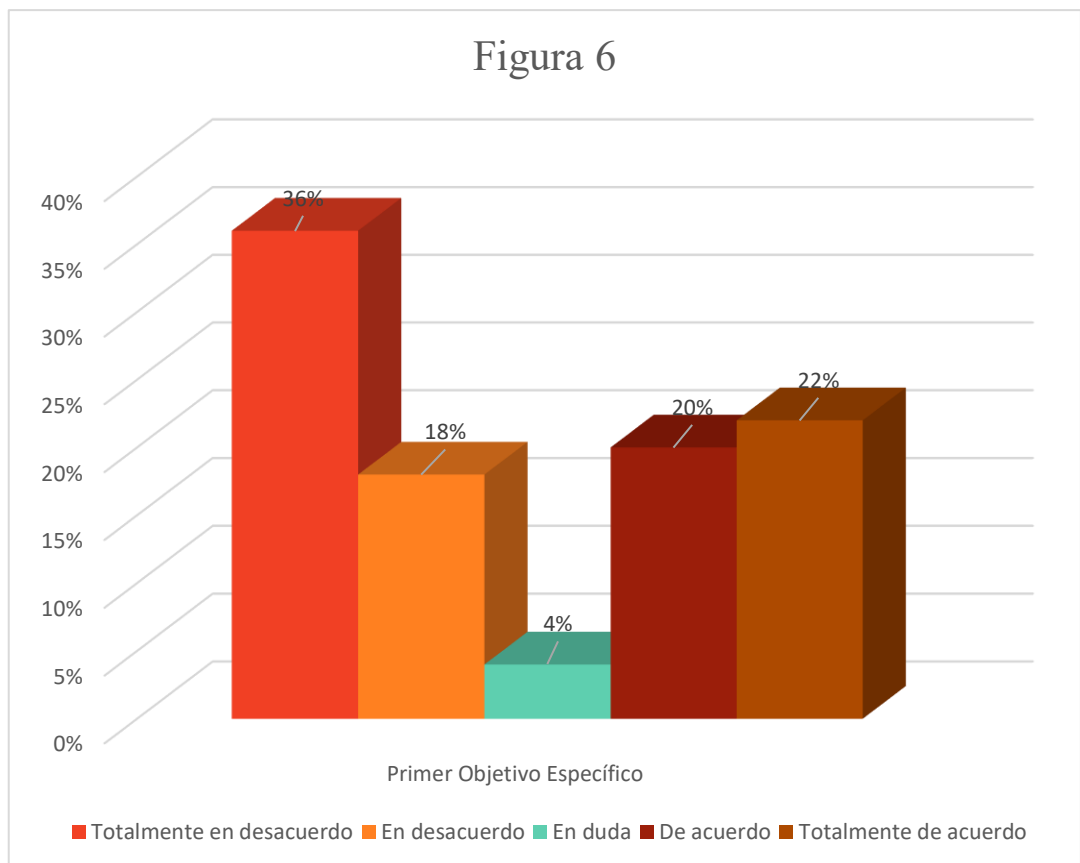
**Comentario:** Con atención en este apartado, la información obtenida informa que un 62% de letrados considera que los riesgos sobre la propiedad inmueble, en el ámbito urbano, podrían verse disminuidos gracias al sistema registral constitutivo; opinión distinta fue la mostrada por parte del 34% quienes no estimaron mayor beneficio con el uso de ese sistema; por su parte, el 4% prefirió optar por la duda como alternativa.

**INTERROGANTE N° 06:** ¿Con la redacción del art. 949 del Código Civil sobre la transferencia de propiedad de bien inmueble se garantiza la exclusión de terceros?

**TABLA N° 06**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 18         | 36.0       | 36.0              | 36.0                 |
| En desacuerdo            | 9          | 18.0       | 18.0              | 54.0                 |
| Válido En duda           | 2          | 4.0        | 4.0               | 58.0                 |
| De acuerdo               | 10         | 20.0       | 20.0              | 78.0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 11         | 22.0       | 22.0              | 100.0                |
| Total                    | 50         | 100.0      | 100.0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 06

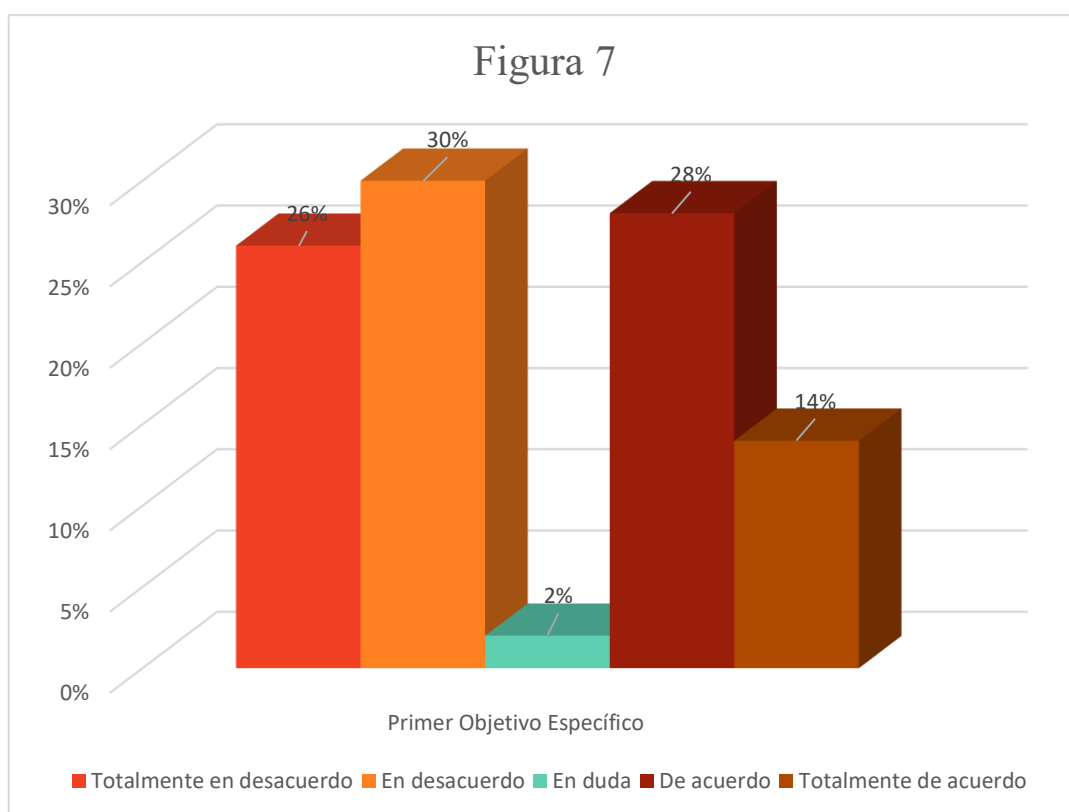
**Comentario:** Acerca de este punto, se tiene que conforme a lo mencionado por el 54% de nuestra muestra, la redacción del vigente artículo 949 del Código Civil no brinda garantías para la transferencia de propiedad inmueble dado que no asegura la exclusión de posibles terceros intervinientes con igual o mayor derecho; lo que difiere del 42% que tiene una percepción más positiva y el 4% que solo atino a escoger la alternativa de duda.

**INTERROGANTE N° 07:** ¿La sola celebración del contrato debería producir la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble tal y como señala el art. 949 del Código Civil?

**TABLA N° 07**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 13         | 26.0       | 26.0              | 26.0                 |
| En desacuerdo            | 15         | 30.0       | 30.0              | 56.0                 |
| Válido En duda           | 1          | 2.0        | 2.0               | 58.0                 |
| De acuerdo               | 14         | 28.0       | 28.0              | 86.0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 7          | 14.0       | 14.0              | 100.0                |
| Total                    | 50         | 100.0      | 100.0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 07

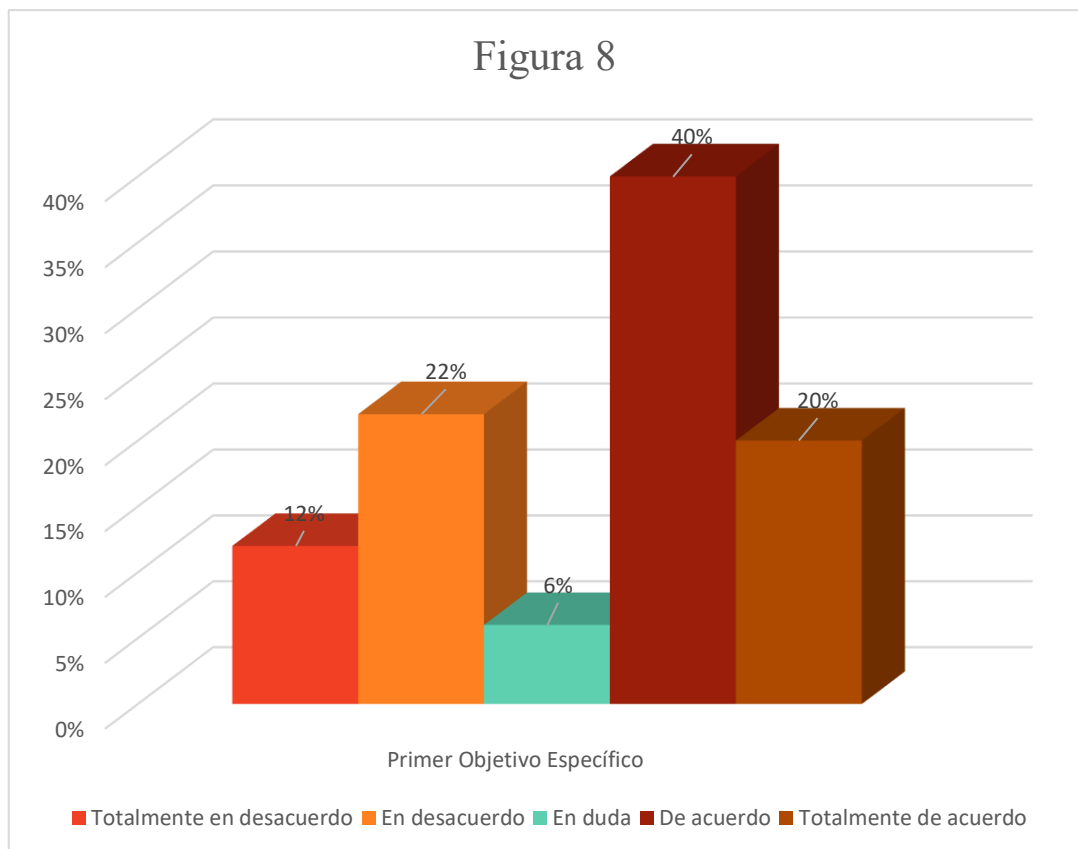
**Comentario:** Siguiendo la línea de análisis del artículo 949 del Código Civil, se preguntó acerca de si es correcto que solo con la sola celebración del acto jurídico se pueda dar por transferida la propiedad, siendo que un 56% no estuvo de acuerdo con esta situación pues no garantiza seguridad jurídica; mientras que el 42% si estimó como factible que se mantenga el actual diseño normativo para estos efectos, y, solo el 2% prefirió considerar la duda como alternativa de respuesta.

**INTERROGANTE N° 08:** ¿La actual redacción del art. 949 precariza el derecho de propiedad del adquirente ante la posible presencia de otros acreedores con igual o mayor derecho?

**TABLA N° 08**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 6          | 12,0       | 12,0              | 12,0                 |
| En desacuerdo            | 11         | 22,0       | 22,0              | 34,0                 |
| Válido En duda           | 3          | 6,0        | 6,0               | 40,0                 |
| De acuerdo               | 20         | 40,0       | 40,0              | 80,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 10         | 20,0       | 20,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 08

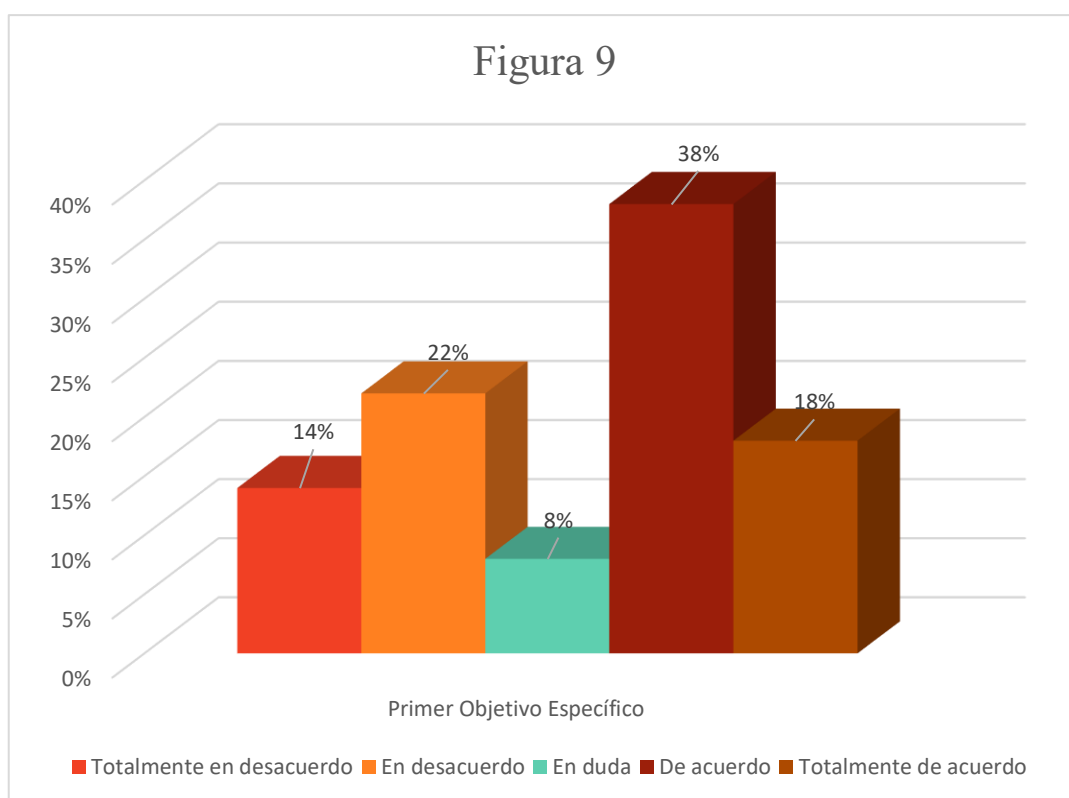
**Comentario:** Con respecto a esta consulta, se pudo conocer que el 60% de abogados está convencido de que el tener vigente del artículo 949° del Código Civil no contribuye al derecho de propiedad, por el contrario, lo precariza, debido a que habilita la posibilidad de que aparezcan otros acreedores; aunque un 34% estima que este artículo es suficientemente garantista; mientras el 6% solo optó por la duda.

**INTERROGANTE N° 09:** ¿Dejar la inscripción registral de propiedad inmueble a la voluntad de las partes genera una falta de seguridad jurídica que afecta el tráfico de propiedad inmobiliaria?

**TABLA N° 09**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 7          | 14,0       | 14,0              | 14,0                 |
| En desacuerdo            | 11         | 22,0       | 22,0              | 36,0                 |
| Válido En duda           | 4          | 8,0        | 8,0               | 44,0                 |
| De acuerdo               | 19         | 38,0       | 38,0              | 82,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 9          | 18,0       | 18,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 09

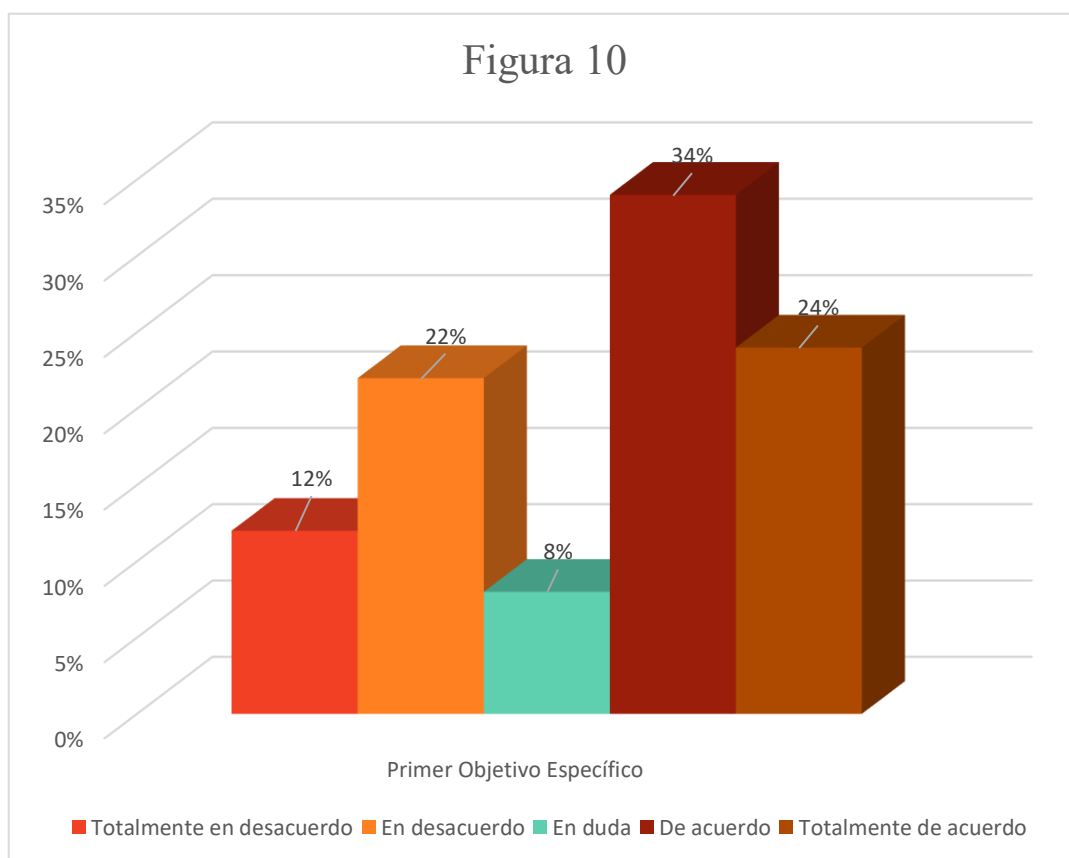
**Comentario:** Conforme a lo indicado por parte del 56% de la muestra, dejar en libertad de los contratantes el hecho de registrar o no la propiedad producto del negocio jurídico realizado produce una falta de seguridad jurídica en el tráfico de este tipo de bienes; por su parte, el 36% cree que ello es positivo en la medida que se garantiza la libertad individual de las partes; mientras el 8% solo se ha limitado a seleccionar la duda como alternativa de respuesta.

**INTERROGANTE N° 10:** ¿Se debe dejar la tradición consensual para pasar a perfeccionar la propiedad por medio del negocio jurídico (acuerdo de transferencia) y el acto jurídico (inscripción)?

**TABLA N° 10**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 6          | 12,0       | 12,0              | 12,0                 |
| En desacuerdo            | 11         | 22,0       | 22,0              | 34,0                 |
| Válido En duda           | 4          | 8,0        | 8,0               | 42,0                 |
| De acuerdo               | 17         | 34,0       | 34,0              | 76,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 12         | 24,0       | 24,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 10

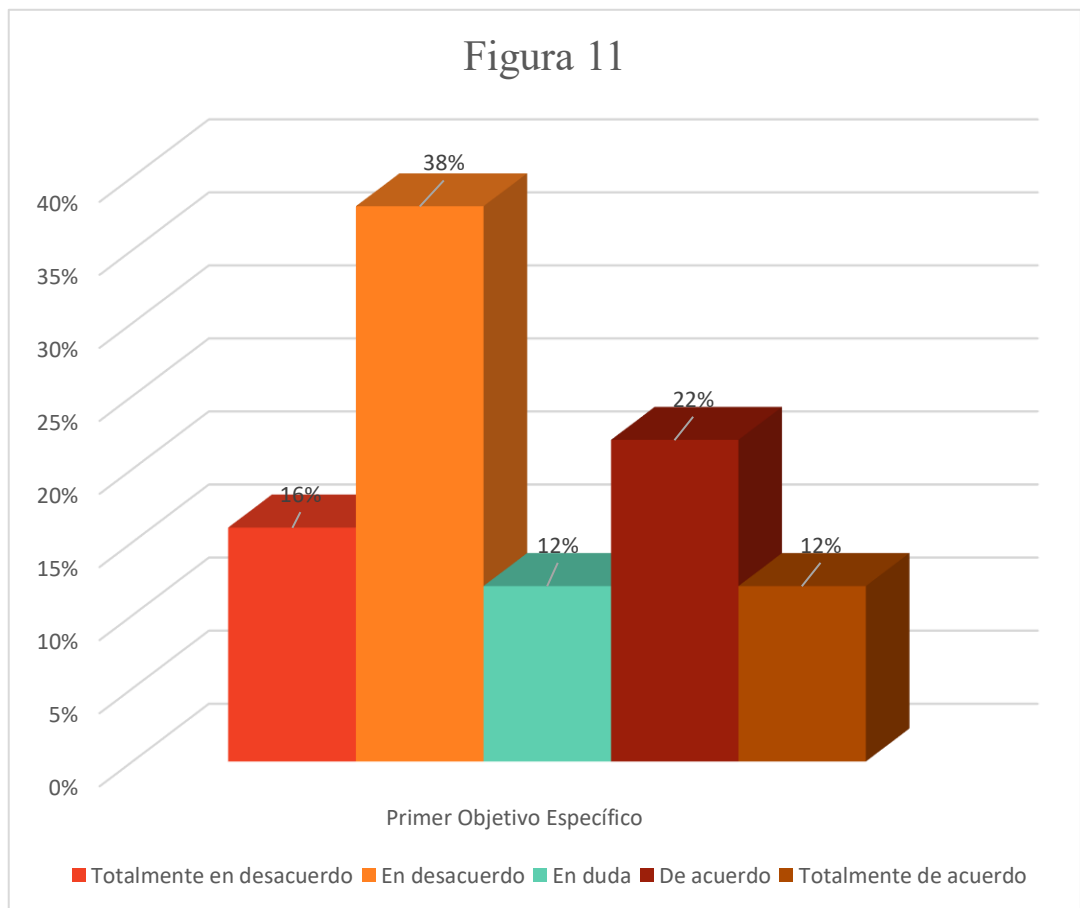
**Comentario:** Sobre la posibilidad de dejar de lado la costumbre por medio del consenso para perfeccionar la propiedad y pasar a un modelo mixto en donde el acuerdo de las partes y la inscripción sean complementarios, el 58% se mostró de acuerdo con tal propuesta; el 34% en desacuerdo y el 8% se mantuvo en la duda.

**INTERROGANTE N° 11:** ¿Por medio del sistema declarativo vigente se favorece la circulación de la riqueza y el uso de los recursos beneficiando al adquirente?

**TABLA N° 11**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 8          | 16,0       | 16,0              | 16,0                 |
| En desacuerdo            | 19         | 38,0       | 38,0              | 54,0                 |
| Válido En duda           | 6          | 12,0       | 12,0              | 66,0                 |
| De acuerdo               | 11         | 22,0       | 22,0              | 88,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 6          | 12,0       | 12,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 11

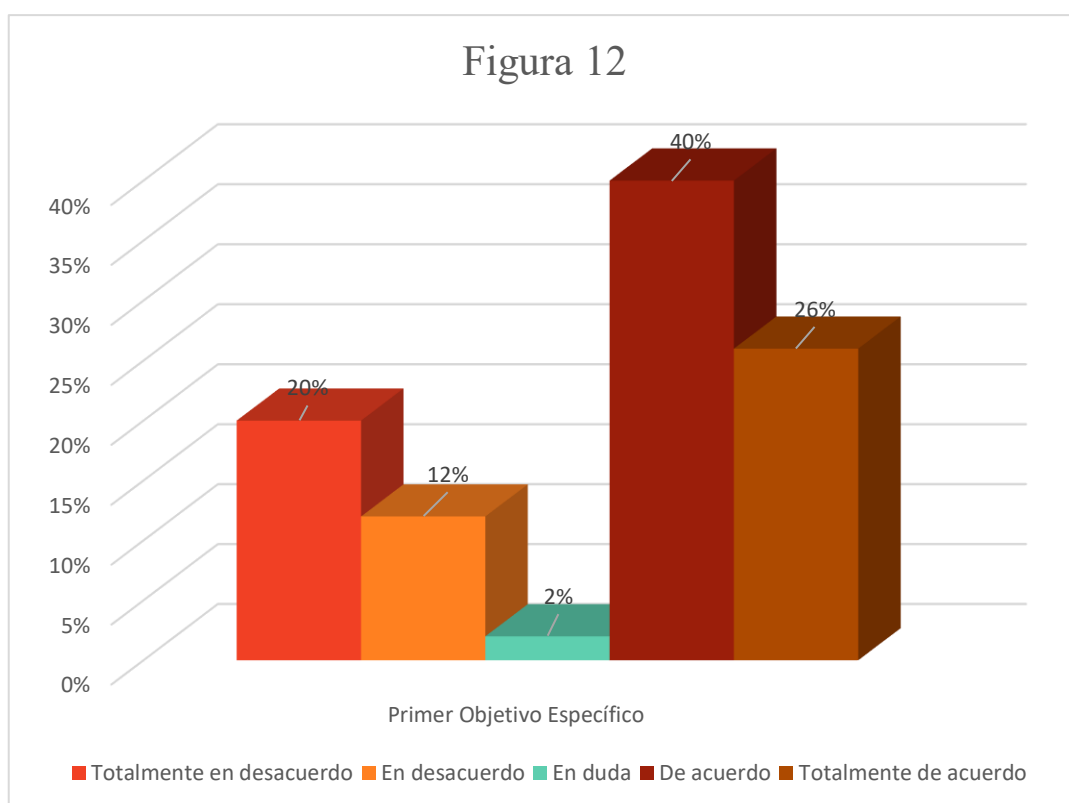
**Comentario:** Si consideramos la utilidad del sistema declarativo vigente, se tiene que para el 54% este no ha favorecido la circulación de la riqueza para beneficio de quien adquiere la propiedad; en tanto, el 34% sostiene que si ha sido positivo para los fines del negocio jurídico; por su parte, un 12% prefirió hacer uso de la opción de duda como respuesta a este cuestionamiento.

**INTERROGANTE N° 12:** ¿La falta de cultura registral genera que los celebrantes opten por no inscribir este tipo de transferencias exponiéndose a procesos judiciales posteriores?

**TABLA N° 12**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 10         | 20,0       | 20,0              | 20,0                 |
| En desacuerdo            | 6          | 12,0       | 12,0              | 32,0                 |
| Válido En duda           | 1          | 2,0        | 2,0               | 34,0                 |
| De acuerdo               | 20         | 40,0       | 40,0              | 74,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 13         | 26,0       | 26,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 12

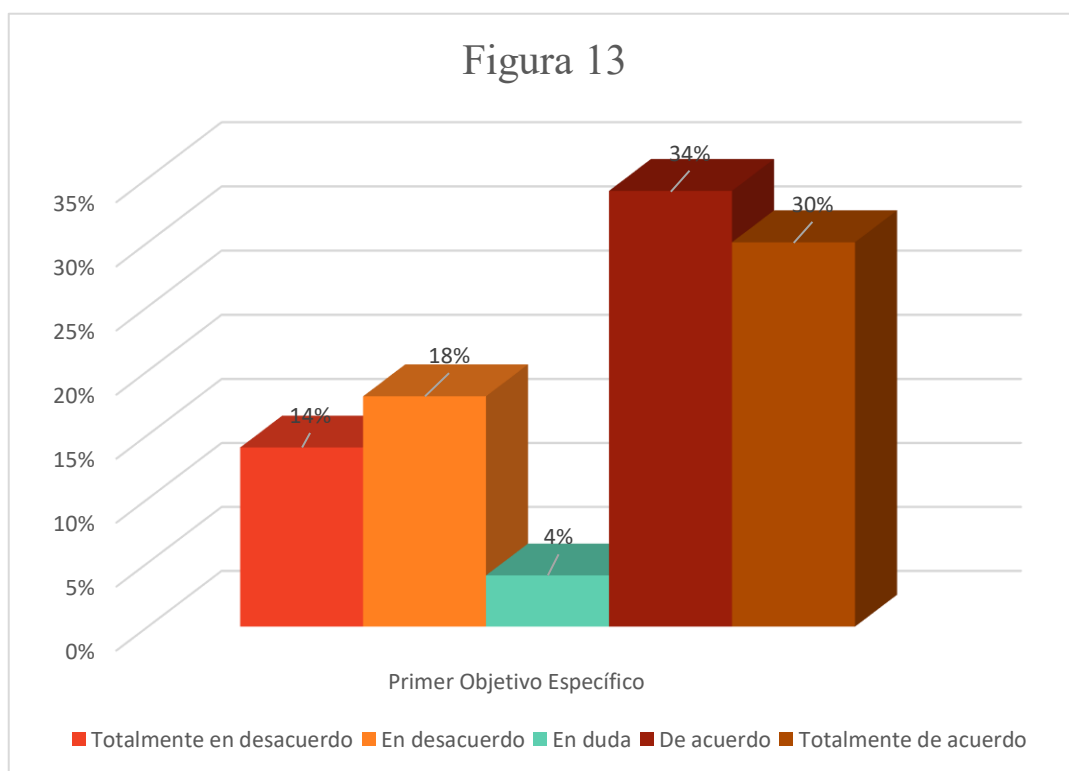
**Comentario:** A su vez, cuando se procura conocer los motivos que mueven a los celebrantes para dejar de lado la inscripción en sus transferencias, se pudo conocer que el 66% estima que ello obedece a la falta de cultura registral, desconociéndose que a través de este tipo de actos es posible evitar procesos judiciales posteriores por la titularidad de ese predio aumentando sus costos de transacción, mientras un 32% no consideran este como un factor relevante; y, solo el 2% macó la opción de duda.

**INTERROGANTE N° 13:** ¿El sistema registral declarativo encuentra su explicación en la informalidad de la propiedad rural donde, por costumbre, la transferencia se hace fuera de registro?

**TABLA N° 13**

|        |                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Totalmente en desacuerdo | 7          | 14,0       | 14,0              | 14,0                 |
|        | En desacuerdo            | 9          | 18,0       | 18,0              | 32,0                 |
|        | En duda                  | 2          | 4,0        | 4,0               | 36,0                 |
|        | De acuerdo               | 17         | 34,0       | 34,0              | 70,0                 |
|        | Totalmente de acuerdo    | 15         | 30,0       | 30,0              | 100,0                |
| Total  |                          | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 13

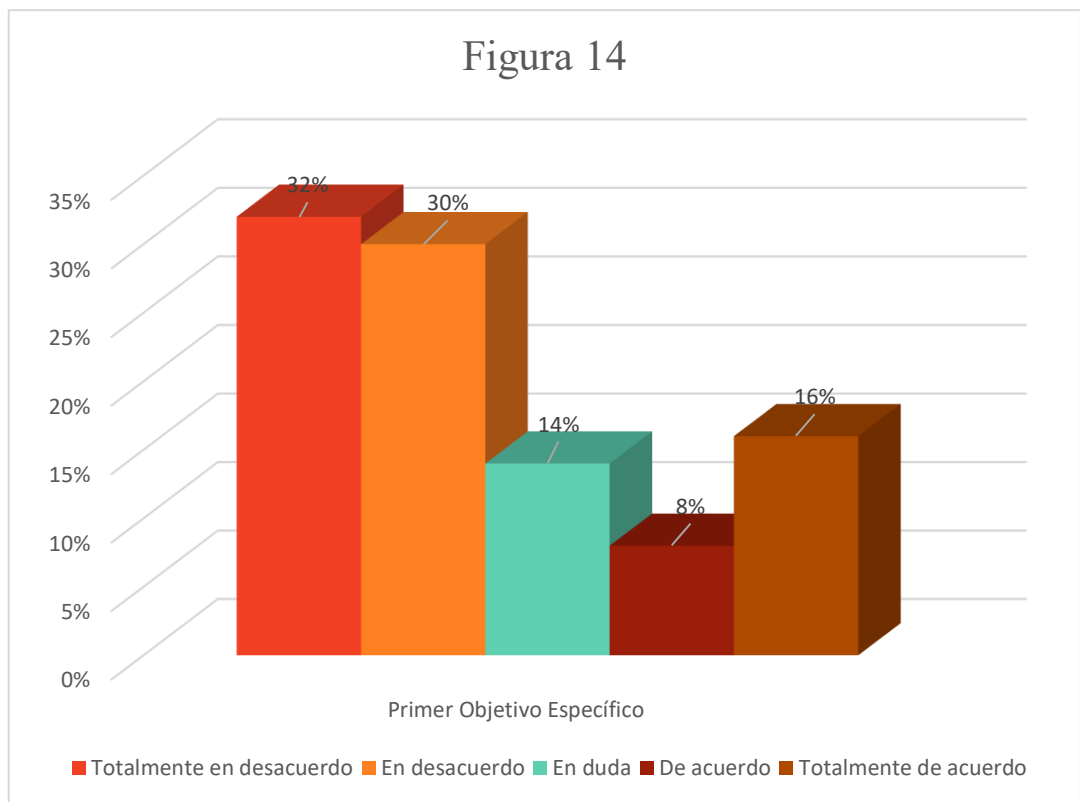
**Comentario:** Al referirnos nuevamente al sistema registral declarativo, fue posible establecer que un 64% se encuentra de acuerdo en que este ha sido utilizado en nuestro sistema legal debido a la informalidad de la propiedad en la zona rural donde acordar la transferencia sin necesidad de la intervención del registro es parte de la costumbre; mientras el 32% no tiene la misma consideración; además, el 4% hizo suya la opción de duda como respuesta.

**INTERROGANTE N° 14:** ¿El sistema registral declarativo permite la verificación fehaciente de si quien realiza el acto de disposición aparece como titular registral del derecho?

**TABLA N° 14**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 16         | 32,0       | 32,0              | 32,0                 |
| En desacuerdo            | 15         | 30,0       | 30,0              | 62,0                 |
| Válido En duda           | 7          | 14,0       | 14,0              | 76,0                 |
| De acuerdo               | 4          | 8,0        | 8,0               | 84,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 8          | 16,0       | 16,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 14

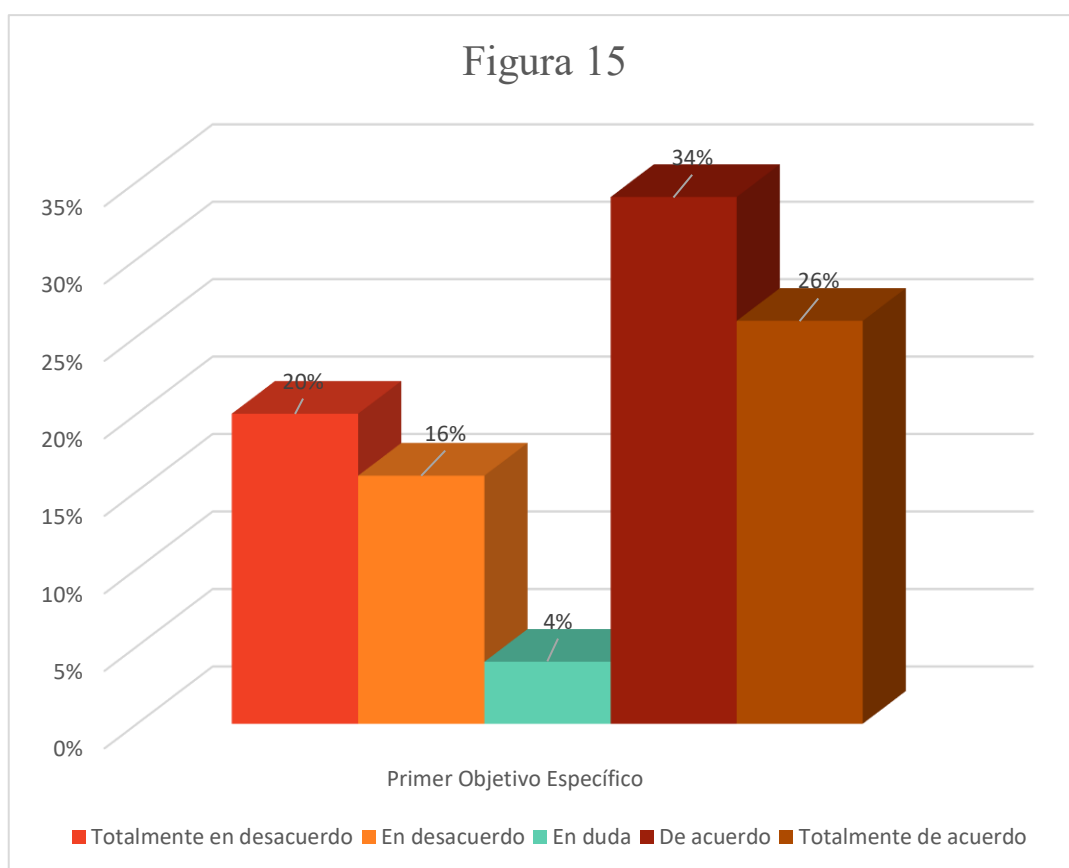
**Comentario:** En la misma línea de pensamiento recogida en la consulta anterior, se tiene que en opinión de un 62% el sistema declarativo no asegura una verificación eficaz sobre la titularidad de quien se presenta como titular del derecho dado que no es obligatoria su inscripción; bajo ese ámbito, el 24% no tuvo la misma percepción, por el contrario, estimaron que este sistema es suficientemente garantista; en tanto, un 7% de la muestra prefirió escoger la opción de duda como respuesta.

**INTERROGANTE N° 15:** ¿En atención al interés del adquirente corresponde asegurar la continuidad del tracto por medio del aseguramiento del historial del inmueble?

**TABLA N° 15**

|                          | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Totalmente en desacuerdo | 10         | 20,0       | 20,0              | 20,0                 |
| En desacuerdo            | 8          | 16,0       | 16,0              | 36,0                 |
| Válido En duda           | 2          | 4,0        | 4,0               | 40,0                 |
| De acuerdo               | 17         | 34,0       | 34,0              | 74,0                 |
| Totalmente de acuerdo    | 13         | 26,0       | 26,0              | 100,0                |
| Total                    | 50         | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Cuestionario / Elaboración: Propia



Fuente: Tabla N° 15

**Comentario:** Con relación a la utilidad de asegurar el historial del inmueble a través del registro, se pudo conocer que conforme al 60% de personas encuestadas, a través de este medio es posible asegurar la continuidad del tracto de manera que el adquirente puede ver protegidos sus intereses; en ese sentido, se tiene que un 36% de profesionales no estuvo de acuerdo con tal posición; mientras que un 4% señaló la duda como respuesta.

#### IV. DISCUSIÓN

**En cuanto al objetivo general:** Con relación a este punto inicial, los resultados obtenidos han buscado llegar a determinar la forma en que el sistema registral constitutivo influye en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, de acuerdo al contenido de la tabla y figura 1, se ha considerado mayoritariamente (64%), que con el sistema registral constitutivo se podría garantizar mayor seguridad jurídica en la continuidad de las transferencias de propiedad. En el caso de la tabla y figura 2, se tiene que el mayor porcentaje (66%) de profesionales consultados tiene la seguridad de que la inscripción previa al acto jurídico de transferencia de propiedad inmueble debe constituir un presupuesto para la validez del acto jurídico. Asimismo, conforme se desprende del contenido de la tabla y figura 3, una importante mayoría (68%) de la muestra ha sido enfática en señalar que la instauración del sistema constitutivo coadyuvaría al derecho de propiedad a través de la aplicación de la oponibilidad y la publicidad registral. Sin embargo, cuando se revisan los resultados de la tabla y figura 4, se puede advertir que una leve mayoría (46%), está de acuerdo en que el principal escollo de la implementación del sistema registral constitutivo radica en que ello traería como efecto el incremento de los costos administrativos asociados a la formalización de las propiedades y, con mayor énfasis en aquellas que no están inmatriculadas. En ese mismo sentido, al revisarse los resultados de la tabla y figura 5, podemos advertir que casi dos terceras partes de la población encuestada (62%) considera que el proceso de implementación del sistema registral constitutivo podría tener resultados positivos en la reducción de riesgos para las zonas urbanas en particular.

Si contrastamos la información respecto de investigaciones que nos han servido como antecedentes, podemos advertir que en el caso de Condori (2023) donde el autor reconoce que en la actualidad existe un fuerte riesgo para las transferencias de inmuebles debido a que no se cuenta con el requisito de inscripción, produciendo inseguridad jurídica dado que ante la falta de certeza sobre el titular del predio, es posible que se puedan producir sucesivas transferencias, es decir, se pueda enajenar sin limitación, apareciendo otro acreedor, por ello la importancia de la publicidad registral como única condición de certeza sobre la identificación del titular del bien que se pretende transferir. En el caso de Matta y Reyes (2022), su trabajo da cuenta de que la falta de obligatoriedad del registro ante una transferencia de propiedad inmueble hace débil la situación jurídica

de los contratantes, sobre todo del adquirente, pues esta resulta incierta al encontrarse desinformado sobre el historial del predio, es precisamente por ello que se debe procurar realizar modificaciones legislativas con el objeto de lograr un sistema registral más fuerte y empoderado, de modo que la inscripción sea un requisito indispensable para el perfeccionamiento del contrato, lo que no debería verse como un aumento en los costos de transacción sino como una inversión en prevención de evitar cualquier tipo de afectación futura a sus intereses, garantizándose el tracto sucesivo. Ello guarda relación con lo mencionado por Robayo (2024), en cuanto a que la falta de obligatoriedad de la matrícula inmobiliaria no contribuye al aseguramiento de los derechos del propietario, por el contrario, incorporar la inscripción, otorga certeza de la titularidad, coadyuva a una mejor información dado lo público del registro y la posibilidad de estar al alcance de entidades como el catastro, notarías, entre otros; dándole mayor seguridad al tráfico. Por ello Reyes (2022), plantea la creación de certificados que contengan el historial del inmueble, de modo que se garantice el derecho a la información de los ciudadanos, sobre todo antes de cerrar acuerdos contractuales de este tipo, ello permite que el negocio jurídico se realice en condiciones de igualdad, sin embargo, la legislación ecuatoriana carece de este tipo de alcances lo cual no se condice con su propia Constitución que garantiza el derecho del ciudadano a contar con toda la información pública necesaria para las actividades de su vida diaria; en ese sentido, existen carencias en el actual registro pues la información no es actualizada ni exacta, siendo necesario hacer cambios normativos para hacer del registro un acto obligatorio así como para implementar un sistema de vanguardia para tal fin.

Con los resultados obtenidos y la información suministrada, se puede afirmar que ello ha permitido hacer una comparación de hallazgos concreta, pues nos permite indicar que el sistema registral constitutivo influye de forma positiva en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble.

**En cuanto al primer objetivo específico:** Con relación a este punto inicial, los resultados obtenidos han buscado llegar a analizar la manera en que la actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, de acuerdo al contenido de la tabla y figura 6, más de la mitad de letrados consultados (54%), indica que con la redacción del art. 949 del Código Civil sobre la transferencia de propiedad de bien inmueble no es posible garantizar una exclusión de terceros de forma efectiva. En el caso de la tabla y figura 7, se tiene que el mayor porcentaje (56%) de

profesionales que resolvieron el cuestionario tienen la seguridad de que la sola celebración del contrato no debería producir la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble tal y como actualmente se desprende de lo señalado en el art. 949 del Código Civil. Asimismo, conforme se desprende del contenido de la tabla y figura 8, una importante mayoría (60%) de la muestra ha sido enfática en señalar que la actual redacción del artículo 949 del Código Civil precariza el derecho de propiedad del adquirente ante la posible presencia de otros acreedores con igual o mayor derecho. En esa línea, cuando se revisan los resultados de la tabla y figura 9, se puede advertir que la mayoría (56%), está de acuerdo en el hecho de que dejar la inscripción registral de propiedad inmueble a la voluntad de las partes genera una falta de seguridad jurídica que afecta el tráfico de propiedad inmobiliaria. Bajo ese entendido, al revisarse los resultados de la tabla y figura 10, podemos advertir que más de la mitad de la población encuestada (58%) considera que se debe pasar de la tradición consensual hacia una forma de perfeccionamiento de la propiedad por medio del negocio jurídico (acuerdo de transferencia) y el acto jurídico (inscripción).

Si contrastamos la información respecto de investigaciones que nos han servido como antecedentes, podemos advertir que en el caso de Pandal (2022) donde el autor reconoce que con la actual redacción del artículo 949° del Código Civil hay incertidumbre e inseguridad respecto de la relación entre los contratantes para la transferencia de inmuebles, por ello la necesidad de que SUNARP, siendo una institución confiable y eficiente, sea la garante de este tipo de actos jurídicos, por tal motivo, conviene modificar el citado artículo a efectos de que los contratos de esta naturaleza se perfeccionen por medio de su inscripción en los registros públicos. En el caso de Rodríguez (2022), su trabajo da cuenta de una serie de efectos positivos con la llegada del sistema registral constitutivo, con mayor incidencia en lo que a la seguridad jurídica se refiere, al hacerse más transparente el procedimiento para este tipo de operaciones, previniendo la intervención de terceros, ello también coadyuva a que el negocio jurídico tenga mayor efecto al permitir que el bien se valore al esta libre de contingencias producto de estafas inmobiliarias; para lo cual el sistema desarrollado en el artículo 949° del Código Civil debe ser modificado para dar paso a la inscripción como parte de la constitución del acto. Ello guarda relación con lo mencionado por Zúñiga (2022), en cuanto a que en el Ecuador, se vulnera el derecho de propiedad, pues la legislación no cumple con instaurar un régimen en el que la inscripción sea más que un servicio por parte del registro, sino una

forma de evitar la vulneración de derechos, por lo que se debe dejar de lado la concepción de que constituye un acto solo administrativo sino una forma de prevenir estafas o contingencias legales, por lo que urge la modificación de la normativa civil.

Con los resultados obtenidos y la información suministrada, se puede afirmar que ello ha permitido hacer una comparación de hallazgos concreta, pues nos permite indicar que la actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta de manera desfavorable a la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad.

**En cuanto al segundo objetivo específico:** Con relación a este punto inicial, los resultados obtenidos han buscado llegar a indicar la manera en que la vigencia del sistema registral declarativo incide en la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, de acuerdo al contenido de la tabla y figura 11, más de la mitad de letrados consultados (54%), indica que a través del sistema declarativo vigente no se viene favoreciendo la circulación de la riqueza y el uso de los recursos para beneficio del adquirente. En el caso de la tabla y figura 12, se tiene que el mayor porcentaje (66%) de profesionales que resolvieron el cuestionario tienen la seguridad de que la falta de cultura registral genera que los celebrantes opten por no inscribir este tipo de transferencias exponiéndose a procesos judiciales posteriores. Asimismo, conforme se desprende del contenido de la tabla y figura 13, una importante mayoría de la muestra (64%) ha sido enfática en señalar que el actual sistema registral declarativo encuentra su explicación en la informalidad de la propiedad rural donde, por costumbre, la transferencia se hace fuera de registro. En esa línea, cuando se revisan los resultados de la tabla y figura 14, se puede advertir que una importante mayoría (62%), está en desacuerdo respecto de que el actual sistema registral declarativo permita la verificación fehaciente de si quien realiza el acto de disposición y quien aparece como titular registral del derecho. Bajo ese entendido, al revisarse los resultados de la tabla y figura 15, podemos advertir que la mayor parte de la población encuestada (60%) considera que corresponde asegurar la continuidad del tracto por medio del aseguramiento del historial del inmueble, ello atendiendo al legítimo interés de quien oficia como adquirente de la propiedad.

Si contrastamos la información respecto de investigaciones que nos han servido como antecedentes, podemos advertir que en el caso de León y Montenegro (2023) donde el autor reconoce que instituir un sistema registral de tipo constitutivo en nuestro ordenamiento civil serviría para que la transmisión de dominio sobre inmuebles sea segura,

evitando la aparición de otros propietarios, de ese modo, se logra que el registro se fortalezca, dado que se previenen ventas a distintas personas, se cuenta con mayor verosimilitud, y, sobre todo, previene la realización de procesos judiciales, lo que en la actualidad se evidencia con la débil redacción del ordenamiento civil. En el caso de Reyes (2021), su trabajo afirma que el actual sistema declarativo es bastante riesgoso para las personas que desean hacer negocios jurídicos de esta naturaleza, pues se corre el riesgo de que otras personas tengan la misma condición e acreedores sobre el vendedor, las mismas que pueden ser de buena fe, desprotegiéndose la propiedad, situación que bien podría verse remediada con solo sujetar la venta de predios a la obligación de la inscripción, efecto preventivo a través de la publicidad registral que incluso podría prestarse por intermedio de las propias notarías como forma de seguridad jurídica, posición que se ve reforzada cuando las disputas en estos casos van al ámbito judicial en donde se otorga preferencia al titular inscrito, por lo que debería ser regulado para evitar, precisamente, la judicialización. Ello guarda relación con lo mencionado por Ferreyra (2017), en cuanto a que la inscripción no debería constituir un acto facultativo sino una obligación legal de modo que se fortalezca la publicidad, así como la seguridad jurídica de manera que pueda ser oponible ante posibles conflictos y no como es actualmente en que se requiere de un proceso a nivel de la administración de justicia, básicamente por la falta de conocimiento sobre la pertinencia del uso del registro y como es garante de legalidad, por lo que la inscripción trae mayores beneficios para el ejercicio inmobiliario. Con respecto al trabajo que fuera elaborado por parte de Parra (2020), el autor sostiene que, gracias a los pronunciamientos judiciales, se ha podido establecer con claridad que la propiedad no solo se acredita con un título sino que adicionalmente este debe cumplir con el requisito de inscripción, situación que no había sido delimitada correctamente en Colombia, de forma que este derecho puede ser opuesto a terceros, sin embargo, esto no ha sido recogido en la legislación debido a que existen zonas rurales y terrenos baldíos en los que las transferencias se dan por medio de la tradición, lo cual no es seguro por la posibilidad de que les sea arrebatado su derecho por acción de la fuerza o por medio de procedimientos que terminen por afectar sus legítimos intereses.

Con los resultados obtenidos y la información suministrada, se puede afirmar que ello ha permitido hacer una comparación de hallazgos concreta, pues nos permite indicar que la vigencia del sistema registral declarativo incide de manera opuesta a los fines de la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente.

## V. CONCLUSIONES

**PRIMERO:** El sistema registral constitutivo influye de forma positiva en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, situación que encuentra explicación en que por su intermedio es posible lograr una mayor seguridad jurídica para la dinámica comercial y la continuidad de la cadena de titularidad; además, con su incorporación se constituiría en un presupuesto para la validez del acto jurídico; asimismo, haría mucho más seguro el derecho de oponibilidad y fortalecería el sistema de publicidad registral; pues si bien los costos podrían incrementarse, estos deben ser vistos como una inversión en favor del adquirente al ver reducidos sus riesgos asociados al contrato.

**SEGUNDO:** La actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta de manera desfavorable a la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, situación que encuentra explicación en que con su actual redacción no es posible garantizar la exclusión de terceros que podrían intervenir como acreedores del bien; en ese sentido, la sola celebración del contrato no debería ser suficiente para dar por realizada la transferencia; por ello, se precariza este derecho al dejar a la libre voluntad de las partes el acto de inscripción en el registro; en esa línea optar por el acuerdo de transferencia complementado por la inscripción constituye la mejor alternativa.

**TERCERO:** La vigencia del sistema registral declarativo incide de manera opuesta a los fines de la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, situación que encuentra explicación en que este no favorece la circulación de la riqueza de manera efectiva; situación que se hace mucho más compleja con la poca cultura registral de las personas respecto a utilizar este medio como garantía de seguridad jurídica; situación que es mucho más evidente a nivel de la propiedad rural en donde la informalidad y la costumbre hace que las transferencias se hagan al margen del registro; además, el sistema declarativo impide conocer de manera fehaciente la titularidad del bien generando la imposibilidad de la continuidad del tracto.

## VI. RECOMENDACIONES

**PRIMERO:** Se recomienda, al Congreso de la República, la modificación del artículo 949° del Código Civil con la finalidad de implementar el sistema constitutivo para el registro de la propiedad, para lo cual se sugiere el siguiente texto: *“La inscripción en el registro correspondiente del acto jurídico libremente consentido transfiere la propiedad de un bien inmueble determinado, salvo disposición legal diferente.”*; ello servirá para proteger los derechos del adquirente, garantizar su derecho de oponibilidad y brindar mayor seguridad jurídica.

**SEGUNDO:** Se recomienda, al Congreso de la República que, en vista de la compleja realidad referida a la propiedad rural, su informalidad y costumbres arraigadas para la transferencia de propiedad sin necesidad de inscribir en el registro; agregue un párrafo al artículo 949° del Código Civil, de manera que se establezca que: *“En el caso de bienes no registrados que pertenezcan a las zonas rurales del país, la transferencia de propiedad se dará por realizada con la entrega”*, ello servirá como punto de partida para incorporar de forma paulatina al sistema registral constitutivo dentro del régimen de propiedad inmueble.

**TERCERO:** Se recomienda, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, promover espacios descentralizados de información respecto de los beneficios de la formalización de la propiedad, inmatriculación, y, en general, todo lo que tenga que ver con la importancia del registro como medio de seguridad jurídica en sus transferencia de propiedad inmueble, ello por medio de campañas en donde se ponga énfasis en las posibles contingencias legales y judiciales que podrían surgir de mantenerse un sistema meramente declarativo.

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alegría, María (2021). *Necesidad de aplicar un modelo de registro público integrado a derechos reales*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Mayor de San Andrés. <http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/38573>
- Ancajima, Javier (s.f.). Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/\\$FILE/articulo\\_julio.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/$FILE/articulo_julio.pdf)
- Astudillo, María (2009). *Derecho registral de bienes: principio, evolución e importancia*. Trabajo de graduación para optar el grado de doctor por la Universidad del Azuay. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/878>
- Avendaño, Jorge (2020). Definición de propiedad. Código Civil comentado, Gaceta Jurídica, tomo IV, cuarta edición, pp. 225-230.
- Bedoya, Erika (2022). Título y modo de la compraventa de bienes inmuebles. Universidad de los Andes Colombia. <http://hdl.handle.net/1992/59722>
- Behar, Daniel (2008). *Metodología de la investigación*. Ediciones Shalom. <http://187.191.86.244/rceis/index.php/herramientas-para-la-investigacion/metodologia-de-la-investigacion-daniel-s-behar-rivero/>
- Coca, Saúl (2020). *¿Qué es el principio de tracto sucesivo? (artículo 2015 del Código Civil)*. <https://lpderecho.pe/principio-tracto-sucesivo-registros-publicos-codigo-civil/>
- Código Civil. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Condo, Yorshy; Victorio, Leonela; Zapata, Shirley y Yunkor, Yurela (2024). Sistema registral facultativo y la seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria. <https://lpderecho.pe/sistema-registral-facultativo-seguridad-juridica-propiedad-inmobiliaria/>
- Condori, Gino (2023). *Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la SUNARP*. Tesis para optar el grado de doctor por la Universidad Privada de Tacna. <http://hdl.handle.net/20.500.12969/3254>

- Constitución Política del Perú. <https://lpderecho.pe/constitucion-politica-peru-actualizada/>
- Cortés, Manuel e Iglesias, Miriam (2004). *Generalidades sobre la metodología de la investigación*. Universidad Autónoma del Carmen, México, primera edición. [https://www.unacar.mx/contenido/gaceta/ediciones/metodologia\\_investigacion.pdf](https://www.unacar.mx/contenido/gaceta/ediciones/metodologia_investigacion.pdf)
- Ferreira, Pedro (2017). *El sistema registral constitutivo y la adquisición del dominio del bien inmueble en la ciudad de Ica, año 2017*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Alas Peruanas. <https://hdl.handle.net/20.500.12990/4777>
- Gil-Núñez, Juan (2014). *Tracto suceso registra*. Ius Inkarri, vol. 3, núm. 3. <https://doi.org/10.31381/iusinkarri.vn3.4164>
- Hernández, Roberto; Fernández, Carlos y Baptista, María (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill Education, sexta edición. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Horvath, Alena y Pérez, Juan (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? Cuadernos de derecho transnacional, vol. 13, núm. 2. <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>
- León, Víctor y Montenegro, Daniela (2023). *Efectos jurídicos de la implementación del sistema constitutivo respecto al derecho de la propiedad en la legislación peruana*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/130586>
- Matta, Juan y Reyes, Liliana (2022). *Relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la oficina registral de Ica – Zona Registral N° XI sede Ica -2021*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Privada San Juan Bautista. <https://hdl.handle.net/20.500.14308/4047>
- Mejorada, Martín (2022). Derecho de propiedad y expropiación. La Constitución comentada, análisis artículo por artículo, Gaceta Jurídica, tomo II, cuarta edición, pp. 546-550.
- Mejorada, Martín (2004). La propiedad y el bien común. Foro jurídico, núm. 3, pp. 128-131, PUCP. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18345>
- Mesina, Federico y Muro, Manuel (2020). Transferencia de propiedad de bien inmueble. Código Civil comentado, Gaceta Jurídica, tomo IV, cuarta edición, pp. 354-361.

- Olvera, Leonor (2020). El sistema registral en México y la búsqueda por la certeza jurídica. Tesis para optar el grado de doctora por la Universidad Autónoma de Querétaro. <http://ri-ng.uaq.mx/handle/123456789/3227>
- Orellana, Liliana (2001). *Estadística descriptiva*. Universidad de Buenos Aires, enero. [https://www.dm.uba.ar/materias/estadistica\\_Q/2011/1/modulo%20descriptiva.pdf](https://www.dm.uba.ar/materias/estadistica_Q/2011/1/modulo%20descriptiva.pdf)
- Ortega, Cristina (2024). *Estadística descriptiva: qué es, objetivo, tipos y ejemplos*. <https://www.questionpro.com/blog/es/estadistica-descriptiva/>
- Ortiz, Iván (2004). El derecho de propiedad y la posesión informal. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/\\$FILE/Derecho\\_de\\_Propiedad\\_informal.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/$FILE/Derecho_de_Propiedad_informal.pdf)
- Pandal, Sara (2022). *Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Peruana de Ciencias e Informática. <http://repositorio.upci.edu.pe/handle/upci/574>
- Paredes, Alfonso (2024). *La inscripción constitutiva no convalidante como alternativa a la inscripción declarativa en la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles en Perú*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/13616>
- Parra, Cristancho (2020). *Análisis teórico de las condiciones de acreditación de la propiedad inmobiliaria en Colombia*. Trabajo de grado para optar el grado de maestro por la Universidad Externado de Colombia. <https://doi.org/10.57998/bdigital.handle.001.2908>
- Reyes, Laurita (2021). *El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021*. Tesis para optar el título de abogada por la Universidad Privada del Norte. <https://hdl.handle.net/11537/28933>
- Reyes, Susana (2022). *La responsabilidad derivada de las negativas de inscripción en el tráfico jurídico inmobiliario*. Tesis para optar el grado de maestro por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/19104>
- Robayo, Marcelo (2024). *La exclusión de la figura legal “matricula inmobiliaria” vulnera directamente el derecho a la seguridad jurídica*. Trabajo de titulación para optar el título

de abogado por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/22739>

Rodríguez, Carmen (2022). *Sistema constitutivo y la transferencia de la propiedad inmueble, en la Asoc. vivienda laderas de Chancayllo, Chancay 2022*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad Norbert Wiener. <https://hdl.handle.net/20.500.13053/8052>

Sánchez, Luis (2016). *Registro de la propiedad inmueble: la inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa*. Opus et praxis, II Congreso Nacional de Derecho Civil, Notarial & Registral, 28 de abril. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/241>

Simons, Alberto (2017). *Ética y ejercicio de la ciudadanía*. Colección “lo esencial del derecho”, núm. 15. <https://es.everand.com/read/453387543/Etica-y-ejercicio-de-la-ciudadania>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2024). Memoria institucional SUNARP 2023. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/5862891-memoria-institucional-sunarp-2023>

Zúñiga, Andrea (2022). *Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*. Tesis para optar el título de abogado por la Universidad del Azuay. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/11653>

## **VIII. ANEXOS**

**Anexo 01: Matriz de consistencia**

| PROBLEMA  | OBJETIVOS   | HIPOTESIS   | VARIABLES  | DIMENSIONES  | INDICADORES   | METODOLOGIA  |
|---|---|---|--|--|---|--|
| <p><b>Problema General</b><br/>¿De qué forma el sistema registral constitutivo influye en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, cercado de Ica, 2024?</p> <p><b>Problemas Específicos</b><br/>¿De qué manera la actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, cercado de Ica, 2024?</p> <p>¿De qué manera la vigencia del sistema registral declarativo incide en la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, cercado de Ica, 2024?</p> | <p><b>Objetivo General</b><br/>Determinar la forma en que el sistema registral constitutivo influye en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, cercado de Ica, 2024.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b><br/>Analizar la manera en que la actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, cercado de Ica, 2024.</p> <p>Indicar la manera en que la vigencia del sistema registral declarativo incide en la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, cercado de Ica, 2024.</p> | <p><b>Hipótesis General</b><br/>El sistema registral constitutivo influye de forma negativa en el aseguramiento del tracto sucesivo para la transferencia de propiedad inmueble, cercado de Ica, 2024.</p> <p><b>Hipótesis Especificas</b><br/>La actual redacción del artículo 949° del Código Civil afecta de manera desfavorable a la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, cercado de Ica, 2024.</p> <p>La vigencia del sistema registral declarativo incide de manera opuesta a los fines de la figura jurídica del tracto sucesivo y el interés del adquirente, cercado de Ica, 2024.</p> | <p><b>Variable Independiente</b><br/><br/>Sistema registral constitutivo.</p> <p><b>Variable Dependiente</b><br/><br/>Tracto sucesivo.</p> | <p><b>De la Variable Independiente</b><br/><br/>Seguridad jurídica.<br/><br/>Derecho de propiedad.</p> <p><b>De la Variable Dependiente.</b><br/><br/>Sistema registral declarativo.<br/><br/>Inscripción.</p> | <p><b>De la Variable Independiente</b><br/><br/>Oponibilidad.<br/><br/>Publicidad.<br/><br/>Negocio jurídico.<br/><br/>Acto jurídico.</p> <p><b>De la Variable Dependiente</b><br/><br/>Ventajas.<br/><br/>Desventajas.<br/><br/>Interés del adquirente.<br/><br/>Historial del inmueble.</p> | <p><b>Tipo de Investigación:</b><br/>Básica</p> <p><b>Enfoque:</b><br/>Cuantitativo.</p> <p><b>Alcance o Nivel:</b><br/>Descriptivo explicativo.</p> <p><b>Diseño:</b><br/>No experimental.</p> <p><b>Población y Muestra:</b><br/>50 abogados.</p> <p><b>Recolección de Datos:</b><br/>Técnica de la encuesta por medio de cuestionario.</p> <p><b>Análisis de Datos</b><br/>Estadística descriptiva.</p> |





## Anexo 03: Resolución Decanal N° 080-D-FDCP-UNICA-2025



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
Facultad de Derecho y Ciencia Política



"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

### RESOLUCION DECANAL N° 080-D-FDCP-UNICA-2025

Ica, 17 de febrero de 2025

Visto el Oficio N° 287-DUI-FDCP-UNICA-2025, así como el Informe del docente Mag. Otto José Cockburn de Cárdenas y el escrito de fecha 02.OCT.2024; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, por Resolución Rectoral N° 048-R-UNICA-2021 del 25 ENE.2021, se aprobó el Reglamento de Grados Académicos y Títulos Profesionales de la UNICA;

Que, mediante escrito con registro N° 7080 de fecha 02 de octubre de 2024, la bachiller Torres Saldaña Giuliana Elizabeth, presenta su Proyecto de Tesis: "Sistema Registral Constitutivo para el Aseguramiento del Tracto Sucesivo en la Transferencia de Propiedad Inmueble, Cercado de Ica, 2024", a fin de ser aprobado y por consiguiente designar asesor;

Que, por Oficio N° 368-DUI-FDCP-UNICA-2024 de fecha 11 de diciembre de 2024, la Directora de la Unidad de Investigación de la Facultad, comunica que el Comité de Investigación ha designado al docente Mag. Otto José Cockburn de Cárdenas, como asesor del Proyecto de Tesis de la bachiller Torres Saldaña Giuliana Elizabeth;

Que, mediante escrito de fecha 27 de enero de 2025, el asesor Mag. Otto José Cockburn de Cárdenas, informa que habiendo examinado el proyecto de tesis "Sistema Registral Constitutivo para el Aseguramiento del Tracto Sucesivo en la Transferencia de Propiedad Inmueble, Cercado de Ica, 2024" de la referida bachiller y estando favorable la Constancia de Evaluación de Originalidad de fecha 20.ENE.2025 con el calificativo de 2% de similitud, resulta necesario aprobar el proyecto de tesis, quedando apto para su desarrollo;

Que, estando el Oficio N° 287-DUI-FDCP-UNICA-2025 de fecha 12 de febrero de 2025, de la Directora de Investigación de la Facultad sobre la aprobación del proyecto de tesis, indica que ésta deberá formalizarse mediante Resolución Decanal, puesto que la citada bachiller cumple con los requisitos exigidos en el Art. 32° numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 8 del Reglamento de Grados Académicos y Títulos Profesionales de la UNICA;

En uso de las atribuciones conferidas al Decano por el Art. 70° de la Ley Universitaria N° 30220 y Art. 39° del Estatuto de la Universidad Nacional "San Luis Gonzaga";

#### **SE RESUELVE:**

➤ **Artículo 1ro.- APROBAR** el proyecto de tesis titulada: "**SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO PARA EL ASEGURAMIENTO DEL TRACTO SUCESIVO EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, CERCADO DE ICA, 2024**", presentada por la bachiller **TORRES SALDAÑA GIULIANA ELIZABETH**; siendo su asesor el docente **Mag. Otto José Cockburn de Cárdenas**.

➤ **Artículo 2do.-** La Asesorada del referido proyecto de tesis, deberá cumplir con los plazos establecidos en el Art. 32° numeral 10 del Reglamento de Grados Académicos y Títulos Profesionales de la UNICA, a partir de notificado la presente resolución.

➤ **Artículo 3ero.-** Hacer de conocimiento la presente Resolución a la Directora de la Oficina de Investigación de la Facultad, Asesor e interesada, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y archívese  
UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



*Dr. Wenceslao Miguel Quispe Segovia*  
DECANO

WOS/ifcm

Ciudad Universitaria - Edificio Administrativo - Telef.: 056-223837

## Anexo 04: Evaluación de originalidad



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



### EVALUACION DE ORIGINALIDAD

## CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud del PROYECTO DE TESIS, cuyo título es:

**"SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO PARA EL ASEGURAMIENTO DEL TRACTO SUCESIVO EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, CERCADO DE ICA, 2024"**

**Presentado por:**

**TORRES SALDAÑA, GIULIANA ELIZABETH**

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

**El resultado obtenido es del 2% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad**

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 20 de Enero del 2025.

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
DIRECCION DE UNIDAD DE INVESTIGACION



Dra. ROSALIR TRAVEZÁN MOREYRA  
DIRECTORA

## Anexo 05: Cuestionario



# Universidad Nacional SAN LUIS GONZAGA

### CUESTIONARIO

#### I. INSTRUCCIONES

Estimado participante, se solicita su apoyo, con sus respuestas, para la Tesis "SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO PARA EL ASEGURAMIENTO DEL TRACTO SUCESIVO EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, CERCADO DE ICA, 2024", cuyos resultados permitirán presentar propuestas de mejora acerca de la problemática de estudio.

#### II. LEYENDA

1: Totalmente en desacuerdo 2: En desacuerdo 3: En duda 4: De acuerdo 5: Totalmente de acuerdo

#### III. ITEMS

| N°   | ACTIVIDAD  | ESCALA DE VALORES |   |   |   |   |
|--|--|-------------------|---|---|---|---|
|  |  | 1                 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| <b>OBJETIVO GENERAL</b>  |  |                   |   |   |   |   |
| DETERMINAR LA FORMA EN QUE EL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO INFLUYE EN EL ASEGURAMIENTO DEL TRACTO SUCESIVO PARA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, CERCADO DE ICA, 2024 |  |                   |   |   |   |   |
| 1  | ¿Considera usted que con el sistema registral constitutivo se podría garantizar mayor seguridad jurídica en la continuidad de las transferencias de propiedad? |                   |   |   |   |   |
| 2  | ¿La inscripción previa al acto jurídico de transferencia de propiedad inmueble debe constituir un presupuesto para la validez del acto jurídico?               |                   |   |   |   |   |
| 3  | ¿La instauración del sistema constitutivo coadyuvaría al derecho de propiedad a través de la aplicación de la oponibilidad y la publicidad registral?          |                   |   |   |   |   |
| 4  | ¿Implementar el sistema registral constitutivo traería como consecuencia mayores costos administrativos para los casos de propiedades no inmatriculadas?       |                   |   |   |   |   |
| 5  | ¿El proceso de implementación del sistema registral constitutivo podría tener resultados positivos en la reducción de riesgos para las zonas urbanas?          |                   |   |   |   |   |
| <b>OBJETIVO ESPECIFICO N° 01</b>   |  |                   |   |   |   |   |
| ANALIZAR LA MANERA EN QUE LA ACTUAL REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 949° DEL CÓDIGO CIVIL AFECTA LA SEGURIDAD JURÍDICA SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD, CERCADO DE ICA, 2024              |  |                   |   |   |   |   |
| 6  | ¿Con la redacción del art. 949 del Código Civil sobre la transferencia de propiedad inmueble se garantiza la exclusión de terceros?                            |                   |   |   |   |   |



# Universidad Nacional SAN LUIS GONZAGA

|   |   |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|
| 7   | ¿La sola celebración del contrato debería producir la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble tal y como señala el art. 949 del Código Civil?            |  |  |  |  |  |
| 8   | ¿La actual redacción del art. 949 precariza el derecho de propiedad del adquirente ante la posible presencia de otros acreedores con igual o mayor derecho?               |  |  |  |  |  |
| 9   | ¿Dejar la inscripción registral de propiedad inmueble a la voluntad de las partes genera una falta de seguridad jurídica que afecta el tráfico de propiedad inmobiliaria? |  |  |  |  |  |
| 10  | ¿Se debe dejar la tradición consensual para pasar a perfeccionar la propiedad por medio del negocio jurídico (acuerdo de transferencia) y el acto jurídico (inscripción)? |  |  |  |  |  |
| <b>OBJETIVO ESPECÍFICO N° 02</b><br>INDICAR LA MANERA EN QUE LA VIGENCIA DEL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO INCIDE EN LA FIGURA JURÍDICA DEL TRACTO SUCESIVO Y EL INTERÉS DEL ADQUIRENTE, CERCADO DE ICA, 2024 |   |  |  |  |  |  |
| 11  | ¿Por medio de del sistema declarativo vigente se favorece la circulación de la riqueza y el uso de los recursos beneficiando al adquirente?                               |  |  |  |  |  |
| 12  | ¿La falta de cultura registral genera que los celebrantes opten por no inscribir este tipo de transferencias exponiéndose a procesos judiciales posteriores?              |  |  |  |  |  |
| 13  | ¿El sistema registral declarativo encuentra su explicación en la informalidad de la propiedad rural donde, por costumbre, la transferencia se hace fuera de registro?     |  |  |  |  |  |
| 14  | ¿El sistema registral declarativo permite la verificación fehaciente de si quien realiza el acto de disposición aparece como titular registral del derecho?               |  |  |  |  |  |
| 15  | ¿En atención al interés del adquirente corresponde asegurar la continuidad del tracto por medio del aseguramiento del historial del inmueble?                             |  |  |  |  |  |

Gracias por su participación.