



Universidad Nacional  
**SAN LUIS GONZAGA**



## **Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional**

Esta licencia permite a otras combinar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial, siempre y cuando den crédito y licencia a nuevas creaciones bajo los mismos términos.

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



**UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA DE ICA**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE  
MAGÍSTER EN DERECHO: MENCIÓN CIVIL Y COMERCIAL**

**“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE  
LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES  
INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN  
REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y  
DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCION  
DE NULIDAD”**

**GRADUANDO: TINEO ANYOSA, SALOMÉ MIRIAM**

**ASESOR: DR. VICTOR GARCÍA WONG**

**ICA – PERÚ**

**2020**

## **DEDICATORIA**

A mis padres, por enseñarme que la perseverancia supera cualquier adversidad en la vida.

## **AGRADECIMIENTO**

Son muchas las personas que han formado parte de mi vida profesional a las que me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida.

# ÍNDICE

CARÁTULA	
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
INDICE	iv
RESUMEN	vii
SUMMARY	ix
CONTRACARATULA	xi
INTRODUCCIÓN	xii
CAPITULO I - MARCO TEÓRICO	14
1.1 ANTECEDENTES	14
1.1.1 Antecedentes Internacionales	14
1.1.2 Antecedentes Nacionales	17
1.1.3 antecedentes locales	24
1.2 BASES TEÓRICAS	25
1.2.1 Antecedentes del Registro	25
1.2.2 La transmisión de la propiedad-formas del sistema de registro	26
1.2.3 Forma de transmisión de bienes inmuebles	27
1.2.3.1 El Consensualismo Contractual	27
1.2.3.2 El sistema de títulos y métodos	29
1.2.4 Los sistemas de registro de propiedad	32
1.2.5 Origen de los registros de propiedad	34
1.2.6 Clasificación de los sistemas registrales	35
1.2.7 Derechos involucraron en los sistemas de registros	38
1.2.8 Los sistemas registrales en el derecho comparado	45
1.2.8.1 Sistema Registral Francés	45

1.2.8.2 Sistema Registral Alemán	47
1.2.8.3 Sistema Registral Español	49
1.2.8.4 Sistema Registral Inglés	51
1.2.9 La Publicidad Registral	53
1.2.10 El Registro	54
1.2.11 El Registro Público	55
1.2.12 La Seguridad Jurídica	55
1.2.13 El Derecho de Propiedad	56
1.2.14 Medidas Cautelares	57
1.2.15 Medidas para una Futura Ejecución Forzada	58
1.2.16 Proceso de Tercería de Propiedad	59
1.2.17 Sistema Registral Constitutivo	60
1.2.18 Sistema Registral Declarativo	61
1.2.19 Caso Orellana	62
1.3 Marco Conceptual	66
1.4 Marco Legal	69
CAPÍTULO II - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	71
2.1 Situación Problemática	71
2.2 Formulación del Problema	72
2.2.1 Problema General	72
2.2.2 Problemas Específicos	72
2.3 Justificación e Importancia de la Investigación	73
2.3.1 Justificación	73
2.3.2 Importancia	73
2.4 Objetivos de la Investigación	74
2.4.1 Objetivo General	74
2.4.2 Objetivos Específicas	74
2.5 Hipótesis de la Investigación	74
2.5.1 Hipótesis General	74
2.5.2 Hipótesis Específicos	75

2.6 Variables de la Investigación	75
2.6.1 Identificación de variables	75
2.6.2 Operacionalización de variables	76
CAPÍTULO III – METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	77
3.1 Tipo, Nivel y Diseño de la Investigación	78
3.2 Población y Muestra	78
CAPITULO IV – TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	81
4.1 Técnicas de Recolección de Datos	81
4.2 Instrumentos de Recolección de Datos	82
4.3 Técnicas de Procesamiento, Análisis e interpretación de Resultados	83
CAPITULO V – CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	84
CAPITULO VI – PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	96
6.1 Presentación e Interpretación de Resultados	89
6.2 Discusión de Resultados	119
CONCLUSIONES	121
RECOMENDACIONES	123
FUENTES DE INFORMACIÓN	125
ANEXOS	129

## RESÚMEN

La presente investigación titulada “LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCION DE NULIDAD”, nació de la idea de que existencia de diversas ventajas que son aprovechadas los sujetos a la hora de transmitir la propiedad, así como en los procesos judiciales, los mismos que desembocan en dilaciones innecesarias y en decisiones que no satisfacen la paz social, ni la seguridad jurídica a la que debería de apuntar el sistema de justicia peruano. Siendo así, se hace necesario legislar la transmisión de los bienes inmuebles que ya se encuentren inscritos en los Registros Públicos. Que, distinto es en el caso de los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en los Registros Públicos, puesto que su transmisión se perfecciona por la simple tradición. También, surgió dicha investigación porque actualmente su inscripción en los Registros, es de carácter facultativo, que permite la realización de fraudes, por la adquisición de un no propietario o falso poseedor, o que siendo propietario, lo transmita a varios sujetos, que perjudiquen a los futuros acreedores.

Para esto se realizó un estudio enfocado en los operadores que directamente tienen contacto con la materia objeto de investigación, para así, recabar información, sobre la correlación entre la inscripción y la seguridad jurídica, que se generaría de legislarse y sobre los vacíos legales existentes.

Por otro lado, se llegó a las siguientes conclusiones: 1) Del estudio realizado, podemos llegar a la conclusión de que efectivamente existe una correlación real entre los efectos de que existiera legislación que obligue a los administrados a realizar el registro de las transferencias de bienes inmuebles ya inscritos y el grado de seguridad jurídica que implicaría esta, de manera que esto reduciría significativamente las controversias ventiladas en el Poder Judicial, y

acelerarían los procesos de manera que se constituirían en prueba plena y directa la inscripción en los Registros Públicos, bajo sanción de nulidad, asegurando así un correcto comercio inmobiliario y brindando todas las garantías necesarias para que los administrados puedan corroborar el estado de saneamiento legal de los bienes inmuebles objeto de transferencia. 2) Asimismo, que el vacío legal sobre el carácter facultativo de inscripción de las transferencias sobre los bienes inmuebles que ya se encuentra inscritos en los Registros Públicos, es un factor de aprovechamiento para la realización de prácticas indebidas en el comercio informal y trasferencias de bienes inmuebles. 3) Del mismo modo, efectivamente se requiere crear y/o adecuar la legislación actual para que se cubran determinados vacíos legislativos, que hasta la fecha vienen produciendo un alto costo en la inscripción a la sociedad, así como su empobrecimiento si resultan estafados por no inscribir su propiedad. 4) Concluimos entonces, que existen muchos motivos para legislar en el tema de la obligatoriedad de registro de trasferencias de bienes inmuebles bajo sanción de nulidad, en el sentido a que dicha medida crearía un mayor grado de seguridad jurídica y formalización del mercado inmobiliario en la sociedad, evitando así fraudes, aprovechamiento e innecesaria incertidumbre en los procesos judiciales, que le cuestan al Estado una cuantiosa suma de recursos, de manera que se hace necesario implementar una legislación que dicte la obligatoriedad de la inscripción del bien inmueble, una vez realizada su primera inscripción en los Registros Públicos, en cuanto a transferencias de bienes inmuebles refiera.

**PALABRAS CLAVES:** Acreedores, buena fe, obligaciones, Registros Públicos, seguridad jurídica, transferencia inmobiliaria.

## SUMMARY

The present research entitled “THE NEED TO LEGISLATE THE OBLIGATORY REGISTRATION OF THE TRANSFER OF REAL ESTATE PROPERTY THAT IS ALREADY ENROLLED IN PUBLIC RECORDS OF THE PROVINCE AND DEPARTMENT OF ICA, YEAR 2016-2017 UNDER SANCTION OF NULLITY” that the existence of various advantages that are used by the subjects at the time of transferring the property, as well as in judicial processes, which lead to unnecessary delays and decisions that do not satisfy social peace, nor the legal security to which I should point out the Peruvian justice system. Thus, it is necessary to legislate the transfer of real estate that is already registered in the Public Registries. That, different is in the case of real estate that is not registered in the Public Registries, since its transmission is perfected by simple tradition. Also, said investigation arose because at the moment its registration in the Registries is of an optional nature, which allows the realization of fraud, for the acquisition of a non-owner or false holder, or that being the owner, transmits it to several subjects, that harm Future creditors.

For this, a study focused on the operators who directly have contact with the subject matter of the investigation was carried out, in order to collect information on the correlation between registration and legal security, which would be generated from legislation and on the existing legal gaps.

On the other hand, the following conclusions were reached: 1) From the study carried out, we can conclude that there is indeed a real correlation between the effects of legislation that obliges the administrators to register the transfers of goods properties already registered and the degree of legal certainty that this would imply, so that this would significantly reduce the disputes vented in the Judiciary, and accelerate the processes so that registration in the Public Registries would be constituted in full and direct proof, under penalty of nullity, thus ensuring a correct real estate trade and providing all the necessary guarantees so that the

administrators can corroborate the state of legal sanitation of the real estate subject to transfer. 2) Likewise, that the legal void on the optional nature of registration of transfers over real estate that is already registered in the Public Registries, is a factor of use for the realization of improper practices in informal trade and transfers of goods estate. 3) In the same way, it is really necessary to create and / or adapt the current legislation so that certain legislative gaps are covered, which to date have been producing a high cost in the registration to society, as well as its impoverishment if they are scammed for not Register your property. 4) We conclude then, that there are many reasons to legislate on the issue of mandatory registration of transfers of real estate under penalty of nullity, in the sense that such a measure would create a greater degree of legal certainty and formalization of the real estate market in the society, thus avoiding fraud, exploitation and unnecessary uncertainty in judicial proceedings, which cost the State a large sum of resources, so that it is necessary to implement legislation that dictates the mandatory registration of real estate, once its First registration in the Public Registries, as far as transfers of real estate refer.

KEY WORDS: Creditors, good faith, obligations, Public Records, legal security, real estate transfer.

**MAESTRÍA : DERECHO**

**MENCIÓN : CIVIL Y COMERCIAL**

**TÍTULO : “LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”**

**AUTOR : TINEO ANYOSA, SALOMÉ MIRIAM**

**ASESOR : DR VÍCTOR GARCÍA WONG**

## INTRODUCCIÓN

En diferentes procesos que se dan en el ámbito civil, siempre han existido vacíos que muchas veces son utilizados como estrategias de los abogados, generando conflictos como es el caso de la tercería de propiedad de un bien inmueble no inscrito, acción pauliana, nulidad de acto jurídico, una estrategia que perjudica al acreedor de una obligación o deuda, la cual ya no se podrá ejecutar porque antes de efectuar el contrato en el Registro Público estuvo como propietario el deudor pero éste resulta no ser, porque, el bien inmueble pertenecía a otro, pero que no había inscrito su propiedad.

La razón es muy simple, gracias a la sanción de nulidad de la publicidad registral después de inscrito el bien, se convierte en absoluta y otorga seguridad jurídica.

En procura de mejorar el servicio de justicia, la finalidad de esta investigación fue, que se inscriba la transferencia de los bienes inmuebles en forma obligatoria siempre y cuando éstos ya se encuentren inscritos previamente en los Registros Públicos, bajo sanción de nulidad.

Hoy en día en las relaciones contractuales se permite la celebración de contratos donde no siempre la buena fe de la parte obligada constituye sinónimo de confianza, debido a que ésta celebración de contrato según nuestras leyes solo se perfecciona con el acuerdo de las partes, pero que nos garantiza sólo la palabra, por lo que con la finalidad de brindar mayor seguridad a los compradores de bienes inmuebles, que invierten gran cantidad de dinero por lo costoso de los predios, es necesario contribuir a resolver este problema, siendo así que al primer lugar que se recurre a comprobar la propiedad es a los Registros Públicos.

El objetivo fue dar a conocer que la falta de legislación es utilizada como estrategia por los abogados y los deudores y a la vez quiero contribuir a la solución de éste problema que aqueja a nuestra sociedad.

# CAPÍTULO I

## MARCO TEÓRICO

### I. MARCO TEÓRICO

#### 1.1 ANTECEDENTES

##### 1.1.1 Antecedentes Internacionales:

✓ Investigación (2010). *EL DERECHO REGISTRAL Y LOS PRINCIPALES REGISTROS EN GUATEMALA.*

##### Conclusiones:

1. En Guatemala los registros se han automatizado debido a la creciente demanda y a la utilización de tecnología para hacer más rápido y eficaz el proceso registral al momento de ser utilizado por personas individuales o jurídicas, que necesiten utilizar esas instituciones.

2. En el Registro de la Propiedad hace falta que se instalen más ventanillas de atención a los notarios, ya que por la gran demanda de los mismos no se da abasto una sola, porque para ellos es muy difícil estar esperando tanto tiempo.

3. El Registro Mercantil es una institución pública, pero como si no lo fuera porque cuando una persona acude a ellos para que se proporcionen alguna información las personas que atienden en las ventanillas no son cordiales, sino al contrario atienden cuando ellos quieren y de mala manera no cuando se les llega a preguntar.

4. Puedo decir que el Registro de la Propiedad Intelectual no cuenta con suficiente información dentro de su página web, ya que cuando uno entra a su página dice que no cuentan con información que intente más tarde, esto a veces dificulta la celeridad de los procesos que se dan en dicha institución.(Gutierrez,2010:95)

✓ **Sistema Francés:** Este sistema se aplica en Francia y en otros países americanos como Costa Rica, Puerto Rico y República Dominicana. En él se da más importancia al acto del consentimiento, expresado en el contrato de transferencia de dominio, que es suficiente para cambiar el titular del dominio de los bienes, sean muebles o inmuebles. (Colombia. Ministerio de Justicia y del Derecho. Dirección General de Políticas Jurídicas y Desarrollo Legislativo. & Universidad del Rosario (Bogotá). Centro de Investigaciones, Estudios y Consultoría., 1998) Álvarez Caperochipi, señala en su obra que el primer registro moderno de la propiedad en Francia se inicia con la Ley 11 de Brumario del año VII (1 de noviembre de 1798), y su fin es proteger el crédito y el comercio. Esta Ley crea un registro de títulos para organizar y asegurar el crédito hipotecario.

Este sistema registral garantiza al acreedor hipotecario, por la transcripción de su título, un rango hipotecario preferente frente a hipotecas posteriores y garantiza frente al acreedor hipotecario que el hipotecante no ha enajenado su derecho. (sin llegar a garantizar plenamente la propiedad). (Álvarez Caperochipi, 2006 p. 11) Con posterioridad a la norma anterior, es expedido el Código Civil de Napoleón de 1804, el cual, en opinión de diversos doctrinantes (Caicedo Escobar, 2001 p. 72) (Álvarez Caperochipi, 2006 p. 10) da un paso atrás en la regulación de la adquisición de los derechos reales inmobiliarios, al señalar que la transmisión de los derechos

reales se realiza por el simple consentimiento, no transcribiéndose los actos de enajenación de la propiedad. El solo contrato de compraventa transmitía la propiedad, el consentimiento transmite la propiedad; no se requería de formalidad alguna, la compraventa podía perfeccionarse incluso de manera verbal o por documento privado, sin necesidad de presencia de notario, salvo en los casos de donación de inmuebles y constitución de hipotecas.

Al desarrollarse el crédito territorial en Francia, nace La Ley de 23 de marzo de 1855, en la cual la hipoteca se constituye siempre por acto expreso y sobre bienes concretos, imponiéndose de manera obligatoria su transcripción surtiendo efectos ante terceros, manteniéndose a transcripción de títulos como facultativa. Solo hasta la aparición de las leyes de junio de 1924 y 30 de 1935 se da el carácter de declarativo a la transcripción de los títulos, organizándose la publicidad “personal” por el apellido de las personas, no por el bien inmueble determinado. La reforma del sistema francés a partir del decreto de Enero 4 de 1955, establece el principio de tracto sucesivo, no se puede inscribir un acto si la transmisión precedente no ha sido a la vez publicada (Álvarez Caperochipi, 2006 p. 11) como registro de títulos, el sistema francés, no garantiza la propiedad del transmitente, sino la imposibilidad de títulos no registrados. (Álvarez Caperochipi, 2006 p.13)

El principio de fe pública registral no existe en Francia, son aplicables en dicha legislación los principios de especialidad, prioridad, legalidad, tracto sucesivo y legitimación (Caicedo Escobar, 2001 p. 75). El sistema francés admite que la compraventa por instrumento privado traslade la propiedad interpartes, pero para que dicho acto tenga efectos ante terceros es necesaria la Escritura pública incorporada al registro.

Se le critica a este sistema su debilidad, por cuanto el carácter de mera publicidad que se le da a la transcripción no consolida la propiedad inmueble ni garantiza la validez de las transferencias. (Alessandri Rodríguez et al., 1993: 224)

### **1.1.2 Antecedentes Nacionales:**

➤ **Tesis: “LA SENTENCIA DEL VII PLENO CASATORIO CIVIL Y SU EQUIVOCADA INTERPRETACIÓN DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2022 DEL CÓDIGO CIVIL”.** (Ballona, 2016: 81-83).

### **Conclusiones:**

1. Conforme al marco teórico planteado en la investigación, en opinión de la autora, es posible concluir que los Jueces a cargo de la emisión del VII Pleno Casatorio Civil, han considerado como único supuesto de hecho subsumido dentro del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil al derecho de propiedad no inscrito frente a la anotación del embargo en forma de inscripción sobre un bien inmueble, estableciendo un orden de preferencia de derechos que la ley no hace.

2. Siendo que conforme a las normas de procedibilidad de la tercería de propiedad, la oportunidad para oponer el derecho del tercerista al acreedor ejecutante es hasta antes del remate y adjudicación del inmueble; sin embargo, considero este requisito un medio por el cual se desvirtúa el carácter erga omnes y oponible del derecho de propiedad. Bajo qué fundamentos se podría alegar el carácter erga omnes de la propiedad si este derecho no es oponible en cualquier estadio del proceso de ejecución del embargo,

estableciéndose de este modo en la norma procesal límites a la propiedad y a las facultades de su titular.

3. De los fundamentos esgrimidos en la sentencia del VII Pleno Casatorio Civil, se advierte que se ampara el derecho de propiedad por consistir nuestro sistema de transferencia de propiedad en uno consensual, y configurarse el mismo extra-registro, sin embargo a quienes les asisten a la diligencia, oportunidad y seguridad en la apariencia de los derechos que emanan del Registro, no se les otorga tutela al restársele valor a la anotación del embargo, desconociendo además que al Estado como ente que brinda el conocimiento de situaciones jurídicas relacionadas a los bienes debe proteger también a aquellos titulares, que si bien no configuran como tercero registral, tienen reconocido un derecho provisional pero que constituye una medio para asegurar el pago y cobro de su acreencia. No se plantea un remedio a éste desconocimiento. La Corte Suprema ha debido hacer una distinción entre el carácter procesal del embargo y las consecuencias jurídicas y efectos de la anotación del embargo en los Registros Públicos pues constituyen situaciones jurídicas distintas.

4. Si bien en la sentencia del VII Pleno Casatorio Civil, se ha establecido conforme a las normas procesales el filtro que debe realizar el juez de la causa a fin de evidenciar aquellas situaciones de connivencia entre deudor y tercerista, nada obsta que se celebren transferencias fraudulentas, y menciono ello en razón a que el contexto social en el que se desenvuelve el tráfico comercial e inmobiliario en nuestro país, utiliza el mismo sistema jurídico por existencia de vacíos o normas que permitan situaciones anómalas y contrarias a derecho.

5. En el VII Pleno Casatorio Civil no se ha analizado e interpretado en su totalidad el segundo párrafo del artículo 2022 del

Código Civil, por el contrario, sólo se ha limitado a definir lo que comprende el término “derecho común” para distinguirlo del derecho registral, lo cual pierde sentido, si analizamos el supuesto de preferir uno u otro derecho en sentido inverso, es decir en donde consta anotado previamente el embargo de un inmueble y se inscriben transferencias posteriores a la anotación de embargo. En este supuesto no son aplicables las normas del “derecho común” pero si encontramos que la solución en la preferencia del derecho obedece al derecho registral. Por tales razones, considero que lo resuelto en el VII Pleno Casatorio Civil debe ser nuevamente materia de análisis e interpretación sistemática con todas las normas involucradas.

**✓ Tesis (2016). *VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL.***

**RESUMEN:**

El principal objetivo de esta investigación ha sido encontrar criterios determinantes así como una estrategia legal que contribuyan a la defensa del derecho de propiedad en uno de sus aspectos sustanciales como es la posesión, ante los particulares casos de doble venta. Para ello se realiza el análisis del supuesto en el cual el enajenante transfiere un bien inmueble al adquirente quien, pese a convertirse en un legítimo propietario, ve mellado su derecho como consecuencia de la decisión del aparente vendedor de transferir nuevamente el bien a un tercero generándose así nuevas adquisiciones que al amparo de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil pasan a ser propietarios formales. Ante la presencia de estos hechos fundamentales, el posesionario y el propietario formal, la jurisprudencia está dividida amparando por un lado la defensa de los terceros registrales y por otro la protección del adquirente que posee

el bien a través de figuras jurídicas poco usadas en nuestro ordenamiento jurídico para estos casos. Con lo cual se afirma que no basta la información que los Registros Públicos brindan para declarar propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la propiedad permite la seguridad del goce de los bienes entonces el fundamento que se le atribuye es la posesión aun cuando la inscripción no obre en los Registros Públicos. (Tuyume Effio, 2016: v).

✓ Tesis (2016). ***PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS IMPLICANCIAS EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ.*** Conclusiones:

- El derecho no es un simple agregado de normas colocadas las unas al lado de las otras, sino que es un conjunto organizado de normas, es decir, es un ordenamiento jurídico con eficacia garantizada por medio de la fuerza que monopoliza el Estado”.

- El Registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general. Es, así, de suma importancia para todos, toda vez que: “Es la institución jurídica creada por el estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos, que habiendo cumplido con la formalidad (instrumento notarial – Escritura pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado (determinado por la ley), buscan garantizar sus derechos frente a terceros”.

- Es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”.

- El impacto económico de la unificación de los registros inmobiliarios en el Departamento de Lambayeque, Distrito y Provincia de Chiclayo no ha sido positivo, por lo tanto, y sobre la base de ello, recomendamos un tratamiento diferenciado para la población de escasos recursos, sin vulnerar el derecho al trato igualitario en cuanto a la seguridad jurídica. Todo esto denotó la existencia de empirismos aplicativos y empirismos normativos en la Ley 27755 o Ley que Unifica los Registros Inmobiliarios.

- Resulta de imperiosa necesidad que se modifique la estructura de las tasas registrales que vienen cobrando los Registros Públicos, máxime si el monto de estas tasas excede largamente el costo real del servicio, constituyéndose en un importante sobre costo que impide a los agentes económicos acceder a los beneficios de la publicidad registral, ya que se entraba innecesariamente la contratación, y se impide la formalización de las titularidades que gozan los peruanos.

- El registro oficial es el procedimiento jurídico por el cual los derechos a la propiedad llevan a la tenencia legal. En forma particular, el registro formal establece vínculos entre la legalización de suelo y propiedades y el acceso a hipotecas a través de la banca privada. Tal como lo establece la Asociación Path to Property (una organización dedicada a promover estas políticas a nivel mundial), detrás del proceso de registro formal se esconde la filosofía de que la prosperidad de los países con economías de mercado se debe principalmente a sus adecuados sistemas de propiedad, que permiten operar sus mercados mediante derechos de propiedad intercambiables en un mercado amplio.

✓ Investigación (2015). **SEGURIDAD EN EL SISTEMA ACTUAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ.**

**Conclusiones:**

1. De acuerdo a la investigación realizada se demuestra que el sistema registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles y el que brinda mayor seguridad a la sociedad (pero en la realidad del Perú, solo un mínimo le da importancia para tener seguridad sobre su bien inmueble). Mediante la inscripción constitutiva (Registros Públicos), se descarta la posibilidad de venta de un mismo bien a un segundo o tercer adquirente que ignoraba la primera enajenación y, aun la venta de lo ajeno. Es preciso imponer en nuestro país el sistema de la inscripción del bien inmueble como requisito consultivo de todos los derechos reales que se establezcan sobre la propiedad inmueble inscrita.

2. En la práctica hay una inseguridad sobre la propiedad del bien inmueble (con el principio consensualista el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, y por el principio de buena fe contractual, pero si el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta del bien inmueble, y este decide inscribir su título en el registro, el primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949 quedaría indefenso (en celebrar un simple contrato y no haber registrado el bien inmueble), por lo cual existe la necesidad de inscribir (registrar) el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble. (Ramos, 2015:195-197)

✓ Tesis. “SISTEMATIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE INSCRIPCIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL”.

**Conclusiones:**

1. El sistema de información Registral desarrollado ha permitido a este proceso dotarlo de una herramienta eficiente y eficaz que le permite obtener resultados en un tiempo óptimo por la rapidez que ofrece una base de datos y por la simultaneidad del acceso a la información lo cual facilita los procesos de recepción de Títulos, su calificación y emisión de certificados y copias informativas impresas que se extienden a raíz de los actos inscritos.

2. La interconexión de las sedes operativas de la Oficina Registral de Lima y Callao (Lima, Callao, Cañete, Huaral, Huacho y Barranca) y su operatividad ha permitido a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, proyectar esta forma de trabajo y plantear la interconexión entre Oficinas Registrales Regionales, lo que permitirá al sistema realizar un proceso de inscripción a nivel nacional, sin importar las limitaciones de ubicación e igualmente poder atender solicitudes de Publicidad Registral desde cualquier punto del país o del mundo.

3. El Sistema de Información Registral a dotado de un sistema de seguridad que se basa en el reconocimiento de la huella dactilar y por la cual se accede al proceso de inscripción registral. Asimismo los asientos electrónicos son llevados a imágenes que son grabadas a discos ópticos que no permiten ser alterados sin dañarlos o alterarlos físicamente, además de contar con medidas de seguridad de resguardo que reducen el riesgo o alteración de la información que almacena en los Registros Públicos.

4. El tener toda la información bajo un sistema informático, otorga a la Oficina Registral de Lima y Callao, la oportunidad renovable y siempre, en mejoramiento de aplicar toda la tecnología de punta que el mercado ofrece, lo cual se ha convertido en una política institucional la renovación constante de los equipos y del soporte de la red informática, que nos permita el más óptimo aprovechamiento de la información y su oportunidad para brindarlo, bajo todas las modalidades que se puedan permitir con estas tecnologías. Un ejemplo de ello, es que la sala de lectura de tomos pronto serán convertidas en salas de lectura virtual, por el hecho mismo de acceder a las imágenes de los tomos, fichas o asientos electrónicos que están almacenadas en la base de datos de los Registros Públicos. (Baltazar Caballero, 2002: 47- 48).

### **1.1.3 Antecedentes Locales:**

No se encontraron antecedentes locales.

## 1.2 BASES TEÓRICAS

### 1.2.1 ANTECEDENTES DEL REGISTRO. -

**Código Civil 1852:** No se inscribía la Propiedad, ni la transmisión de ésta, solo se dedicaban a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.

**Año 1888** se crea en el Perú el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, mediante Ley del 02 de Enero de 1888, publicada en el Diario El Peruano el 20 de Enero del indicado año, durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres: Disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes.

**Ley del 02.01.1888** empezó a regir en 1889 bajo la dirección de la Corte Suprema de Justicia.

**El 01.07.1902** al promulgarse el Código de Comercio se le denomina REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL.

**EL 30.12.1916:** Se promulgó la Ley 2402, que crea el Registro de la Prenda Agrícola, variando su denominación por REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, MERCANTIL Y LA PRENDA AGRÍCOLA.

**Código Civil 1936:** A la institución se le designó REGISTROS PÚBLICOS (dentro del Libro IV de los Derechos Reales).

**Código Civil de 1984** en su Libro IX: REGISTROS PÚBLICOS.

**Ley 26366 publicada el 16.10.1994.** Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos.

Texto modificado por la 5ta. DF de la Ley 28677 (publicada el 01.03.2006) Ley de Garantías Mobiliarias, vigente a los 90 días de su publicación.

### **1.2.2 LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD - FORMAS DE SISTEMAS DE REGISTRO.-**

Cada sistema legal determina los requisitos para la considere perfecta transmisión de la propiedad de una propiedad y es muy común que los requisitos son los mismos para la constitución o cesión de derechos reales, Hasta aquí, bajo el equipo adecuado, que, en las sociedades occidentales, por lo general también requiere un registro - Instituto de ley formal - en la oficina de que se trate, lo que sólo puede servir para generar erga omnes aplicabilidad de la situación legal y real ya consolidadas (sólo registro declarativo) o tiene un efecto más fuerte, para proporcionar o transferir los derechos reales. Esta es la opción de cada legislador.

De todos modos, este capítulo pretende diferenciar dos fenómenos que, aunque técnicamente diferentes, están intrínsecamente relacionados entre sí: los modos de transmisión de los sistemas de registro de propiedad real y de la tierra, cuyos modelos adoptados en los principales sistemas jurídicos también se analizan.

Se muestra en el final de la contradicción en Perú- al menos de acuerdo a la comprensión dominante de la doctrina y la jurisprudencia - a la que adopta modelo particular del sistema registral, al mismo tiempo que niega la producción de su efecto principal, que es la fe pública registral, cuyos primeros conceptos se explican en este primer momento.

### **1.2.3 FORMAS DE TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES. -**

Analizar, entonces, las dos principales formas de transmisión de bienes inmuebles adoptadas por los países de influencia romano-germánico: el consensualismo contractual y el título del sistema y método. La definición de los requisitos con los que se requiere el cumplimiento de la mejora de la transferencia de las propiedades inmobiliarias en cada sistema legal es un requisito previo para la comprensión del sistema registral inmobiliario correspondiente.

#### **1.2.3.1 El Consensualismo Contractual. -**

El principio de consensualismo contractual, aprobó inicialmente por el Código Civil francés de 1804 (Jardín, 2016).

Tiene origen filosófico en la ley natural del siglo XIX, que predicó la primacía de la voluntad, de modo que no se prevé en el caso de la transmisión de la propiedad derivada entre acto vivos, la necesidad de ninguna formalidad adicional al contrato para que produzca todo su efecto, incluidos en el ámbito del Derecho de la propiedad (Sotomayor, 2010).

En este sentido, el nuestro Código Civil establece expresamente que la venta "es perfecta entre las partes, y la propiedad se adquiere derecho por el comprador contra el vendedor, ya que la convención de la cosa y el precio, incluso si la cosa aún no ha sido entregada, ni precio pagado". En otras palabras, la propiedad de bienes muebles e inmuebles se adquiere por simple efecto del contrato, que no sufre de adiciones (el título), que no requieren ninguna otra formalidad (la forma), ya que la tradición y el registro, para consolidar.

Se puede concluir, por lo tanto, que en los sistemas legales que adopten el principio de consensualismo no hay necesidad de distinguir el negocio jurídico obligatorio (por ejemplo, la compra y venta) dispositivo de negocios (por ejemplo, el acuerdo sobre la transmisión de propiedad), en el que el derecho real se produce exclusivamente como resultado de la relación jurídica obligatoria (Brandelli, 2016).

Sin embargo, se observa que en los países que han adoptado el principio de consensualismo, tiende a haber número razonable de excepciones, es decir, situaciones jurídicas cuya composición se le da el título del sistema y método. Por ejemplo, en Portugal la constitución de la hipoteca se da con el registro de título. Que en este caso es constitutiva. María Clara Sotomayor informa que hay tantas excepciones al principio de consenso que, en la práctica, "había una inversión de la relación entre la regla y la excepción,

dejando, para la transmisión por mero efecto del contrato, un lugar residual, en términos estadísticos," el que habría debido "a su inadecuación a las necesidades del comercio y movimiento de mercancías" (Sotomayor, 2010). ¿Cómo se explica esta opinión del autor son las deficiencias que el modo de transmisión de la propiedad se presenta con respecto a la publicidad, porque la constitución o disposición de los derechos de propiedad se da por vencido el consenso, estimula a la clandestinidad y la inseguridad se genera en situación jurídica real de la propiedad?

El sistema de transmisión de la propiedad de inspiración francesa legisladores de varios otros países, y el ejemplo de las jurisdicciones que adoptan el Portugal e Italia (Melo, 2016).

### **1.2.3.2 Sistema de Títulos y Métodos. -**

Como se ve, en los sistemas jurídicos que aceptan el principio de consensualismo, los cambios legales y reales son un efecto directo del título, que no se limita a la producción de efectos de dividendos. Se refiere en este contexto al título, tanto en el sentido estricto (la causa o fundamento de la adquisición, transmisión o cambio real, consistente, por ejemplo, en un contrato de compra y venta o donación en la división judicial, etc.), como en sentido impropio (es decir, el título formal, consistente en su expresión, que es por medio de una escritura pública, carta de condena, instrumento privado, etc.) (Berthe, 2005).

En otros sistemas legales, la transferencia de la propiedad requiere no sólo el título sino también una forma, es decir, "el acto por el cual realice efectivamente la asignación y la adquisición de los derechos reales" (Jardin, 2016). En estos sistemas, el título sólo es capaz de crear derechos de dividendos entre las partes, que el nacimiento y la transmisión de derechos reales condicionados a una formalidad, es decir, el camino.

En el derecho romano era requisito bastante común en una forma para la transmisión de bienes inmuebles, no sólo por el mero consentimiento de las partes. De este modo, explica César Fiuza:

*La simple acuerdo de compra y venta no fue suficiente para que operaba el adquisitio. En el período clásico [...] el acto por el cual se transmitió*

*La propiedad se denominó mancipatio. De esta manera, el comprador y el vendedor, se concluyó el acuerdo de compra y venta, se reunieron ante cinco testigos, procediendo a un símbolo de precios de las propiedades de pesaje. Se utiliza tanto para el equilibrio y pesos, manejado por libripens. [...]*

*El otro modo de adquisición de este período fue la cessio in iure o en iurecessio (sic), tal como se utiliza más comúnmente dicen. La in iure cessio significa la asignación en la corte y fue la afirmación simbólica de la derecha, el objeto de adquisición, a disposición del juez. El comprador reclamó el bien como si pertenecía a él, y el vendedor se quedó en*

*silencio. [...] De hecho, era todo acto simulado, en el que el vendedor hizo como que abandonar el pozo en favor del comprador afirmó. [...] Sin embargo, en los últimos años, en iure Cessio se convirtió en medios habituales de transferencia de la propiedad, y el propio magistrado, a sabiendas de la simulación, ya estaba tomando parte en el teatro. Lo que las partes deseaban era de hecho la participación de magistrado en el negocio con el fin de imprimir que la publicidad y la autenticidad.*

*En el período post-clásico, la Ley Justinianeu en el siglo VI de nuestra era, unificó los diversos tipos de propiedad, la determinación de que la tradición sería la única manera de comprar. Por lo tanto, después de la venta, el vendedor le dio la propiedad al comprador". (Fiuza, 2015)*

Las formas más comunes son lo que el registro de bienes raíces y la tradición. En el caso de transmisión a renunciar a la tradición, al igual que en España, no lo hace esto significa que dispensa el registro de bienes raíces, cuya publicidad es infinitamente más seguro que la mera pronunciación de la propiedad.

Del mismo modo que el principio de consensualismo tiene en Francia su modelo, que influyó en muchos otros sistemas legales, el de registro de la propiedad del sistema de transmisión es el sistema alemán arquetípica, en el que el registro es un elemento constitutivo de las situaciones legales y reales de actos jurídico entre vivos.

Brasil adopta el título del sistema y así, por lo que la transferencia de la propiedad o el establecimiento de inmuebles por acto entre vivos, opera mediante la inscripción en el Servicio de Registro Inmobiliaria competente. En otras palabras, a excepción de los casos en que la transmisión de la propiedad se deduce directamente de la ley (por ejemplo, en el caso de la sucesión por causa de muerte) y formas de adquisición (por ejemplo, la posesión adversa) originarias, el registro en Perú es constitutivo de derechos reales bienes raíces.

#### **1.2.4 LOS SISTEMAS DE REGISTRO DE PROPIEDAD. -**

Es necesario decir unas pocas palabras sobre los bienes inmuebles registros sistemas que son responsables, al menos por la publicidad de las transmisiones inmobiliarias y otros cambios de carácter inmobiliario, como la constitución y extinción de derechos reales sobre las cosas externas, constricciones de registro judicial y administrativo.

Como se ve, el registro también puede tener la función constitutiva de la propia ley.

Lo que más importa en este momento es la distinción entre dos tipos de sistemas de registros: el registro de documentos y el historial de derechos.

Los sistemas de registro inmobiliario - también llamados sistemas de hipotecas en otras jurisdicciones, como el español, por razones históricas - que pueden ser definidas como las normas y principios del derecho que, desde el punto de vista de la publicidad de bienes raíces, y regulan organizar

la propiedad de bienes inmuebles de la Ley de Propiedad Registral (Cirstóbal, 2005). Esta es la ley formal, de conformidad con las normas de derecho sustantivo sobre la propiedad, los derechos reales impuestas a esto, los derechos de disfrute con verdadera eficacia e incluso varias ramas del derecho civil, tales como la Ley de Procedimiento Civil y el Derecho Administrativo, que también predicen posibilidades de situaciones jurídicas a las que deben dar a conocer a través de entradas en el registro de la Propiedad (por ejemplo, la hipoteca judicial y vuelco).

En términos más simples, se puede decir que el registro de la propiedad es el medio de publicidad adecuada a las situaciones jurídicas que surjan entre dos o más personas pueden afectar a terceros, que no participaron en la relación jurídica entre las partes. Desde el registro de bienes raíces, lo que garantiza la *know-ledge-ability* de la situación jurídica de la publicidad registral objeto, se produce presunción absoluta de terceros que son conscientes y no puede alegar ignorancia.

El efecto mínimo de la publicidad registral es producir *erga omnes* aplicabilidad de la situación legal de registro del objeto puede, en otros casos, dependiendo del sistema legal, generar otros efectos, tales como el establecimiento del derecho propio y la presunción, incluso absoluta de su existencia y la validez (Brandelli, 2016).

### **1.2.5 ORIGEN DE LOS REGISTROS DE PROPIEDAD. –**

La necesidad de dar amplia publicidad a la propiedad y otros derechos de ello son antiguos en la historia humana.

Hasta que llegó a los modernos sistemas de Registros de bienes raíces, que utilizan otros medios, tales como la visualización de los marcadores de piedra en la propiedad grabado con hipoteca (por ejemplo, Horos de la Atenas clásica, que a menudo contenía aseguramiento de datos críticos, como importe de la deuda y el nombre del destinatario), y el anuncio de la transferencia de la propiedad frente a las iglesias y las paredes antes de que toda la comunidad en tiempos Priscos en Europa. Estos fueron los medios de publicidad efectiva en pequeñas comunidades donde todos se conocían entre sí (Arruñada, 2004).

Sin embargo, como se observó un incremento en las operaciones comerciales, que ya no se limita a las comunidades locales, pero cada vez más se llevó a cabo entre extraños, no había necesidad de crear nuevas formas de publicidad. No es casualidad que las ciudades comerciales europeas como Hamburgo y Bremen, se encuentran entre los primeros en desarrollar sistemas eficaces de registros (Arruñada, 2004)

Teniendo en cuenta los actuales modelos de registro de bienes raíces, el primero en ser desarrollado fue el sistema francés, cuyos orígenes y características fundamentales son analizados en los puntos subsiguientes.

### 1.2.6 CLASIFICACIONES DE LOS SISTEMAS REGISTRALES. -

Que la doctrina es rica en la presentación de diversas formas de clasificar los sistemas de registros de la propiedad, la adopción de diversos criterios (Cristóbal, 2005). A modo de ejemplo, la lista de los párrafos son algunas de las calificaciones otorgadas por José Manuel García García, de acuerdo con los criterios establecidos por el autor (García, 1993).

Teniendo en cuenta los efectos del registro, se pueden distinguir dos grupos de sistemas de registros. Una primera clasificación distingue los sistemas de registro constitutivos y lo que el autor llama "sistemas de inaplicabilidad con respecto al tercero", que corresponden a los sistemas declarativos (o declarativa), también llamado inglés para la enseñanza consolidativos (Ahualli, 2016).

Los sistemas constitutivos son aquellos en los que el registro es un acto necesario para la formación misma del derecho real mediante un acto jurídico entre vivos. Hasta la finalización del registro, el título meramente produce efectos de dividendos entre las partes y no se puede hacer cumplir frente a terceros.

En caso de transferencia por la muerte y procedentes de adquisición de bienes inmuebles, el registro también es crítico, aunque es meramente declarativo, ya que implica la *erga omnes* aplicabilidad de la ley y su disponibilidad, es decir, hasta que el registro del comprador no puede tener su derecha. En las palabras de tal doctrinaria, este modelo es adoptado por los "sistemas más avanzados", como el de

Alemania, Suiza, Austria y Australia (García, 1993). Como se señaló anteriormente, también el sistema brasileño es constitutiva.

A su vez, el sistema de declaración es una en la que el registro no causa derecho de nacimiento, pero su falta hace inaplicable el título no se ha registrado antes tercero que posiblemente haya adquirido el derecho contradictoria y diligente, se promovió el registro de su título, el cual tiene prioridad. En este mismo orden de ideas, la unlisted inaplicable a cualquier otro tercero. Adoptar este sistema de países como Francia, Italia y Portugal (Campos, 1977).

Todavía bajo los mismos criterios, el autor español se opone a la presunción de exactitud aquellos sistemas que no lo regulan. El primer incluir tanto la presunción de veracidad de todos los asientos de los registros, antes de que la gente, como el propio agente de registro de la propiedad, las autoridades y los interesados (principio de legitimidad registral) Como la presunción absoluta exactitud de los registros a terceros que cumplan con ciertos requisitos, que pueden variar por la ley (por ejemplo, ser el tercero de buena fe, han adquirido la propiedad para su examen, etc.). Este segundo efecto de la inscripción se llama el principio de fe pública registral.

Teniendo en cuenta el criterio de la forma de organización, los sistemas de registros pueden ser divididos entre el folio real y personal. Los primeros son la propiedad de referencia para la práctica de todos los actos registros, es decir, ocupa un mecanismo legal, como la inscripción, Ley de Registros Públicos, que se inicia con la descripción de la propiedad a la que hace referencia, en y todos translativos

actos de dominio, carga de la creación, cancelación de los registros de los cambios en las calificaciones de los titulares de derechos y las características de la propiedad, realizadas en secuencia. Hay, por lo tanto, una propiedad en el archivo histórico (u otro mecanismo, que no es más que el folio real es).

Estas son algunas de las clasificaciones de uso común para la caracterización de los sistemas de registro de la propiedad cuyo conocimiento es útil para la comprensión de los sistemas de registros. Sin embargo, no hay calificación aún más relevante para el tema de la comprensión de la fe pública registral, que toma en cuenta la eficacia del registro y distingue entre sistemas de registros y registros de derechos de documentos.

Sin lugar a dudas, por muy bueno que puede ser un sistema registral de bienes raíces, ya sea en su totalidad, o bien proporcionar diversos mecanismos de títulos de protección que transmiten los actos jurídicos inexistentes, inválidos o ineficaces, es imposible de evitar, con el 100% de éxito, la entrada de títulos contaminado por cualquier defecto o incluso la aparición de fallos en el procedimiento de registro en sí. Por lo tanto, los legisladores tienen que elegir lo que debe prevalecer: la derecha del "verdadero dueño" (o *verus dominus*), es decir, aquel que se hizo daño en el acto de la razón en que no intervino, o el tercero de buena fe, basándose en la información publicada por el registro de bienes inmuebles, llevado a cabo un acto jurídico y firmado su título de compra. La primera opción se centra en la seguridad jurídica estática (o la seguridad jurídica de los derechos individuales) mientras que el segundo, la seguridad jurídica dinámica (o la seguridad jurídica del tráfico). Sistemas de

registro de documentos y derechos de registro, respectivamente, representan estas dos posibilidades.

### **1.2.7 DERECHOS INVOLUCRADOS EN LOS SISTEMAS DE REGISTROS. -**

Los sistemas de registro de los derechos derivados de la tradición jurídica germánica deben cumplir con tres características fundamentales que los diferencian de los documentos de sistemas de grabación: tienen como objeto de publicidad registral propia situación jurídica creada por el título, y no sólo esto; tratar de centrarse en lo posible la información sobre los derechos, gravámenes y otras situaciones jurídicas que se relacionan con la propiedad y disfrutar de la aplicabilidad; adoptar presunciones de exactitud de los registros, debido a la fuerte calificación registral, que no se limita a las cuestiones formales, lo que favorece las transacciones legales, en la medida en que terceras personas pueden confiar en la publicidad registral y, en base a su información, realizar transacciones silenciosamente (Brandelli, 2015).

A diferencia de lo que ocurre con el sistema de registro de documentos, lo que constituye un depósito de títulos, ya que estos se transcriben en los libros o simplemente archivados en orden cronológico, el sistema de registro de derechos de publicidad se da por vencido directamente a situaciones legales generados por título obligados a tener una eficacia real (sólo el dividendo incluso situaciones se dan a conocer).

A medida que estos sistemas se organizan de acuerdo con la lógica del folio real, hay un folio para cada propiedad, en la que los valores se registran con base en extractos, es decir, corto, que contiene sólo derechos reales o de dividendos con una eficacia real, u otra información cuya publicidad se hace necesario (por ejemplo, el registro de citación a la espera de una acción real sobre la propiedad).

De hecho, no hay sistemas de registro de derechos imponen restricciones en el registro de propiedades pesadilla de los documentos de transmisión y judiciales, tal como ocurre en los registros de documentos. Por el contrario, el registro de estos actos es requerido. Cada situación legal que debe producir erga omnes debería darse a conocer, de lo contrario su inaplicabilidad frente a terceros. Esto es lo que se llama principio del espejo en el derecho anglosajón, según la cual "el registro debe reflejar con precisión el estado del propietario y de los derechos de terceros que afectan [la propiedad]. Sólo afecta a la propiedad que aparece en el registro" (Jacomino, 2011). Esta misma idea está presente en todos los sistemas de registro de derechos.

La calificación registral fuerte es otra característica notable de los registros de derechos. Además de los aspectos formales, el oficial de registro examina cuestiones sustantivas relacionadas con el título y su relación con el expediente que dicho análisis varía es el sistema jurídico abstracto y causal.

En otras palabras, la calificación de los sistemas de registro de derechos es la forma y fondo. En las jurisdicciones donde hay abstracción entre los planos reales y causales, el registrador de bienes raíces no interfiere en asuntos relacionados con el negocio obligatorio.

Tomando el sistema alemán como modelo, se añade que, en la mayoría de los casos, sino que también no aborda el verdadero negocio. Sin embargo, si el registrarse intento, por ejemplo, para continuar (sólo el titular de un derecho registrado puede tener) para la legitimación para la concesión de autorización para el registro, a la capacidad de las partes en la regularidad de la representación (si es aplicable) y para la verificación de la estructura del derecho real de los requisitos legales de taxatividad y tipicidad (Jacomino, 2011).

Ya en los sistemas que adoptan la causalidad entre el obligatorio y el Plan Real, el papel del Oficial de Registro se expande en gran medida, sino que también abarca el análisis de los vicios que eventualmente contaminen al negocio jurídico obligatorio, que afectan el plan actual, de modo que, Probabilidad vicios existentes de este tipo, los registros no deben expedirse. Por lo tanto, el negocio causal debe ser analizado en los aspectos de la existencia, validez y eficacia.

Según explica Mónica Jardín, existe una correlación directa entre la intensidad de la calificación registral y la protección otorgada a tercera. En los sistemas de Registros donde sólo la calificación de los aspectos formales del título, es un corolario de que no hay ningún tipo de presunción exactitud del registro (esto es lo que el autor llama a la protección mínima). A su vez, el registro de los derechos, es precisamente porque no es una forma de controlar e inferior de los títulos presentados para registrar, lo que permite aceptar que "el contenido del registro se considera justo y verdadero, y emerger como la 'verdad oficial' frente a terceros" (Jardín, 2016).

De hecho, si existió una fuerte liquidación de título, el cual llegó a ser registrado por el oficial de registro, que es un representante del Estado, creando la apariencia de buen derecho, es natural que los terceros que puedan hacer transacciones con la propiedad a ser protegidos presunción *iure et de iure* la integridad del registro.

Es decir, terceros adquirentes no pueden ser afectados por los defectos existentes en títulos que subvencionan la redacción de registros anteriores, así como defectos en la preparación real de estos procedimientos de registros. En esta protección da el primer nombre de la confianza pública registral, cuya aplicación, en diferentes órdenes legal, puede requerir requisitos únicos para cada uno, como el requisito de que el negocio de compra se ha realizado a título oneroso, o que el tercero era de buena fe.

En cualquier caso, es esencial entender que en cualquier sistema de registro de los derechos, el principio de fe pública registral protege únicamente a terceros adquirentes incluidas en el registro inmediatamente después de que plagado de problemas (el título o en el registro) y posterior no se aplica a dicha protección de los adictos negocio jurídico que se ha registrado (Arruñada, 2004). Por lo tanto, todavía no haber circulado la derecha, nada impide que la cancelación del registro - respetado, por supuesto, los límites del análisis de la ausencia de vicios, invalidez e ineficacia de los sistemas jurídicos abstractos y causales. La protección se dirige a aquellos que han promovido el registro de su título confiar en el contenido de los registros anteriores, no alcanzando el tercero que pueda tener registro de valores especializada, pero no los ha firmado.

Por otra parte, no se puede hablar de la confianza pública registral en su caso registral alerta asienta a la posibilidad de la adicción en la descripción anterior, para que el tercero que aún realizar nuevos negocios está tomando un riesgo de que conoce (la publicidad produce presunción absoluta de que los registros de los actos son conocidos por todos) (Jardín, 2016)

De esta manera cumplido todos sus requisitos, la confianza pública registral garantiza el derecho de los terceros adquirentes que grabó su título, que tiene prioridad sobre el "propietario real", que sólo se ajusta a la derecha de ser obligatoria indemnizado, que se ejerce contra los que dieron causa a su perjuicio: la otra parte de la empresa, el estado, el oficial de registro, o que ha causado el mayor daño. En tales casos, en definitiva, el conflicto se resuelve por una "regla de responsabilidad", no la "regla de propiedad", como en los sistemas de registro de documentos (Arruñada, 2004).

Otro efecto importante de registro en los sistemas analizados aquí es el principio de legitimidad registral definido por José Manuel García García como "el que está bajo la cual el asiento del Registro se presume que es precisa y verdadera y, como consecuencia, el titular registral revela en misma se considera legítima para actuar en las transacciones legales y en el proceso como tal titular" (García, 1988). Es *iuris tantum*, que produce brevemente dos efectos principales, una sustanciales y otras procesal: que aparece en el registro como comprador de un derecho que se considera el titular puede ejercer libremente al menos hasta que se establezca que el registro no refleja la realidad; y disfrutar de la presunción de registro en la precisión, le corresponde a la persona

interesada el peso de la prueba para demostrar su adicción y judicialmente promover su cancelación.

El principio de legitimidad no registral debe confundirse con la fe pública registral o excluye. En efecto, el primero es más amplia en que se supone la exactitud de cualquier asiento registral, aunque relativamente. La segunda, a su vez, protege, con una precisión presunción absoluta de los registros anteriores, el tercero adquirente que promueve el registro de su título (cumplimiento de los requisitos de cada norma y puesto que no ha habido antes asiento registral dar noticia de la posible adicción en el registro anterior). Ambos principios, sin embargo, tienen en común el hecho de que son viables sólo en sólidos sistemas de calificación registral, que forman la apariencia de buen derecho, y de hecho se suman, y el poder para proteger y fomentar el tráfico legal.

En este contexto, es natural que los sistemas de registro de derechos, el registro se considere prueba de la propiedad. De este modo complementa Nicolás Noguerol Peiró que "no es sólo la publicación sino también para asegurar publicada. La Inscripción goza de presunción de exactitud y sustituye el asiento en relación con el título" (Jacomino, 2011)

Por lo tanto, los países que adoptan el sistema de registro de derechos, sólo un certificado para que sepa toda la información pertinente sobre la situación jurídica de la propiedad: ¿quién es su propietario, se registra con gravámenes o de otros tipos, incluyendo (convulsiones por ejemplo y no disponibilidad) legales, entre otros. Es decir, si todas las situaciones legales de bienes raíces deben hacerse públicos; hasta, por lo que es la publicidad, hay una fuerte

calificación jurídica; y el derecho publicitado está garantizada después de unirse a las transacciones legales, existe una limitación importante en la búsqueda de información, que es suficiente que el derecho del comprador busque información registral, evitando así la necesidad de un análisis de los valores por parte de la cadena plazo máximo de la posesión adversa, así como la búsqueda de numerosas informaciones extra registrales, ya sea administrativa, son legales. (Méndez, 2003)

Esta es la situación ideal en la que hay una reducción de los costos de transacción, tanto en relación con la obtención de información - que son completa y fácilmente obtenidos por todas las partes por una cantidad insignificante - como por la innecesaria toma de un seguro para los casos de pérdida del derecho en función de riesgo desconocido. El Registro de la Propiedad dotado de todas las características de un sistema de registro de derechos reales tiene aún mayor como facilitador e impulsor del crecimiento económico del país (Méndez, 2003).

Por último, un sistema de registro de derechos con todas sus características básicas es muy eficaz en la búsqueda de la seguridad dinámica legal, lo que convierte a la protección de mayor interés, la participación de toda la comunidad, los negocios jurídicos de tutela, aunque, en algunos casos, es necesario sacrificar la derecha del "verdadero propietario", el cual, a su vez, adquiere un derecho a ser reembolsado. El reconocimiento de la superioridad de este sistema puede verse en la práctica debido a que muchos países han hecho la transición de un sistema de registro de valores a un registro de derechos (por ejemplo, Inglaterra, Grecia y Escocia), mientras que los

países de Europa del Este también adoptaron este último sistema, después del fin de la Unión Soviética.

## **1.2.8 LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DERECHO COMPARADO. -**

### **1.2.8.1 El Sistema registral francés.**

El sistema registral inmobiliario de Francia es, por supuesto, adaptado a la forma de transmisión adoptada en este país: consensualismo. Se adoptó, por lo que el modelo de registro declarativo, que, por diversas razones, ofrece una protección débil a un tercero adquirente de buena fe. Como se verá más adelante en este documento, este sistema fue el modelo que inspiró el legislador brasileño en la segunda mitad del siglo XIX, cuando se introdujo en el país un sistema registral inmobiliario.

Hemos visto que la ley romana, tanto en el período clásico, y en los procedimientos, postclásicos requeridos (modos) para la transmisión de bienes inmuebles, y al principio no había *mancipatio* y de *iure cessio*, que fueron sustituidos en segundo, por *traditio*.

Sin embargo, Francia fue separado por completo este sistema, adoptando el consentimiento como una forma de transferencia de la propiedad. Planiol explicar Marcel y Georges Ripert, "El contrato, en nuestras leyes, no sólo produce obligaciones, como en el derecho romano, sino también la

propiedad de transmisión. [...] La transferencia de la propiedad llegó a ser tan efecto directo e inmediato del contrato, tales como la creación de obligaciones" (Planiol, 1996).

En otras palabras, se adoptó en Francia el sistema de títulos, donde el sencillo consentimiento expresado en el contrato es hábil para la transmisión de bienes inmuebles propiedad, sin una manera de que el suplemento, como la tradición o registro. Por eso se dice que este es un sistema absoluto de causalidad entre los planes reales y obligatorios.

El hecho de que el dominio de la transmisión de una propiedad para dar *consensu planta* implica la existencia de un sistema registral más rudimentario, cuyas funciones son básicamente para la exigibilidad del derecho a terceros y la prioridad de este a los que promueven el registro con anterioridad. De efecto meramente declarativo del derecho ya constituida o transmitida anteriormente, y no constitutivo.

#### **1.2.8.2 El Sistema registral alemán.**

El sistema registral inmobiliario alemán es uno de los mejores en el mundo, en el que logra con bastante éxito el ideal de cualquier sistema de Catastro: la correspondencia exacta entre la situación legal y registral de la propiedad y la realidad objetiva. Sumado a esto la adopción del principio de fe pública registral y en Alemania tiene una muy propicio para la amplia circulación de los bienes y valores respaldados

por medio de bienes raíces. De acuerdo con un estudio más, este sistema ha influido en gran medida la legislación brasileña en el siglo XX, con la incorporación gradual de muchos de sus principios del Código Civil de 1916.

Algunas regiones que hoy conforman Alemania fueron precursores en la institución del registro y modo de transmisión de bienes inmuebles. Mónica le dice a Jardín de que el registro se ha convertido en necesaria para la adquisición de bienes en Bohemia y Moravia ya en el siglo XV. Explica el autor, en otras regiones, la publicidad registral entró en vigor sólo en el siglo XVII. En ese momento, el registro alcanzó sorprendentemente alto nivel de evolución, ya que se había establecido el folio real, y el principio de legalidad:

Con Federico el Grande, se organizó el registro de la propiedad en las ciudades prusianas de Colonia y Berlín; Se hizo necesario el registro de los edificios en el libro de la tierra; Se impuso la inscripción constitutiva de todos los actos relativos a los derechos de propiedad y instituido un examen previo de la legalidad, para determinar la registrabilidad. Ya en el sistema prusiano del siglo XVIII ha sido mejorado y extendido a toda la Prusia. (Jardin, 2016).

El sistema registral inmobiliario alemán tiene sus reglas de derecho sustantivo previsto en el Código Civil del país (BGB, 1896) y sus normas

legales formales son la ley específica, el PMDB, 1935, y la legislación posterior.

Sólo puede ser objeto de actos de registro previstas por la ley, cuya función es *numerus clausus*, la aplicación de los derechos reales, además del principio de taxatividad, la tipicidad. Esta característica es relevante en un sistema de registro de derechos, debido a la posibilidad de que las partes definir libremente el contenido real de un derecho, y obstaculizan el comercio legal, traería inconvenientes a la manera de practicar el registro - tanto es así que los sistemas no lo hacen adoptar las características típicas, como el francés, el empleo de un poco menos de la técnica de la transcripción o una copia de esta presentación. Ya en Alemania de registro se puede hacer por el extracto, es decir, lo que indica datos básicos, tales como la naturaleza del derecho impuesto o transmitida, los nombres de las partes y sus calificaciones, valor de la transacción (si existe),

En cuanto a la organización, se adopta el sistema de folio real, es decir, el registro de bienes raíces está organizado de acuerdo a los bienes raíces. Cada propiedad corresponde a una la forma, que se compone de cuatro partes, con la primera (índice) contiene la caracterización perfecta de la propiedad (principio de especialidad objetivo), en plena coordinación con el registro, y los otros son para el registro de las transferencias de propiedad, los gravámenes sobre la propiedad, entre otros.

Hay una presentación diaria títulos de libros, como lo requiere la ley brasileña Protocolo. Esto asegura la prioridad, por lo que el orden en el que se practican los actos de registro.

### **1.2.8.3 El Sistema Registral español.**

A los efectos de este trabajo, la gran contribución del sistema registral español radica en la afirmación de que no existe una correlación entre la adopción de abstracción entre los planes obligatorios y reales - como en el sistema jurídico alemán - y la consagración de la fe pública registral. España es la prueba concreta de que incluso registral incluso un sistema que, por regla general, es declarativa, puede ser un verdadero registro de los derechos fuertes, con una amplia protección para el tráfico legal. Por otra parte, ha habido una creciente influencia de la doctrina española sobre el brasileño, es porque es relativamente similar al sistema brasileño (es causal, adopta los principios más aceptados en Brasil), ya sea porque el tema de la fe pública registral, bienvenido con éxito en España y con debates incipientes.

La forma de transmisión de propiedad en España es el título y el orden, y, por regla general, esto no está representado por el registro, sino por la tradición, de acuerdo con la regla de derecho romano el periodo post-clásico.

En este sistema, no hace abstracción entre obligatorio y Plan Real, como en Alemania. Por el

contrario, se entiende que el título es causal "tanto obligatoria y dispositivo, aunque no es suficiente para producir el efecto real y tiene que ser complementado por medio de la adquisición de" (Jardín, 2016). Por lo tanto, es un sistema que adopta la causalidad relativa, en la medida en que la adquisición de un derecho depende tanto de la ausencia de defectos en el título - analizado dividiendo y aspectos reales - como de la formalidad representado por modo.

Sin embargo, en la práctica la tradición termina siendo decisivo, ya que no hay disposición legal expresa que hizo que la difusión por escritura pública, esto es equivalente a la entrega de la cosa, a menos que se desprende del tenor literal del acto muy público.

Que corresponde a la tradición el modo de transmisión, por supuesto, el sistema español no podía prescindir de una manera eficaz para dar a conocer las situaciones jurado de reales, un papel desempeñado por el Registro de la Propiedad. Lo natural que este sistema de registro es meramente declarativo, después de la consumación de la constitución o cesión de derecho real tiene lugar justo antes de la inscripción. Sin embargo, la ley prevé excepciones en las que se ejecuta el principio de registro, y el registro constitutivo, como en el caso de la hipoteca y la superficie (García, 1993).

De hecho, España ha adoptado un sistema de registro de derechos reales, es porque lo que se publica son derechos, no los títulos en su totalidad, ya

sea porque se adoptan otras características de estos sistemas, en especial la presunción de exactitud, basadas tanto en la legitimidad registral como en la fe pública registral.

Por lo tanto, para una situación jurado real tiene aplicabilidad *erga omnes*, que goza de presunción de exactitud e incluso que pueden presentar ciertas demandas, el registro es necesario, sin embargo, por regla general, no es constitutiva.

Para tener una idea de la importancia del registro en caso de una doble transferencia de la propiedad de la misma persona, se considera propietario que presentó el título para grabar primero y logró llegar a él, no consiguió que la tradición prioridad. En este sentido, Ángel Cristóbal Montes incluso afirma que "en el derecho español la adquisición perfecta y completa de dominio [inmobiliaria] dará lugar a la competencia de tres elementos: el título, la tradición y la inscripción"(Cristóbal, 2005).

#### **1.2.8.4 El Sistema Registral inglés.**

El sistema ingles se organiza con arreglo a dos modalidadesde Registro inmobiliario ("The Central Land Charges Registrat") y el registro de Titulos ("Registration of Titles"). El primero se rige por el Land Charges Act de1925, la Ley de Cargas Inmobiliarias de 1972 y su reglamento de 1974. El registro de Títulos, el equivalente al Registro de Propiedad de los

sistemas continentales se rige por la Ley de Registros de Inmuebles de 1925, modificada por la de 1936, y el Reglamento del Registro de 1925. Existen además varias leyes de reforma de 1933, 1966 y 1971.

Existe además en Inglaterra un tercer registro: el Registro de Cargas Locales Inmobiliarias, regulado por la Ley de 1975 cuya finalidad es la publicidad de las cargas de Derecho Público.

El sistema registra! inglés ofrece la particularidad de que las cargas inmobiliarias constituidas por las Compañías Mercantiles en garantía de préstamos de dinero, han de inscribirse en el Registro Mercantil o "Companies Registration Office", creado por la Ley de Compañías Mercantiles de 1948, esto obliga a los particulares al examen de varios registros frente a las ventajas de información registral centralizada de folio real.

Del procedimiento registral, a la vista de la situación en que se encuentran Inglaterra y Gales, con una importante parte del territorio que aún no ha accedido al Registro y el objetivo de que todos los inmuebles estén registrados, el procedimiento de inmatriculación adquiere un notable protagonismo. Para los casos en que el título ya se ha inscrito, el Land Registration Act de 2002 fija las reglas para la ulterior inscripción de derechos adquiridos sobre ese mismo inmueble. A uno y otro supuesto nos referimos seguidamente. Tanto para la solicitud de la primera inscripción, como de las inscripciones posteriores, y cualquier otra solicitud que se presente en el Registro,

existen formularios, regulados todos ellos en las Land Registration Rules 2003.

### **1.2.9 LA PUBLICIDAD REGISTRAL.-**

José María Chico y Ortiz, quien considera a la publicidad como principio registral, señala: “el principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica”. (Chico y Ortiz: 251-252).

Celestino Cano Tello, dicho autor español nos indica “que se puede entender a la publicidad registral, en su sentido técnico jurídico, como un sistema de difusión dirigido a proporcionar a la sociedad el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de derechos y la seguridad del tráfico”. (Cano Tello: 38).

Para Aliaga Huaripata define la publicidad registral como “(...) la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general “*erga omnes*” y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”. (Aliaga Huaripata: 91).

Bajo otra perspectiva, Gonzáles Barrón considera a la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico (Gonzales Barron: 68).

### 1.2.10 EL REGISTRO.-

Guillermo Cabanellas define al registro como: “El padrón, o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”. (Cabanellas: 513)

El Diccionario Enciclopédico Continental dice que el registro es: “El asiento que queda de lo que se registra. Lugar y oficina pública donde se anota y registra documentación referente a cuestiones jurídicas. Padrón o matrícula de los habitantes o naturales de un lugar”.<sup>1</sup>

En sentido amplio, Américo Atilio Cornejo afirma que los registros son “Los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica”. (Cornejo: 16).

Estas definiciones se caracterizan por la simpleza del concepto que es objeto de análisis, ya que se ahondará más profundamente adelante.

Los registros se clasifican en:

Privados y públicos.

Personales y reales.

De transcripción y de inscripción.

Declarativos y constitutivos.

---

<sup>1</sup> Diccionario enciclopédico continental, pág. 1126.

### **1.2.11 EL REGISTRO PÚBLICO.-**

Para Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, el registro público es: “La institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica, y dotada de fe pública con objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones prescritas por la ley”. (Barrios Carrillo, 1981)

Según Carral y de Teresa, registro público es: “un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico”. (Carral y Teresa, 2004).

### **1.2.12 LA SEGURIDAD JURÍDICA.-**

La seguridad constituye uno de los fines generales del derecho. La relación existente entre seguridad, justicia y derecho ha sido enfocada desde diversas perspectivas. Cuenca Anaya, citado por Gonzáles Loli, al respecto señala que, el derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar la ineludible necesidad de seguridad y de certeza en la vida social”.

En este contexto, surge la seguridad jurídica. Para Alzamora Valdez, constituye sentido de estabilidad que ofrece al individuo la sociedad al apreciar su conducta” (Alzamora Valdez, 1987: 297-298)

Así la seguridad del tráfico se protege en virtud de normas como el artículo 1135, 2022 y 2014 del Código Civil, pues de la importancia que se otorgue al llamado tercero dependerá el tráfico económico y la óptima circulación de la riqueza; he aquí el fundamento por el cual diversos autores como Fort Ninamanco Córdova y Gilberto Mendoza del Maestro postulan la protección absoluta de los terceros que adquieren bienes confiando en el registro, pues para ellos debe primar la libertad contractual frente al derecho de propiedad. (Tuyume Effio, 2016:93)

### **1.2.13 EL DERECHO DE PROPIEDAD.-**

El derecho de propiedad hace referencia al instituto de los derechos reales, que en sentido estricto subsume al concepto dominio, toda vez que expresa la idea del poder jurídico que el titular ejerce sobre un bien. La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por el que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El derecho de propiedad recae sobre bienes propios, bienes sobre los que es susceptible la apropiación, debidamente individualizados o determinados, sean estos corporales o incorporeales, concediendo al titular todos los derechos materiales y jurídicos, y exigiéndole ostentar los títulos de propiedad como a persona individual o jurídica, o a una comunidad de personas. Se trata de un derecho real, el más completo de todos los derechos reales, porque faculta a

su titular el pleno ejercicio de todos los poderes jurídicos que la ley confiere.

El artículo 923 del Código Civil establece 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.

#### **1.2.14 MEDIDAS CAUTELARES.-**

Constituyen solicitudes que tienen por objeto asegurar los bienes o mantener las situaciones de hecho existentes al tiempo de interposición de la demanda y preservar el cumplimiento de la sentencia que recaiga en definitiva.

El fundamento de toda medida cautelar es mantener la igualdad de las partes en el litigio, evitando que se conviertan en ilusoria la sentencia. Las medidas cautelares son las dictadas mediante mandatos judiciales, con el fin de asegurar que cierto derecho podrá ser hecho efectivo en el caso de un litigio en el que se reconozca la existencia y legitimidad de tal derecho.

Encontramos su regulación dentro del título IV de la sección quinta del Código Procesal Civil sobre proceso cautelar, el cual en el artículo 608° establece: “todo Juez puede, a pedido de parte, dictar medida cautelar antes de iniciado un proceso o dentro de éste, destinada a asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva” .

Asimismo se señala en el artículo 611° del acotado que: “El Juez, siempre que de lo expuesto y prueba anexa

considere verosímil el derecho invocado y necesaria la decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso, o por cualquier otra razón justificable, dictará medida cautelar en la forma solicitada o la que considere adecuada atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal. La medida sólo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas por la relación material o de sus sucesores, en su caso.”

#### **1.2.15 MEDIDAS PARA UNA FUTURA EJECUCIÓN FORZADA.-**

a) El embargo (art. 642 del C.P.C).- Mediante el embargo se busca garantizar el resultado del juicio, es decir que exista la seguridad plena que cuando se dicte la sentencia firme se pueda ejecutar voluntaria o forzosamente la obligación demandada.

b) El secuestro (art. 643 del C.P.C).- El secuestro conservativo se da sólo en vía ejecutiva y sin requerir que el bien afectado sea objeto de la litis, este puede recaer en cualquier bien del deudor.

c) La anotación de la demanda en los Registros Públicos (art. 673 del C.P.C).- Esta medida se da a efectos de que en virtud del principio de publicidad registral, personas ajenas al proceso puedan informarse de la existencia de dicho proceso. El juez debe remitir copias de la demanda, la resolución que la admite y de la cautelar.

### 1.2.16 PROCESO DE TERCERÍA DE PROPIEDAD.-

Considerada como una medida de desafectación de un bien, iniciado ante la acreditación fehacientemente que el bien afectado con la medida pertenece a persona distinta del demandado, siendo que en éste supuesto el juez ordenará su desafectación inmediata, incluso si la medida no se hubiera formalizado.

Cabe señalar que en el supuesto de acreditarse la mala fe del peticionante, se le impondrá una multa no mayor de 30 URP, oficiándose al Ministerio Público para los efectos del proceso penal a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en los artículos 624° del Código en mención. La tercería, en *strictu sensu*, es el proceso por el cual el tercero (que actúa como demandante) se opone a los intereses de los sujetos activo y pasivo de la relación jurídica procesal que encierra en forma accesoria la medida cautelar que perjudica al primero de los nombrados, ya sea para exigir el levantamiento de una medida precautoria indebidamente trabada sobre un bien de su propiedad (...). (Hinostroza, 2008: 321).

El fundamento del proceso de tercería de propiedad radica en la concepción misma del derecho de propiedad, derecho real por el cual un bien se encuentra sometido a la voluntad y acción de una persona en forma exclusiva, pudiendo el dueño impedir a los demás su uso, goce o disposición.

En consecuencia, el proceso de tercería se basa en la protección del indicado derecho real.

### **1.2.17 SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO.-**

El sistema de registro constitutivo, en el que no existe un derecho real extra registral y solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derechos reales, tiene sus adeptos en la actual doctrina peruana.

Así, tenemos a Alfredo Bullard Gonzales, quien reconoce la importancia del Registro como constitutivo del derecho de propiedad basado en un criterio individualista, propio de una economía de mercado, en el que es necesaria una seguridad jurídica estática. La seguridad jurídica a la que se refiere Bullard es un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental.

Asimismo, Jorge Avendaño Valdez hubiera preferido una clasificación de bienes registrables y no registrables, en lugar de la actual clasificación de acuerdo al criterio de la movilidad: muebles e inmuebles. Con ello pretende que el Registro sea constitutivo, puesto que su propuesta era que los actualmente considerados bienes inmuebles sean registrables. Además, señala que el art. 949° del C.C. crea cierta inseguridad para el adquirente, ya que puede darse el caso de que una persona venda un mismo bien a diferentes acreedores.

Por otro lado, el sistema declarativo es más flexible, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, pues, por ejemplo, un tercero con mejor derecho (que inscribió la propiedad en Registros) podría quedarse con la propiedad y, a su vez,

desplazar al primer comprador, quien solo firmó un contrato privado e hizo posesión de la propiedad. En la doctrina actual, también encontramos a los seguidores de dicho sistema.

### **1.2.18 SISTEMA REGSITRAL DECLARATIVO.-**

García Coni, muy acertadamente nos dice:

«Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (ex-post facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional.».(García, 1967:154)

Como se puede ver, las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de, derecho preexistente.

Éste es el caso de la compraventa en nuestro sistema registra!, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil francés de 1804, establece que en el caso de la compraventa de inmuebles la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, habiendo aquí una coincidencia entre el título (contrato de compraventa), y el modo (consenso) de adquisición de la propiedad, produciéndose la transferencia de la propiedad fuera del Registro.

En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla.

### **1.2.19 CASO ORELLANA.-**

¿Quién es Rodolfo Orellana? Así funcionaba su red delictiva.

La primera denuncia que apareció contra este empresario en la prensa se remonta a junio del 2005. La hizo el Colegio de Abogados de Lima (CAL). En ese entonces, este gremio dio a conocer que le habían retirado la confianza a Orellana por sus malos manejos presupuestales, por haber tomado decisiones unilaterales y por una serie de inconductas cuando estaba al frente de la Dirección de Economía del CAL. Él, por supuesto, se declaró inocente de los cargos.

Paralelamente, en el Ministerio Público ya le seguían el rastro, pues existía la sospecha de que comandaba una organización dedicada al tráfico de terrenos y al lavado de activos. Pero eso fue solo el preludeo de una serie de denuncias que luego presentarían personas perjudicadas por este empresario de 50 años, nacido en Tocache.

Una de ellas es Giovanni Paredes, quien logró, luego de una interminable batalla judicial contra los allegados a Orellana, recuperar su propiedad: el camal de Yerbateros.

Paredes sindicó a este empresario, en televisión nacional, como el jefe de una mafia dedicada al tráfico de terrenos. “Rodolfo Orellana Rengifo es un gánster jurídico

que, a través de laudos arbitrales, despoja a terceros de sus legítimas propiedades”, afirmó Paredes en setiembre de 2011.

### ¿Y CÓMO LO HACE?

Según contó el mismo Paredes a **El Comercio**, Orellana utiliza tres modalidades para llevar a cabo sus operaciones. La primera de ellas: el laudo arbitral para despojar a los privados de sus propiedades. “Orellana se aprovecha de que existe un vacío legal en la ley de arbitraje para crear un falso proceso arbitral que termina en un laudo declarado como cosa juzgada. El verdadero propietario recién se entera de esta operación cuando ya está inscrita en Registros Públicos y lo están por desalojar”, señala.

Para realizar este tipo de operaciones, Orellana contaba con el apoyo de un equipo de notarios, jueces, policías e incluso funcionarios municipales. Bajo este mecanismo, cerca de 100 personas y asociaciones se han visto despojadas de sus bienes.

La segunda modalidad que empleó Orellana fue la creación de liquidadoras que levantaban las hipotecas de los bancos. “Ellos se aprovechan de un vacío en la ley concursal y simulan una deuda con el propietario de un bien que le está adeudando al banco. Esto se da a través de un testamento de Orellana. Ellos utilizan empresas liquidadoras para fabricar una deuda y ejecutar la liquidación. Al final, este proceso termina en un remate, y así los embargos, hipotecas y todas las deudas con la entidad financiera se cancelan. Cuando el banco se entera de lo que hicieron, ya es demasiado tarde”, sostiene.

El tercer artilugio era la emisión de las cartas-fianza de Coopex. Esta cooperativa las elabora para que sean presentadas por empresas constructoras a los respectivos organismos del Estado con el fin de demostrar su solvencia en un proceso de licitación. Una vez concretado el contrato, estas compañías piden un adelanto por la obra, pero después no cumplen con la obra y sencillamente desaparecen. La fiscalía ha denunciado que, a través de Coopex, **Orellana ha estafado al Estado por más de S/.56 millones, pues estas cartas serían falsificadas.**

Para tener éxito, Coopex tuvo entre sus socios a ex jueces, figuras políticas, personajes vinculados tanto al narcotráfico como al tráfico de terrenos.

### **‘DETECTIVISMO’**

Si hablamos del engranaje con el que funcionaba esta red delictiva, no se puede dejar de mencionar a su operador de choque: el coronel PNP (r) Benedicto Jiménez, quien fue abogado de Orellana y hoy está preso en Piedras Gordas.

Jiménez y su patrocinado fundaron en junio del 2008 la empresa Investigaciones Corporativas S.A.C. En ella también participó el coronel (r) Óscar Cánepa Ruiz, quien, según informó la revista “Caretas”, fue destituido de su institución por cambiar 45 kilos de cocaína por sal en un almacén de la división antidrogas que tenía la policía en Ayacucho. Según la ficha de inscripción, esta firma capta todo tipo de información usando métodos como el ‘detectivismo’.

El congresista García Belaunde sostiene que esta empresa es usada como fachada para realizar acciones de espionaje. Un informe de la Procuraduría Anticorrupción señala que Orellana habría suministrado a la corrupción que lideró César Álvarez en Áncash información obtenida mediante interceptación telefónica.

### **RED DE IMPUNIDAD**

Durante años, Rodolfo Orellana consiguió operar de esta manera. Consiguió armar una red de fiscales y jueces gracias a que, entre otras cosas, Asociación de Jueces Unidos por la Democracia, ONG creada por él, firmó con el Poder Judicial una red para capacitar magistrados.

Además, Orellana creó la revista "Juez justo", mediante la cual difamaba a los fiscales, jueces y procuradores que lo investigaban y exaltaban a quienes lo encubrían.

### **LAVADO DE ACTIVOS**

Los millones que Rodolfo Orellana y sus cómplices obtuvieron en todos estos años, de acuerdo a la fiscalía, han sido lavados a través de una serie de empresas. Hoy se conoce que sus allegados viajaron a paraísos fiscales, que el hijo adoptivo de Orellana, Churchill Orellana, lavó dinero a través de 9 empresas, y que incluso Benedicto Jiménez y sus hijos participaron de estas actividades. hijo adoptivo de Orellana, Churchill Orellana, lavó dinero a través de 9 empresas, y que incluso Benedicto Jiménez y sus hijos participaron de estas actividades

## **1.3 MARCO CONCEPTUAL**

### **1.3.1 DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.-**

El conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de propiedad. (Lacruz Berdejo: 10)

### **1.3.2. FE PÚBLICA REGISTRAL.-**

Actualmente, el principio de fe pública registral, concordante con el artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos, es un principio por el cual el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiere algún derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo mantiene su derecho una vez inscrito, así se invalide el del otorgante por causas que no consten en los Registros Públicos.

### **1.3.3. FRAUDE.-**

El fraude manifiesta las siguientes acepciones: “Viene del latín *fraus, fraudis*; acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete. // Acto tendiente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros // Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, e incluso algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos”.

#### **1.3.4. FRAUDE INMOBILIARIO.-**

Para dar una definición en sus términos, la RAE (Real Academia de la Lengua Española), define al fraude como: Acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica a la persona contra quien se comete.

#### **1.3.5. PUBLICIDAD REGISTRAL.-**

En virtud de este principio, se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción. (Lavander Merchan: 449).

#### **1.3.6. REGISTRO.-**

Guillermo Cabanellas define al registro como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades". (Cabanellas: 513).

#### **1.3.7. REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario, embargos, promesas de venta. Se inscriben así mismo en el Registro los

derechos que pesen sobre el inmueble. (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1999: 655).

### **1.3.8. SEGURIDAD JURÍDICA.-**

La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado.<sup>2</sup>

### **1.3.9 SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO.-**

El sistema Registral Constitutivo, es un sistema que tiene orígenes del Sistema Registral Alemán, la cual se caracteriza por la obligatoriedad de la inscripción para que tenga validez y da mayor seguridad jurídica lo que permite que los bienes circulen con mayor rapidez, la principal función a cumplir por un sistema de transmisión de propiedad, la maximización de la riqueza.

### **1.3.10 SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO.-**

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, podemos inscribir si lo deseamos, por ejemplo: la inscripción de una compra venta en el Perú es facultativa. En el Estado Peruano la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva.

---

<sup>2</sup> Información extraída de la página:  
[http://www.colescba.org.ar/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberoamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberoamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf)

### **1.3.11 TERCERO REGISTRAL.-**

El registro protege a las personas que hacen constar sus derechos en el mismo, a los propietarios y titulares de derechos reales, cuyos actos de adquisición o constitución a título oneroso acceden al Registro.

## **1.4 MARCO LEGAL.**

La Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, Ley N° 26366, del 14 de Octubre de 1994, modificada por la Ley N° 27755 “Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos” del 15 de Junio del 2002. Su régimen laboral es el privado, que está normado por el Decreto Legislativo N° 728, Ley de Fomento del Empleo y sus modificatorias, aprobado por Decreto Supremo N°003-97TR Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 728.

- Con Resolución Suprema N° 135-2002-JUS del 15 de Julio del 2002 se aprobó sus Estatutos, en donde se norma su naturaleza, funciones generales, régimen económico y laboral, estructura orgánica, atribuciones y distribuciones de sus respectivos órganos, y señala las funciones y atribuciones de la Entidad.

- Resolución Suprema N° 139-2002-JUS “Aprueban Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp” del 19 de Julio del 2002.

- El ámbito legal de la publicidad registral se encuentra constituida por la Constitución Política del Estado<sup>3</sup>.

- La norma sustantiva en que se regula la publicidad registral lo encontramos en el artículo 2012 del Código Civil, el cual para muchos es considerado también como principio registral. Dicho articulado consagra la presunción, sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de las inscripciones. Artículo 2012 “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

- Por su parte la norma reglamentaria de la publicidad registral, salvo escasas excepciones, se encuentra esencialmente constituida por el TUO del RGRP que en sus artículos I y II del Título Preliminar y 127 al 141 desarrolla para casi la mayoría de Registros la publicidad jurídica y la publicidad formal.

- La norma supletoria, constituida por el artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>4</sup> que dispone que las entidades públicas deben brindar las condiciones mínimas a los usuarios para que puedan acceder a la información que administran, cuya limitación de acceso se encuentra restringido para los casos que afectan a intimidad personal y seguridad nacional.

---

3 Constitución Política del Perú, art. 2: Toda persona tiene derecho (...) 5.- A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.

4 Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, Título Preliminar, art. IV (...) numeral 1.12: Las entidades deben brindar las condiciones necesarias a todos los administrados para acceder a la información que administren, sin expresión de causa, salvo aquellas que afectan la intimidad personal, las vinculadas a la seguridad nacional o las que expresamente sean excluidas por ley (...).

## **CAPÍTULO II**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **2.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA**

La inclinación por no cumplir con la obligación que se tiene con el acreedor ha motivado que el proceso de tercería de propiedad sea cada vez más recurrente para evitar con ello sus obligaciones o deudas por eso es necesario legislar la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles, siempre y cuando estos ya hayan estado anteriormente registrados, bajo sanción de nulidad; para que no sea utilizados por los abogados como un vacío legal a efectos de utilizarlo como estrategia para tener ventaja al no inscribir un bien inmueble que ya se encuentra inscrito.

Un ejemplo práctico se ha realizado en el Séptimo Pleno Casatorio Civil, en el que el derecho de propiedad no inscrito ha prevalecido frente al embargo inscrito, si bien este embargo aparentemente se encontraba asegurado o garantizado la deuda, por debajo de la manga guardaba una carta, para vencer, ¿cuál es?, precisamente ha sido que el bien inmueble el cual adquirió no se haya encontrado registrado, no quiero tratar en esta investigación de quien tiene más derecho sino de llegar a contribuir a la solución de tal problema.

Esta problemática jurídica tiene una consecuencia directa en el aspecto socio económico manifestándose en nuestro país desde diversas aristas, como en la tercería, el embargo.

De no solucionarse la problemática expuesta pueden devenir las siguientes consecuencias:

- 1) El crecimiento de la desconfianza.
- 2) El fracaso del ordenamiento civil.
- 3) El uso de los vacíos jurídicos.
- 4) La inejecución de embargos.

## **2.2 FORMULACION DEL PROBLEMA. -**

### **2.2.1 PROBLEMA GENERAL:**

¿En qué medida es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad?

### **2.2.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS:**

¿De qué forma es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles?

¿En qué forma debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores?

¿Por qué debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente?

## **2.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN. -**

### **2.3.1 JUSTIFICACIÓN**

El presente estudio se justificó en el hecho de contribuir para perfeccionar el Código Civil en el extremo de brindar mayor seguridad a los acreedores y compradores de bienes inmuebles.

Además de que este vacío en la formalidad evitará estafas, también un embargo se encontrará mejor garantizado, porque los bienes inmuebles que vamos a adquirir realmente corresponden al propietario que figura o aparece en los Registros Públicos.

Los mandatos judiciales son enervados fácilmente y se propiciaría el fraude procesal en detrimento de quien quiso cautelar su derecho debidamente. – Cuando el embargo se encuentre inscrito, no tiene porqué perjudicarse al diligente que se vale de los principios registrales de publicidad y legitimación para cautelar su acreencia. – La propiedad se fortalece cuando se formaliza, cuando se le otorgan los cuidados necesarios para que no se vea afectada, cuando se le incorpora al mundo de las relaciones económicas.

### **2.3.2 IMPORTANCIA**

La importancia de esta investigación se fundamentó en que será aporte teórico y práctico que servirá de base para futuras investigaciones, si bien es cierto la rama del derecho es muy amplia existiendo muchos temas a investigar, éste es uno de ellos y que merece un análisis por parte de los juristas, doctrinarios y de la comunidad jurídica en general, contrastando nuestro ordenamiento con la del derecho comparado.

## **2.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.4.1 OBJETIVO GENERAL**

Determinar si es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad.

### **2.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Analizar de qué forma es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.

Determinar en qué forma debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

Determinar si debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente.

## **2.5 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.5.1 HIPÓTESIS GENERAL**

En la medida que se legisle la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad mayor será la seguridad a los compradores de bienes inmuebles.

## **2.5.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

En la medida que se utilicen los vacíos legales en materia civil mayor serán las ventajas frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.

Debe adecuarse una efectiva legislación para la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

Son muchos los motivos para que se legisle la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente en los Registros Públicos.

## **2.6 VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.6.1 IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES**

#### **VARIABLE INDEPENDIENTE (Vx):**

OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES.

#### **VARIABLE DEPENDIENTE (Vy):**

NECESIDAD DE LEGISLACIÓN.

## 2.6.2 OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLE	TIPO	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICAS
<p><b>(X)</b></p> <p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p>Obligatoriedad de la Inscripción de la Transferencia de Bienes Inmuebles</p>	V.I	<p>Mejorar servicio de justicia</p> <p>Seguridad jurídica</p> <p>Publicidad jurídica</p>	<p>Confianza</p> <p>Mayor seguridad</p>	<p>Técnica de la encuesta</p> <p>Técnica de la entrevista</p> <p>Técnica de la observación</p> <p>Técnica de la estadística</p>
<p><b>(Y)</b></p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p>Necesidad de Legislación</p>	V.D	<p>Vacío Legal</p> <p>Estrategias de abogados y deudores</p> <p>Obligatoriedad</p>	<p>Tercería de Propiedad</p> <p>Embargos</p> <p>Transferencias</p>	<p>Técnica de la encuesta</p> <p>Técnica de la entrevista</p> <p>Técnica de la observación</p> <p>Técnica de la estadística</p>

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 Tipo, Nivel y Diseño de la investigación**

##### **3.1.1 TIPO. -**

El tipo de investigación que se aplicó fue la Investigación Bibliográfica, de Campo y Descriptiva, con metodología descriptiva.

La Investigación Bibliográfica se refiere a la etapa de la investigación científica donde se explora qué se ha escrito en la comunidad científica sobre un determinado tema o problema.

En el presente caso es de trascendental importancia y se aplicó en la mayoría del trabajo, por la naturaleza misma de los temas jurídico-sociales.

La Investigación de campo se aplicó al momento de realizar las entrevistas y encuestas a los distintos operadores del derecho.

En cuanto a la Investigación Descriptiva, mencioné detalladamente los elementos que permiten valorar la evolución y desenvolvimiento de las variables independientes en relación a las dependientes.

Se consideró la investigación de carácter descriptivo ya que los datos obtenidos en las distintas situaciones planteadas en la investigación, fueron descritos e interpretados según la realidad planteada en la organización.

### 3.1.2 NIVEL. -

De acuerdo a la naturaleza del estudio de la investigación, reunió por su nivel las características de un estudio descriptivo, explicativo y correlacional.

### 3.1.3 DISEÑO. -

En la presente investigación se aplicó la prueba de **Chi-Cuadrado**, identificándose en forma cualitativas las dos variables.

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

## 3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

### 3.2.1 POBLACIÓN. -

De acuerdo con los datos confidenciales, la población en la presente investigación, estuvo conformada por: Jueces (45) de la Primera y Segunda Instancia, Registradores Públicos (05), Abogados (2500) y usuarios (2000).

### 3.2.2 MUESTRA.-

Como se pudo apreciar la encuesta fue efectuada a las personas seleccionadas entre las unidades de la muestra, a las que

por sus condiciones académicas y de alta especialización en el tema de investigación, se les ha entrevistado verbalmente, previo cuestionario de pregunta conforme a las variables e indicadores de la investigación.

Para determinar la cantidad de la muestra, esta se ubicó a través de un muestreo estratificado mediante la siguiente operación:

A partir de este universo, se elaborará una muestra estratificada con los siguientes parámetros:

- Error muestral : 5%
- Nivel de heterogeneidad : 50%
- Nivel de confianza : 95%

#### **Remplazando para cada sector tenemos**

- Jueces:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(45)}{(0.05)^2(45 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 41$$

- Registradores Públicos:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(5)}{(0.05)^2(5 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 5$$

- Abogados – Fracción poblacional al 10%:

:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(250)}{(0.05)^2(250 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 152$$

- Usuarios - Fragmento poblacional al 10%

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(200)}{(0.05)^2(200 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 132$$

Jueces	: 41
Registradores Públicos	: 5
Abogados	: 152
<u>Usuarios</u>	<u>: 132</u>
<b>TOTAL</b>	<b>: 330</b>

## CAPÍTULO IV

### TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

#### 4.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para esta investigación se utilizó las técnicas más típicas y que son aplicables a la ciencia del derecho.

- **Técnica documental y bibliográfica.** Nos permitió revisar la documentación de carácter teórico doctrinario y las normas legales sobre la materia, elementos de sustento en la ejecución de la tesis.

- **Técnica de la Encuesta.** Mediante esta técnica apoyada de un instrumento de recolección de datos se aplicó una encuesta a jueces registradores públicos, abogados y usuarios, sobre el tema materia de investigación.

- **Técnica de la Entrevista.** Esta técnica hizo posible acercarnos a los investigados a fin de conocer de fuente directa, algunos aspectos que requerían ser complementados en la búsqueda de datos.

- **Técnica de la Observación.** Una las técnicas más usadas en este tipo de investigación, fue el uso de guías de observación, cuaderno de notas, etc., técnica que nos permitirá interrelacionarnos directamente con los elementos que son materia del trabajo de investigación.

- **Técnica de la Estadística.** Los datos obtenidos en el trabajo de campo, fueron cuantificados, luego sometidos a un tratamiento estadístico como elemento que ofrece mayor nivel de precisión y confiabilidad cuando se trata de medir los resultados.

## 4.2 INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

El instrumento empleado en el estudio fue:

**1. Ficha de Análisis Bibliográfico.** Medio que nos permitió registrar la bibliografía.

**2. Ficha de Análisis de Documentos.** Instrumento que se tuvo en cuenta para el desarrollo de la investigación.

**3. Cuestionario para los encuestados.** Donde se consideró a los jueces registradores públicos, abogados y usuarios.

- **Encuesta.** Bajo la modalidad de cuestionario, compuesto de un conjunto de preguntas que fueron respondidas por escrito. La encuesta fue una técnica utilizada en la selección de datos, mediante la entrevista y el cuestionario para descubrir la verdad, la realidad y la circunstancia en el que viene desarrollándose la atención de los que integran la población del estudio.

Es el medio por el cual se logró obtener opiniones, conocer actitudes, recibir sugerencias para la solución de ciertos problemas.

Sobre la base de las variables e indicadores de estudio, se procedió a confeccionar de manera muy cuidadosa un cuestionario dirigido a los especialistas en el tema materia de investigación, tratando que cada uno de los ítemes refleje realmente los indicadores de estudio.

Una vez diseñado el cuestionario, se aplicó una prueba piloto a fin de proceder al análisis de validez y confiabilidad, como acción previa al desarrollo de la tesis.

- **Fichas de Datos.** Instrumentos preparados expresamente por la investigadora, para recopilar y anotar la información que complementará la observación de los hechos, como por ejemplo, costo de los libros, establecimiento de fotocopiadoras entre otros.

- **Análisis Documental.** Es la operación intelectual mediante la cual se extrajo de un documento la esencia de su contenido informativo; implica la revisión de documentos según contexto de estudio. Esta técnica fue indispensable para desarrollar la investigación propuesta, ya que fue pertinente el estudio de la doctrina nacional e internacional y así mismo establecer comparaciones entre diversas legislaciones.

Con los instrumentos señalados se validó lo que se pretende medir.

#### **4.3 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Luego de realizarse un análisis detallado, de los resultados obtenidos en la aplicación de los instrumentos, se procedió a agrupar las conclusiones en torno a las áreas de diagnóstico contemplados en los objetivos de la investigación, como son: **Reclutamiento, selección y desarrollo del recurso humano.**

## **CAPÍTULO V**

### **CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS**

#### **V. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS**

De lo hasta aquí desarrollado a lo largo de la presente investigación, con la información doctrinaria expuesta en los anteriores capítulos y la información estadística de las encuestas o cuestionarios aplicados a mi muestra cuyos modelos aplicados se adjuntan como anexo, hemos podido demostrar las hipótesis planteadas al inicio del presente trabajo.

El análisis y contrastación de las variables independientes y dependientes correspondientes a las hipótesis objeto de la presente tesis, nos permitió determinar lo siguiente:

#### **V.1 CONTRASTE DE LAS HIPÓTESIS:**

##### **DE LA HIPÓTESIS PRINCIPAL**

En la medida que se legisle la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad mayor será la seguridad a los compradores de bienes inmuebles.

##### **a) HIPÓTESIS NULA ( $H_0$ ):**

En la medida que se legisle la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos bajo sanción de

nulidad, no será mayor la seguridad a los compradores de bienes inmuebles.

**b) HIPÓTESIS ALTERNA (HA):**

En la medida que se legisle la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad mayor será la seguridad a los compradores de bienes inmuebles.

**Tabla de Contingencia**

I=4 / j=2	SI	NO	Total
<b>JUECES</b>	36	5	41
<b>REGISTRADORES</b>	5	0	5
<b>ABOGADOS</b>	132	20	152
<b>USUARIOS</b>	121	11	132
<b>Total</b>	<b>294</b>	<b>36</b>	<b>330</b>

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

Frecuencias Esperadas	SI	NO
<b>JUECES</b>	36.52	4.48
<b>REGISTRADORES</b>	4.45	0.55
<b>ABOGADOS</b>	135.41	16.59
<b>USUARIOS</b>	117.60	14.40

**DATOS:**

- Medición de las Discrepancias. -

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$x^2 = 8.1042$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (4-1)(2-1)} = 3 \quad \text{En tabla Chi -Cuadrado} = 7.8147$$

**Entonces: 8.1042 > 7.8147**

Decisión Estadística: Dado que **8.1042 > 7.8147**, se rechaza la Ho.

## **V.2 CONTRASTE DE LAS HIPÓTESIS SECUNDARIAS:**

### **PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:**

En la medida que se utilicen los vacíos legales en materia civil mayor serán las ventajas frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.

#### **a) HIPÓTESIS NULA (H<sub>0</sub>):**

En la medida que se utilicen los vacíos legales en materia civil no serán mayor las ventajas frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.

#### **b) HIPÓTESIS ALTERNA (H<sub>A</sub>):**

En la medida que se utilicen los vacíos legales en materia civil mayor serán las ventajas frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.

### Tabla de Contingencia

$i=4$ / $j=2$	SI	NO	Total
<b>JUECES</b>	39	2	41
<b>REGISTRADORES</b>	5	0	5
<b>ABOGADOS</b>	139	13	152
<b>USUARIOS</b>	118	14	132
<b>Total</b>	<b>301</b>	<b>29</b>	<b>330</b>

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

$$f_e = \frac{(\text{Total fila } i - \text{esima})(\text{Total columna } j - \text{esima})}{\text{Total Global}}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

<b>Frecuencias Esperadas</b>	SI	NO
<b>JUECES</b>	37.39	3.61
<b>REGISTRADORES</b>	4.56	0.44
<b>ABOGADOS</b>	138.64	13.36
<b>USUARIOS</b>	120.40	11.60

**DATOS:**

- Medición de las Discrepancias. -

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$\mathbf{x^2 = 8.1042}$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (4-1)(2-1) = 3} \quad \text{En tabla Chi -Cuadrado} = 7.8147$$

**Entonces: 8.1042 > 7.8147**

Decisión Estadística: Dado que **8.1042 > 7.8147**, se rechaza la Ho.

## **DE LA SEGUNDA HIPÓTESIS:**

Debe adecuarse una efectiva legislación para la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

### **a) HIPÓTESIS NULA (H<sub>0</sub>):**

No debe adecuarse una efectiva legislación para la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

### **a) HIPÓTESIS ALTERNA (H<sub>A</sub>):**

Debe adecuarse una efectiva legislación para la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

### Tabla de Contingencia

<b>l=4 / j=2</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Total</b>
<b>JUECES</b>	37	4	41
<b>REGISTRADORES</b>	5	0	5
<b>ABOGADOS</b>	124	28	152
<b>USUARIOS</b>	118	14	132
<b>Total</b>	<b>284</b>	<b>46</b>	<b>330</b>

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

<b>Frecuencias Esperadas</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>JUECES</b>	35.28	5.72
<b>REGISTRADORES</b>	4.31	0.69
<b>ABOGADOS</b>	130.81	21.19
<b>USUARIOS</b>	113.60	18.40

**DATOS:**

- Medición de las Discrepancias. -

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$x^2 = 8.1042$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (4-1)(2-1)} = 3 \quad \text{En tabla Chi -Cuadrado} = 7.8147$$

<b>Entonces: 8.1042 &gt; 7.8147</b>
-------------------------------------

Decisión Estadística: Dado que **8.1042 > 7.8147**, se rechaza la Ho.

### **DE LA TERCERA HIPÓTESIS:**

Son muchos los motivos para que se legisle la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente en los Registros Públicos.

#### **a) HIPÓTESIS NULA (H<sub>0</sub>):**

No existen suficientes motivos para que se legisle la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente en los Registros Públicos.

#### **b) HIPÓTESIS ALTERNA (H<sub>A</sub>):**

Son muchos los motivos para que se legisle la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente en los Registros Públicos.

### Tabla de Contingencia

<b>l=4 / j=2</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Total</b>
<b>JUECES</b>	31	10	41
<b>REGISTRADORES</b>	5	0	5
<b>ABOGADOS</b>	118	34	152
<b>USUARIOS</b>	88	44	132
<b>Total</b>	<b>242</b>	<b>88</b>	<b>330</b>

Cálculo de las Frecuencias esperadas:

$$fe = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

*∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :*

<b>Frecuencias Esperadas</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>JUECES</b>	30.06	10.94
<b>REGISTRADORES</b>	3.66	1.34
<b>ABOGADOS</b>	111.46	40.54
<b>USUARIOS</b>	96.80	35.20

**DATOS:**

- Medición de las Discrepancias. -

Usamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$x^2 = 8.1042$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (4-1)(2-1)} = 3 \quad \text{En tabla Chi -Cuadrado} = 7.8147$$

**Entonces: 8.1042 > 7.8147**

Decisión Estadística: Dado que **8.1042 > 7.8147**, se rechaza la  $H_0$ .

## **CAPÍTULO VI**

### **PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **6.1 PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Considerando la teoría del muestreo pirobalística simple aleatoria proporcional para variables cualitativas, el tamaño de la muestra fue determinado en función del porcentaje de éxito de profesionales del derecho encuestados.

Se analizaron las respuestas dadas a cada una de las preguntas elaboradas en la encuesta, a través del siguiente formato elaborado:

1.- Indicación de la Pregunta.

2.- Tabulación de las Respuestas y Presentación en Forma Numérica, así como Porcentual.

3.- Elaboración del Gráfico de Respuestas.

4.- Realización del Análisis Cualitativo.

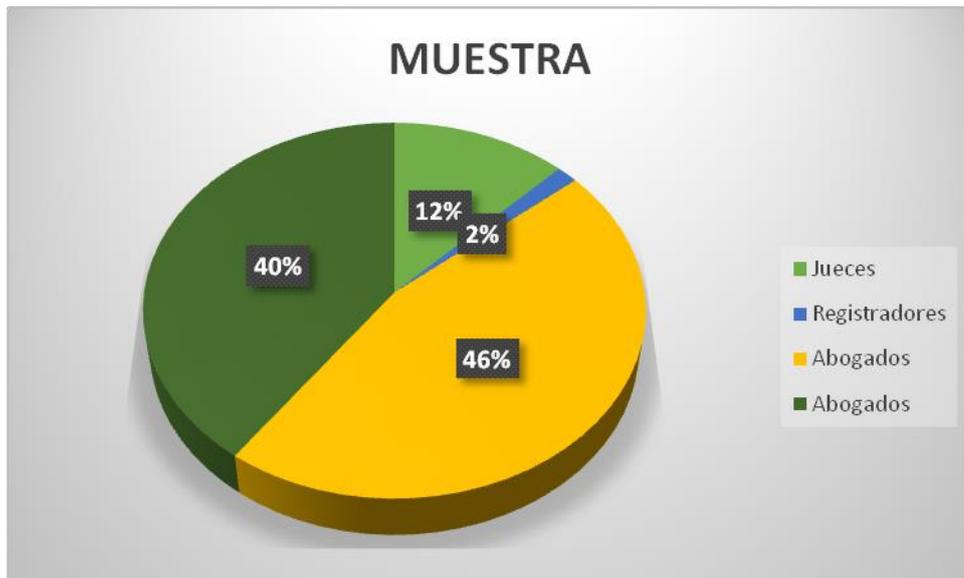
**“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”**

**MÓDULO I: DATOS GENERALES**

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA</b>		
<b>ENCUESTADOS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
Jueces	41	44%
Registradores	5	12%
Abogados	152	14%
Usuarios	132	30%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Elaboración Propia.

## DATOS GENERALES DE LA MUESTRA



### INTERPRETACIÓN:

De las características de la muestra el 44% estuvo conformada por Jueces, Registradores el 12%, Abogados 14%, Usuarios 30%.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

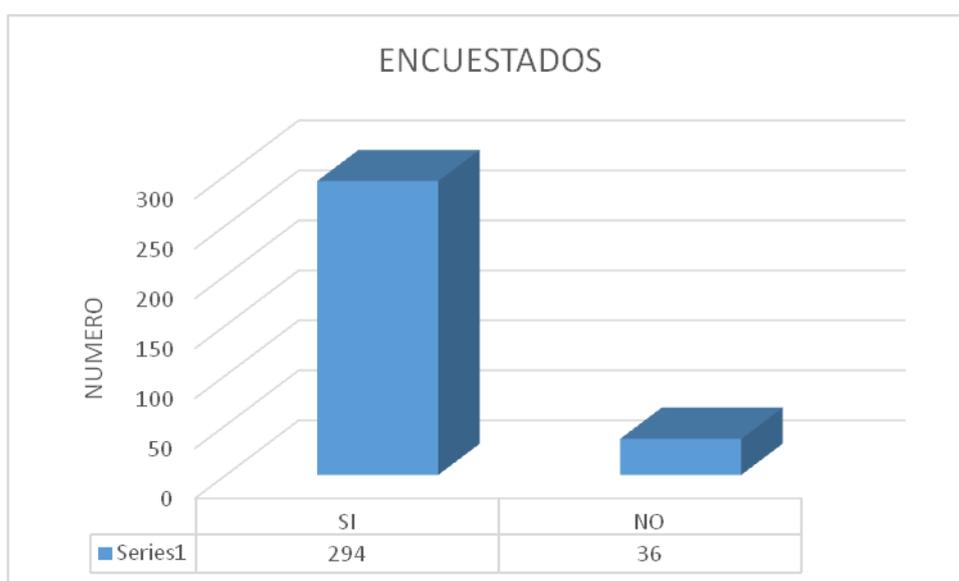
**MODULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 01**

<b>1. ¿Considera Usted que es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	294	89%
NO	36	11%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO Nª 01**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 89% de los encuestados indican que SI es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad.

➤ El 11% de los encuestados indican que NO es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad.

➤ Se observa entonces que la tendencia sobre la encuesta formulada a la muestra, es positiva a la hipótesis general planteada, la misma que pregunta si es necesario legislar la obligatoriedad de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en registros Públicos, bajo sanción de nulidad; dicha tendencia se puede explicar en el sentido de que se considera necesario legislar dicha obligatoriedad, la misma que garantizara seguridad jurídica dentro del mercado inmobiliario.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

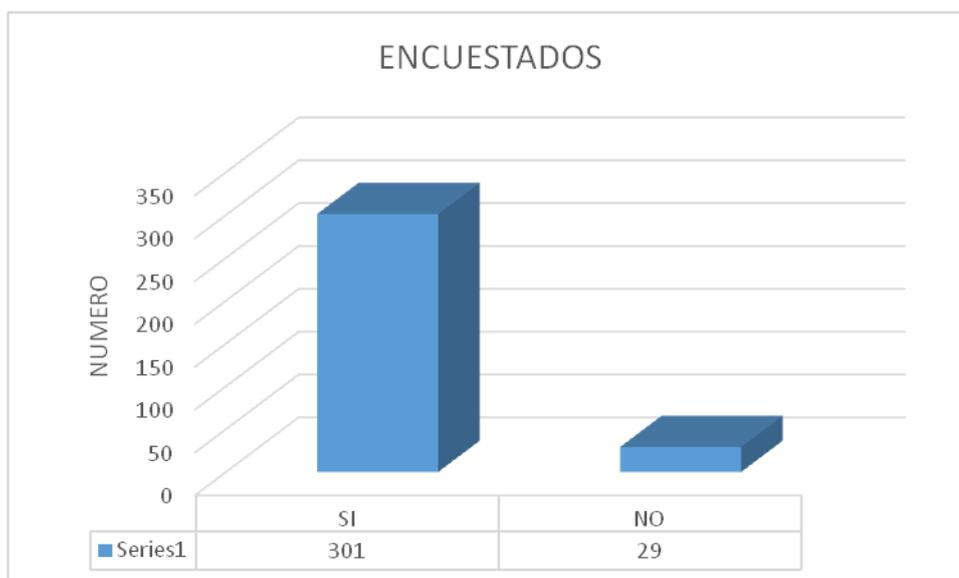
**MODULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 02**

<b>2. ¿Considera Usted, que es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la trasferencia de bienes inmuebles?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	301	91%
NO	29	9%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO Nª 02**



## **INTERPRETACIÓN:**

- El 91% de los encuestados indican que SI es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.
  
- El 9 % de los encuestados indican, que NO es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.
  
- Dicha tendencia se inclina a afirmar que efectivamente los vacíos que deja la normativa en cuanto a la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos, en razón a que no existiendo dicha obligatoriedad, esto da paso a que se realicen un sin número de operaciones comerciales sobre inmuebles que al no estar inscritos en el registro, estos pueden ser pasible de transacciones no reguladas, muchas de ellas fraudulentas, las mismas que desnaturalizan los fines de seguridad jurídica que debe ofrecer el registro.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

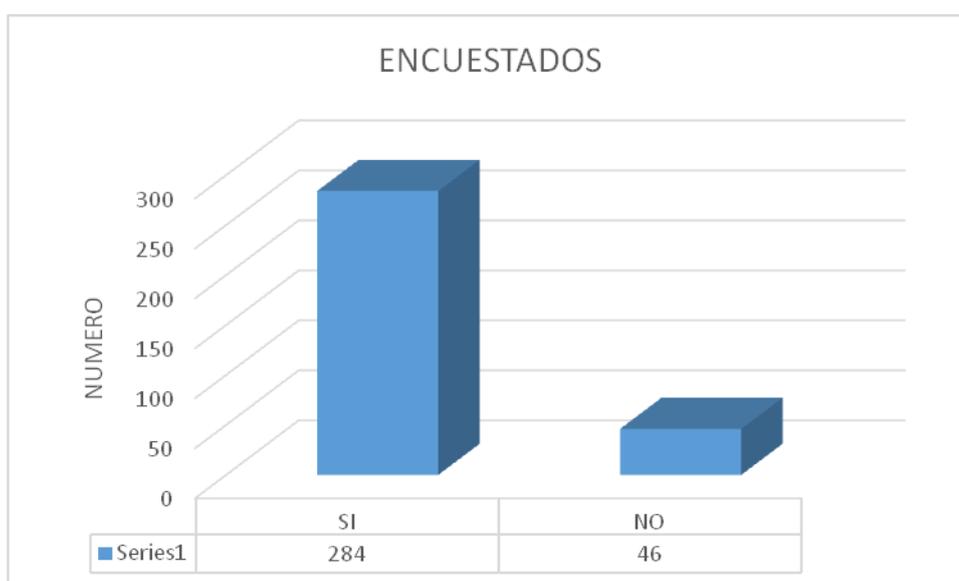
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 03**

<b>3. ¿Considera Usted, que debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	284	86%
NO	46	14%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO N° 03**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 86% de los encuestados indican que SI que debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

➤ El 14% de los encuestados indican que NO que debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.

➤ Del mismo modo, que al formular las hipótesis anteriores a través de preguntas de investigación, se puede observar una tendencia positiva en cuanto a la obligatoriedad del registro de transacción de bienes inmuebles ya registrados, en razón a que esto evitara el aprovechamiento del vacío legal existente para realizar actos de evasión en el cumplimiento de las obligaciones.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

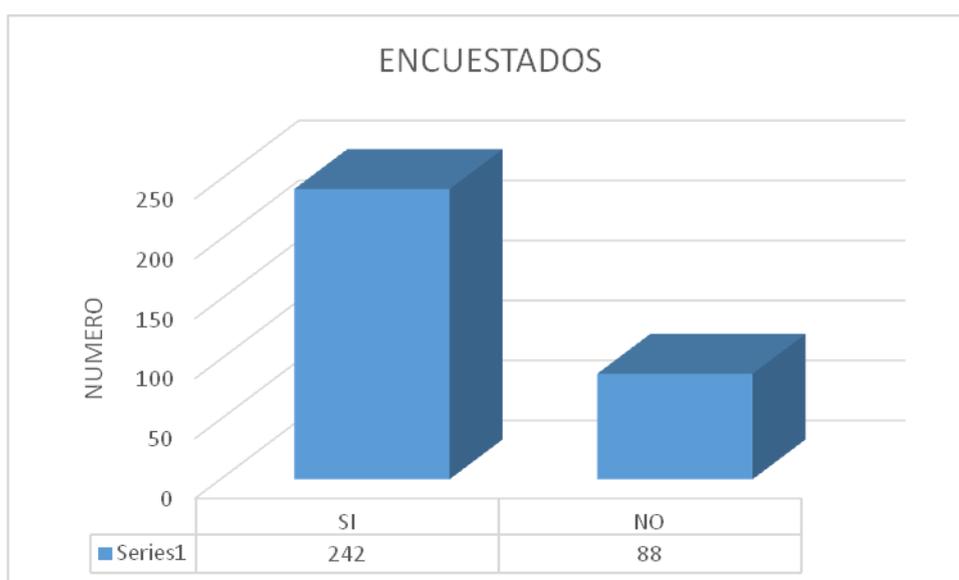
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 04**

<b>4. ¿Considera Usted, que debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	242	73%
NO	88	27%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO Nª 04**



## **INTERPRETACIÓN:**

- El 73% de los encuestados indican que SI se debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente.
  
- El 27 % de los encuestados indican que NO es necesario conocer los criterios jurídicos nacionales e internacionales para valorar la prueba ilícita.
  
- La tendencia en el grafico N°04, se proyecta en rangos positivos, de manera que los encuestados manifiestan que si existe la necesidad de legislar la inscripción de bienes inmuebles ya inscritos, de manera tal que prosiga el tracto sucesivo, de una manera que contribuya a la seguridad jurídica y la legalidad del mercado inmobiliario.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

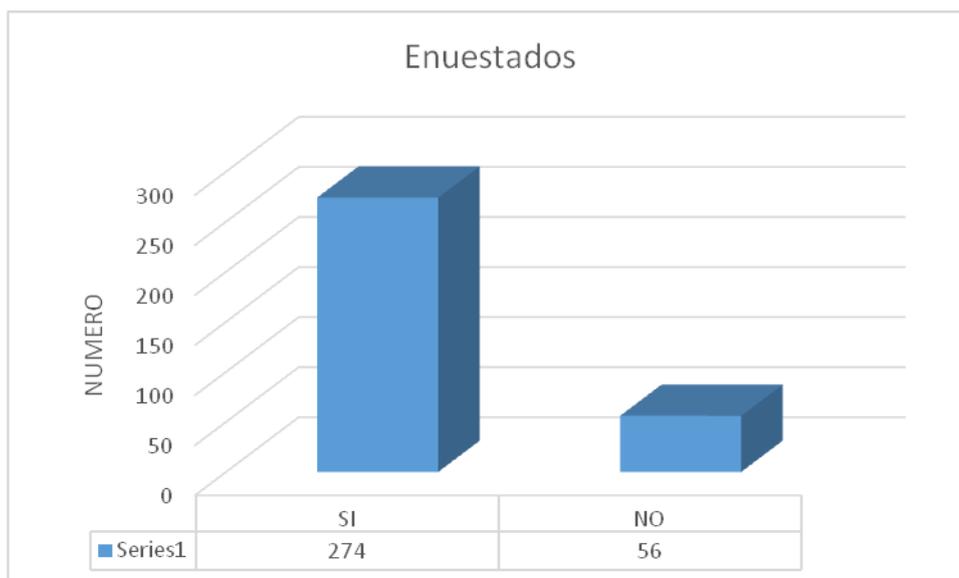
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 05**

5. ¿Considera Usted, que con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente se mejoraría el servicio de justicia?		
ALTERNATIVAS	f	%
SI	274	83%
NO	56	17%
<b>TOTAL</b>	<b>342</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO N° 05**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 83% de los encuestados indican que SI, que con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente se mejoraría el servicio de justicia.

➤ El 17% de los encuestados indican que NO, que con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente se mejoraría el servicio de justicia.

➤ La tendencia en el presente grafico también resulta positiva, en el sentido que efectivamente los encuestados opinan que si es requerido que se realice la inscripción en los registros públicos de cada una de las operaciones de transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentren inmatriculados, ello a que reducirá los niveles de fraudes u otras maniobras procesales que impidan el cumplimiento de la obligación dentro del proceso.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

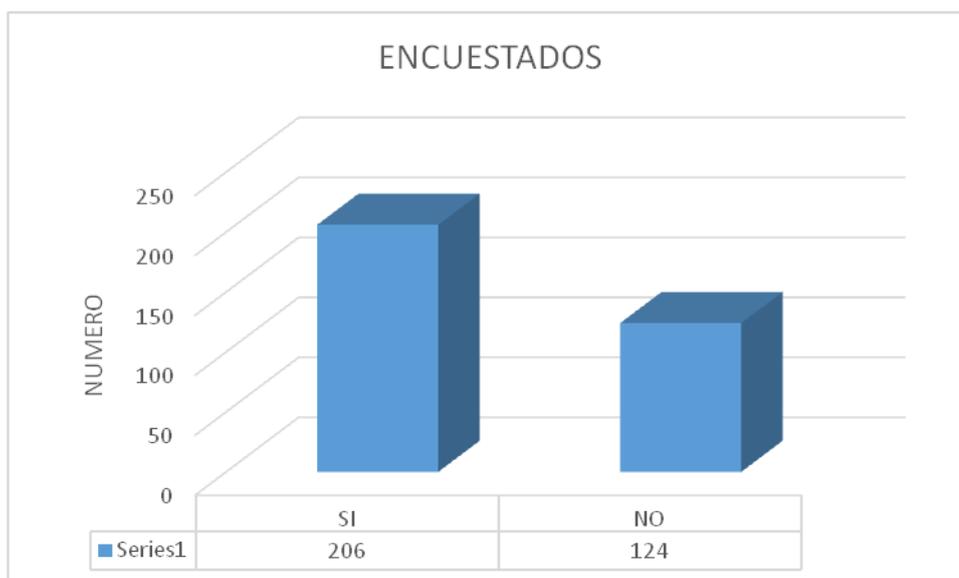
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 06**

<b>6. ¿Considera Usted, que con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente, se frenaría el fraude inmobiliario?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	206	62%
NO	124	38%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO Nº 06**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 62% de los encuestados considera que, con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente, se frenaría el fraude inmobiliario.

➤ El 38% de los encuestados no considera que, con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente, se frenaría el fraude inmobiliario.

➤ La tendencia en el presente gráfico resulta positiva en el sentido que los encuestados opinan que efectivamente con el hecho de legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inmatriculados en Registros públicos, ya que consideran que a través de darle fuerza de ley a tal obligación, se frenaría el fraude inmobiliario de los bienes ya registrados en afectación de terceros o de intereses en litigio sobre algún inmueble.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

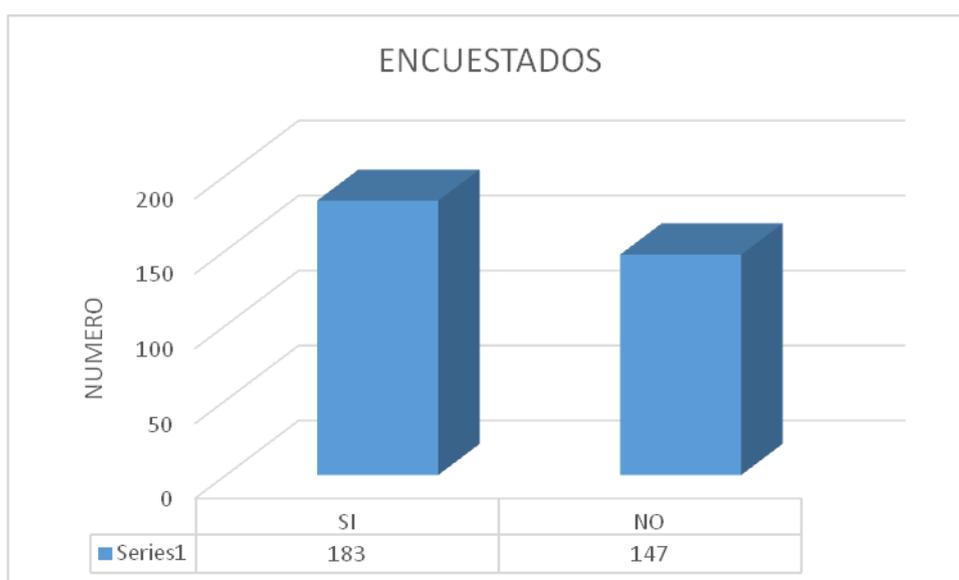
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 07**

<b>7. ¿ Considera Usted, que legislar sobre la inscripción obligatoria en las transferencias de bienes inmuebles, corresponde una limitación a la libertad de contratación?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	183	55%
NO	147	45%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO Nª 07**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 55% de los encuestados considera que SI, que legislar sobre la inscripción obligatoria en las transferencias de bienes inmuebles, corresponde una limitación a la libertad de contratación.

➤ El 45% de los encuestados no considera que NO, que legislar sobre la inscripción obligatoria en las transferencias de bienes inmuebles, corresponde una limitación a la libertad de contratación

➤ La tendencia en la presente gráfico, tiene una divergencia dual relativa, en el sentido que existe una significativa fracción de encuestados que consideran que legislar la obligatoriedad del registro a las transferencias de bienes inmuebles, resulta una limitación a la libertad de contratación, en razón a que existe el derecho de retrotraer las obligaciones al causar lesión, por lo que la inscripción resultaría inadecuado en cuanto a que aumentaría los costos de transacción.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

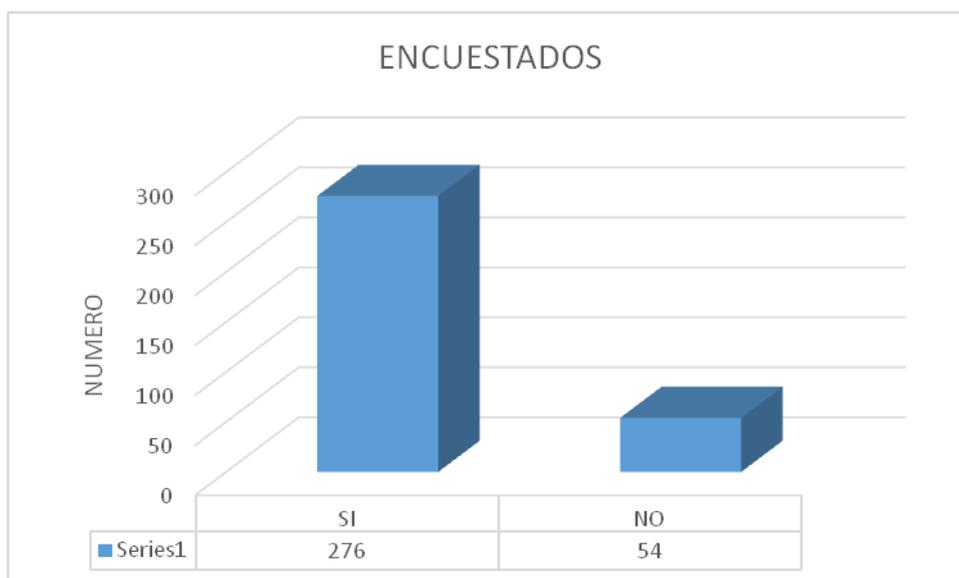
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 08**

<b>8. ¿Considera Usted, que legislar sobre la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles, incrementara los costos de transacción de las operaciones comerciales en el mercado inmobiliario?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	276	84%
NO	54	16%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO N° 08**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 84% de los encuestados considera que SI, que legislar sobre la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles, incrementara los costos de transacción de las operaciones comerciales en el mercado inmobiliario.

➤ El 16% de los encuestados no considera que NO, que legislar sobre la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles, no incrementara los costos de transacción de las operaciones comerciales en el mercado inmobiliario.

➤ Del mismo modo se aprecia una tendencia positiva en el sentido de que la mayoría de los encuestados considera que efectivamente legislar sobre la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles incrementaría los costos de transacción de las operaciones comerciales en el mercado inmobiliario, debido a que el registro conlleva un trámite y gastos en tiempo y recursos, los mismos que deben ser evaluados por el administrado al momento de ejecutar operaciones comerciales sobre bienes inmuebles.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

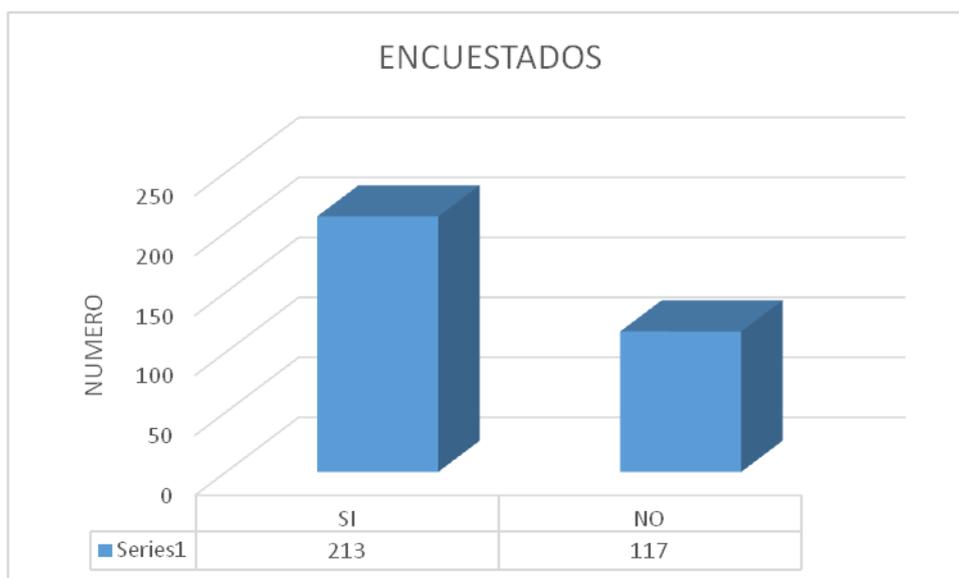
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA Nª 09**

<b>9. ¿Considera Usted, que existe soporte técnico en los Registros Públicos para lidiar con un incremento de inscripciones producto de legislar su obligatoriedad en la transferencia de bienes inmuebles?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
SI	213	65%
NO	117	35%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO N° 09**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 65% de los encuestados considera que SI, que existe soporte técnico en los Registros Públicos para lidiar con un incremento de inscripciones producto de legislar su obligatoriedad en la transferencia de bienes inmuebles.

➤ El 35% de los encuestados no considera que NO, que existe soporte técnico en los Registros Públicos para lidiar con un incremento de inscripciones producto de legislar su obligatoriedad en la transferencia de bienes inmuebles.

➤ En cuanto a los factores técnicos con los que cuenta el registro, se observa que efectivamente que existe una tendencia positiva de los encuestados a considerar que si existe soporte para afrontar la totalidad de inscripciones que se necesitarían de ser legislado la obligatoriedad de inscripción en la transferencia de bienes inmuebles, ya que se incrementarían el número de registros ante tal medida.

“LA NECESIDAD DE LEGISLAR LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES QUE YA SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2016-2017 BAJO SANCIÓN DE NULIDAD”

**RESULTADOS**

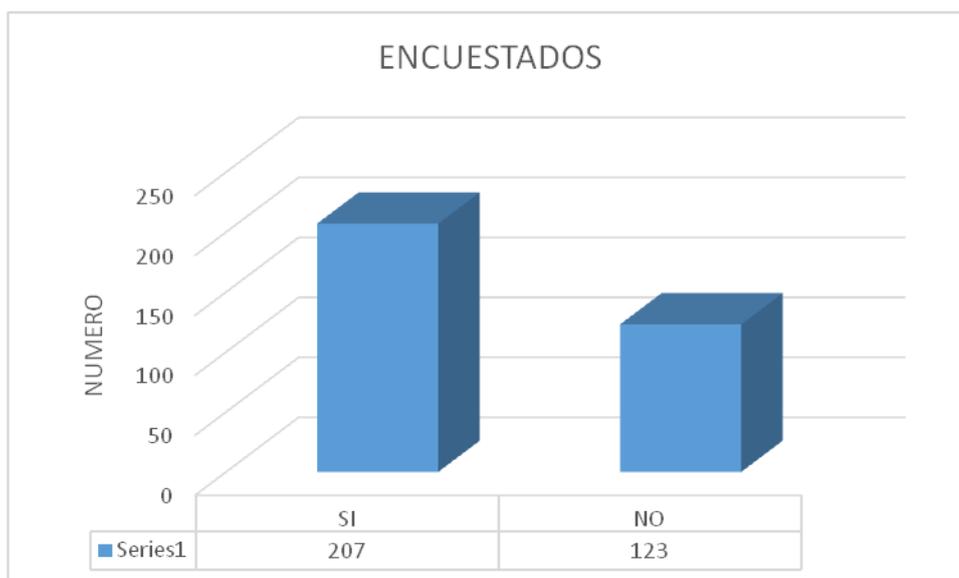
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**TABLA N<sup>a</sup> 10**

10. ¿Considera Usted, que legislar sobre la obligatoriedad de registro en las transferencias de bienes inmuebles, tendrá un impacto positivo en el mercado inmobiliario?		
ALTERNATIVAS	f	%
SI	207	63%
NO	123	37%
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Ficha de encuesta

**GRÁFICO N<sup>o</sup> 10**



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 67% de los encuestados considera que SI, que legislar sobre la obligatoriedad de registro en las transferencias de bienes inmuebles, tendrá un impacto positivo en el mercado inmobiliario.

➤ El 37% de los encuestados no considera que NO, que legislar sobre la obligatoriedad de registro en las transferencias de bienes inmuebles, tendrá un impacto positivo en el mercado inmobiliario.

➤ La tendencia que impera en la presente grafica es positiva, en el sentido a que los encuestado considera que si existiría un impacto en el mercado inmobiliario de promulgarse una ley que obligue a realizar la inscripción a todas las transferencias de inmuebles, en el sentido a que se incrementarían los costos de transacción sobre el objeto de transferencia, deviniendo en una afectación a las operaciones comerciales que requieren celeridad.

## 6.2 Discusión de resultados

Del trabajo de investigación se infiere que cada una de las hipótesis queda validada:

La necesidad de legislar la obligatoriedad de la inscripción en el registro sobre la transferencia de bienes inmuebles, trae como consecuencia diferentes y variadas opiniones desde los operadores jurídicos y usuarios que interactúan dentro del ámbito legal del comercio inmobiliario, no obstante, no se tiene una visión clara de la necesidad de legislar y crear un sistema registral más invasivo que regule todo tipo de transacción en pos de la seguridad jurídica.

Por ello es que la investigación cuya relevancia puede ser mediante la traducción de la seguridad de que el registro de la propiedad transmite a aquellos que desean negociar con propiedades, incluso a través el préstamo de concesión con garantía de las garantías inmobiliarias, cuya intensificación es esencial para el desarrollo del país.

Por ello es que los resultados de la encuesta realizada sobre las dimensiones muestrales, las mismas que son enfocadas a determinar las tendencias en cada una de las preguntas planteadas en las encuestas, de los datos recabados podemos indicar que: en la pregunta N°01, en donde se considera si es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad, podemos observar una tendencia positiva por parte del 89% de los sujetos encuestados, los cuales toman en cuenta que si es fundamental que continúe el tracto sucesivo en las propiedades ya inscritas en registros públicos, para que las nuevas transferencias realizadas este recubiertos de legitimidad y brinde la seguridad jurídica de que las mismas no serán objeto de fraude.

Del mismo modo en la pregunta planteada N°02 sobre si es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles, es clara a una tendencia a afirmar la pregunta, los cuales opinan que si efectivamente los vacíos en la ley es inescrupulosamente aprovechados por los titulares de los derechos inscritos para realizar transferencias vía escritura pública, sin inscripción, abriendo así un marco de posibilidades negativas para la consolidación de la seguridad jurídica en el comercio de bienes inmuebles.

En general la tendencia se dirige a considerar positivamente la necesidad de legislar la obligatoriedad de registro en la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inmatriculados, esto brindará un mayor grado de seguridad jurídica en el sistema mercantil inmobiliario y reducirá en enorme medida el fraude y la estafa en cuanto a transferencias inmobiliarias.

## CONCLUSIONES

1. Del estudio realizado, podemos llegar a la conclusión de que efectivamente existe una correlación real entre los efectos de que existiera legislación que obligue a los administrados a realizar el registro de las transferencias de bienes inmuebles ya inscritos y el grado de seguridad jurídica que implicaría esta, de manera que esto reduciría significativamente las controversias ventiladas en el poder Judicial, y acelerarían los procesos de manera que se constituirían en prueba plena y directa la inscripción en los registros públicos, bajo sanción de nulidad, asegurando así un correcto comercio inmobiliario y brindando todas las garantías necesarias para que los administrados puedan corroborar el estado de saneamiento legal de los bienes inmuebles objeto de transferencia. De manera que se validó la hipótesis principal planteada en la investigación, comprobando que la seguridad jurídica será mayor en proporción a que se tome la medida de legislar el tema objeto de estudio.

2. Así mismo, concluimos como resultado del estudio realizado, que el vacío legal sobre el carácter facultativo de inscripción de las transferencias sobre los bienes inmuebles que ya se encuentra inmatriculados en los registros públicos, es un factor de aprovechamiento para la realización de prácticas indebidas en el comercio formal y transferencias de bienes inmuebles, los mismos que en su mayoría de los casos conculcan derechos civiles de muchas personas por falta de control respectivo, abusando de la buena fe del adquirente, provocando así que este recurra a la vía judicial a solicitar nulidades sobre los actos jurídicos contrarios a su legítimo derecho o intereses convenientes. Por tanto dicho vacío legal deja abierto el aprovechamiento de tales circunstancias, validando así la primera hipótesis secundaria planteada en esta investigación.

**3.** Del mismo modo, producto de los resultados obtenidos en el tratamiento estadístico de la información, se llegó a la conclusión de que efectivamente se requiere crear y/o adecuar la legislación actual para que se cubran determinados vacíos legislativos que hasta la fecha vienen produciendo un alto costo de transacción a la sociedad, tanto en procesos judiciales impulsados por los administrados, así como en recursos del estado en su intento por resolver tales controversias, de manera que cerrando dicha posibilidad de aprovechamiento mediante una legislación que cubra esos vacíos legales, acabarían las ventajas y argucias a las que recurren los deudores para evitar cumplir sus obligaciones.

**4.** Concluimos entonces, que existen muchos motivos para legislar en el tema de la obligatoriedad de registro de trasferencias de bienes inmuebles bajo sanción de nulidad, en el sentido a que dicha medida crearía un mayor grado de seguridad jurídica y formalización del mercado inmobiliario en la sociedad, evitando así fraudes, aprovechamiento e innecesarios procesos judiciales, que le cuestan al estado una cuantiosa suma de recursos, de manera que se hace necesario implementar una legislación que dicte la obligatoriedad de la inscripción en cuanto a trasferencias de bienes inmuebles refiera.

## RECOMENDACIONES

1. Recomendamos, realizar un estudio integral que contengan estadísticas y percepciones a nivel nacional sobre las transferencias inmobiliarias realizadas dentro de nuestro territorio, y si estas realmente se están dando por la vía de inscripción en los registros públicos, o si muchas de ellas se encuentran aún bajo la incertidumbre de la informalidad o solo siendo elevado a escritura pública sin registro, de manera que todos esos datos sustenten un proyecto de ley que debe ser debatido y aprobado en el poder legislativo, por significar un avance en el régimen jurídico comercial en cuanto a bienes inmuebles refiere, ya que sabemos que si simplificamos los procesos de transferencia mediante reglas claras, retribuirá con una mayor agilidad en dichas transferencias y por ende en mayores impuestos pagados por tales operaciones.

2. Así mismo, se debe adaptar interoperabilidad entre las notarías encargadas de velar por la fe pública de dichas transferencias, y el registro, de manera que se pueda en tiempo real constatar sobre la inscripción o no de ciertos bienes inmuebles de los cuales su grado de saneamiento legal no tiene aún una certeza, tales acciones podrían asegurar sino una inscripción, una alerta de que se encuentra realizándose un trámite de transferencia de bienes inmuebles, brindando una solución técnica momentánea hasta que se legisle al respecto.

3. Es necesario también recomendar, que se realicen campañas de socialización a los administrados, con la finalidad de que procedan con pericia al momento de adquirir o transferir bienes inmuebles, o aplicar alguna medida cautelar sobre ellos, de manera que pueda inscribirse en el registro conforme orden judicial.

**4.** Al mismo tiempo recomendamos, que debe ponderarse en debate, y analizarse en conjunto con los diversos actores que están involucrados en el comercio inmobiliario, los operadores jurídicos que conocen temas litigiosos en materia inmobiliaria, y administrados que usan los servicios registrales, con la finalidad de medir el impacto de implementar una legislación que obligue a registrar toda transferencia de bienes inmuebles.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

1. ALZAMORA VALDEZ, Mario (1987). "Introducción a la Ciencia del Derecho". Décima Edición. Editorial y Distribuidora de Libros S.A. Lima – Perú.
2. Arruñada, Benito (2004). La contratación de los Derechos de Propiedad: análisis de la ONU económica. Madrid: Beneficentia et Peritia Iuris, 2004.
3. BERTHE, Marcelo Martins (2005). títulos judiciales y el registro de bienes raíces. En PÉREZ, Diego Selhane (Coord.). títulos legales y el Registro de la Propiedad. Río de Janeiro: Registro de la Propiedad del Instituto Brasil. p. 461-475.
4. Brandelli, Leonardo (2015). La abstracción y la causalidad entre el plan actual y la especie obligatoria y registros. Inmobiliaria Law Journal, Sao Paulo, Revista dos Tribunales, año 38, n. 79, p. 85-124, jul./dez.
5. BRANDELLI, Leonardo (2007). La publicidad registral inmobiliaria: un breve análisis de efectividad de los derechos reales y dividendos. En: Brandelli, Leonardo (Coord.). Derecho Civil y Registro de la Propiedad. Sao Paulo: Método. p. 239-244.
6. BRANDELLI, Leonardo (2016). Registro de la Propiedad: Material eficaz. Rio de Janeiro: Medicina forense.
7. CAMPOS, Antonio Macedo (1977). Comentarios sobre la Ley de Registros Públicos. Bauru: Jalovi. v. 3.
8. CRISTÓBAL COLINAS, Ángel (1999). Derecho Inmobiliario Registral. Traducción Francisco Tost. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2005. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.

9. DOCAVO PEDROZA, Diego (2012). Investigación. "Fraude y Corrupción en el Sector Inmobiliario". Universidad Autónoma de Madrid.
10. FIUZA, César (2015). Derechos civiles: curso completo. 18. ed. Sao Paulo: Revista de los Tribunales.
11. GARCIA CONI, Raúl (1999). FRONTINI, Ángel A. Derecho Registral Aplicado, segunda edición, Buenos Aires, Ediciones desalma.
12. GARCÍA GARCÍA, José Manuel (1993). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II. Editorial Civitas S.A. Madrid
13. GARCIA GARCIA, José Manuel (1988). Derecho Inmobiliario Registral del Hipotecario. Madrid: Civitas. t. I.
14. GARCIA GARCIA, José Manuel. El Tercero producto de la concepción. Inoponibilidad. Fe pública. Prioridad. En: Derecho Inmobiliario Registral del Hipotecario. Madrid: Civitas, 1993. t. II.
15. GOMEZ MATOS, Mateo (2005). El Registro de Bienes Muebles. Primera edición, Navarra, Aranzadi.
16. JACOMINO, Sergio (Eds.) (2013). Evolución histórica. Sao Paulo: Revista de los Tribunales. p. 419-426. (doctrinas esenciales: Derecho Registral, 7).
17. JARDIN, Mónica Vanderleia Alves Sousa (2016). El registro de bienes raíces constitutiva o registro de bienes raíces declarativa / consolidativo?Cuál proporciona una mayor seguridad a terceros? Una cortina de humo! En: Ahualli, Tania Mara; Benacchio, Marcelo (ed.). Derecho Notarial y Registral: homenaje a palos registros públicos de la región de Sao Paulo. Sao Paulo: Quartier Latin. p. 871-890.

18. JARDIN, Mónica Vanderleia Alves Sousa (2016). Los problemas actuales en relación con el principio de consenso. *Inmobiliaria Law Journal*, Sao Paulo, Revista dos Tribunales, año 39, n. 81, p. 481-523, jul./dez.
19. JIMÉNEZ BOLAÑOS, Jorge (2011) “Análisis del Fraude Inmobiliario a la Luz de nuestra Jurisprudencia”. *Revista de Ciencias Jurídicas* N° 125 (79-116) Mayo - Agosto 2011.
20. LACRUZ BERDEJO, José Luis (2003). LUNA SERRANO, Agustín. *Derecho inmobiliario registral*, segunda edición, Madrid, Dykinson.
21. LAVANDER MERCHAN, Henry Augusto (2009). Tesis. “Publicidad Registral y sus Implicancias en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú”. Universidad Alas Peruanas. Título de abogado por la Universidad Alas Peruanas.
22. MARIN PEREZ, Pascual (1984) *Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral*. Editorial Tecnos, Madrid.
23. MENDES, Gilmar Ferreira; BLANCO, Paulo Gustavo Gonet (2013). *Curso de Derecho Constitucional*. 8. ed. rev. y la corriente. Sao Paulo: Saraiva.
24. MOLINARIO, Alberto Domingo (1971). “Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario”. En: *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires.
25. Roca Sastre, Ramón M. y Roca-Sastre Muncunill, Luis (1993). *Derecho Hipotecario. Tomo II*. Editora Civitas S.A. Madrid.
26. SILVA DIAZ, Martha. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores S.R.L.

- 27.SORIA ALARCÓN, M. F. (2012). Registros Públicos Los contratos con publicidad. Lima: Jurista E.I.R.L.
- 28.SOTTOMAYOR, María Clara (2010). Invalidez y registro: Tercer protección comprador de buena fe. Coimbra: Almedina.
- 29.SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro (2011). Nociones fundamentales de la Ley Registral y Notarial. Sao Paulo: Saraiva. (Serie de Derecho Registral y Notarial).
- 30.SUNARP, artículo citado en: <http://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>
- 31.TARTÉRE, Gabriel de Reina (2003) (Coordinador) Derechos reales. Principios, elementos y tendencias, Buenos Aires, Editorial Heliasta S.R.L.
- 32.TUYUME EFFIO, Blanca Estrella (2016). Tesis. “La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los Casos de Doble Venta y la Fe Pública Registral”. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo Facultad de Derecho. Tesis para optar el título de abogado.
- 33.VIVAR MORALES, Elena. (2000) La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú, Tomo I, Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial

## **ANEXOS**

**ANEXO (01)**

**FICHA BIBLIOGRÁFICA**

**NOMBRE DE AUTOR:**

**TITULO DEL LIBRO:**

**EDITORIAL, LUGAR Y AÑO**

**NOMBRE DE LA BIBLIOTECA:**

**CÓDIGO:**

**ANEXO (02)**

**FICHA DOCUMENTAL**

**NOMBRE DE AUTOR:**

**INDICADOR:**

**TITULO:**

**IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:**

**FECHA:**

**COMENTARIO o CITA:**

**LOCALIZACION:**

## ANEXO (03)

### CUESTIONARIO APLICADO

**1** ¿Considera Usted que es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad?

a) SI

b) NO

**2.** ¿Considera Usted, que es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles?

a) SI

b) NO

**3** ¿Considera Usted, que debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores?

a) SI

b) NO

4. ¿Considera Usted, que debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente?

a) SI

b) NO

5. ¿Considera Usted, que con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente se mejoraría el servicio de justicia?

a) SI

b) NO

6. ¿Considera Usted, que con la legislación de la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente, se frenaría el fraude inmobiliario?

a) SI

b) NO

**7.** ¿Considera Usted, que legislar sobre la inscripción obligatoria en las transferencias de bienes inmuebles, corresponde una limitación a la libertad de contratación?

a) SI

b) NO

**8.** ¿Considera Usted, que legislar sobre la obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de bienes inmuebles, incrementara los costos de transacción de las operaciones comerciales en el mercado inmobiliario?

a) SI

b) NO

**9.** ¿Considera Usted, que existe soporte técnico en los Registros Públicos para lidiar con un incremento de inscripciones producto de legislar su obligatoriedad en la transferencia de bienes inmuebles?

a) SI

b) NO

**10.** ¿Considera Usted, que legislar sobre la obligatoriedad de registro en las transferencias de bienes inmuebles, tendrá un impacto positivo en el mercado inmobiliario?

a) SI

b) NO

**VI. MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>PROBLEMAS</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>INSTRUMENTOS</b>
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b></p> <p>¿En qué medida es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Determinar si es necesario legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad.</p>	<p><b>HIPÓTESIS PRINCIPAL</b></p> <p>En la medida que se legisle la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos, bajo sanción de nulidad mayor será la seguridad a los compradores de bienes inmuebles.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p>Obligatoriedad de la Inscripción de la Transferencia de Bienes Inmuebles.</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p>Necesidad de Legislación.</p>	<p>Ficha de análisis bibliográfico.</p> <p>Ficha de análisis de documentos.</p> <p>Cuestionario.</p>

<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS SECUNDARIAS</b>	<b>VARIABLES:</b>	
<p>¿De qué forma es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles?</p>	<p>Analizar de qué forma es utilizado los vacíos legales en materia civil para verse en ventaja frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.</p>	<p>En la medida que se utilicen los vacíos legales en materia civil mayor serán las ventajas frente a los acreedores o compradores en la transferencia de bienes inmuebles.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b></p> <p><b>(X):</b> Obligatoriedad de la Inscripción de la Transferencia de Bienes Inmuebles.</p> <p><b>INDICADORES</b></p> <p>Confianza</p>	
<p>¿En qué forma debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores?</p>	<p>Determinar en qué forma debe de legislarse la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.</p>	<p>Debe adecuarse una efectiva legislación para la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en Registros Públicos para evitar ventajas por los deudores.</p>	<p>Mayor seguridad</p>	

<p>¿Por qué debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente?</p>	<p>Determinar si debe de legislarse la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente.</p>	<p>Son muchos los motivos para que se legisle la inscripción de la transferencia de los bienes inmuebles ya inscritos anteriormente en los Registros Públicos.</p>	<p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b></p> <p><b>(Y):</b> Necesidad de Legislación.</p> <p><b>INDICADORES:</b></p> <p>Tercería de Propiedad</p> <p>Embargos</p> <p>Transferencias</p>	
---	--	--	---	--