



Universidad Nacional

SAN LUIS GONZAGA



Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

BBVA
ESTAB. : DORADO
TERM. : 14:22 OPER. : 1037340
HORA : 10:55 FECHA : 16/04/2026
PAGO DE RECAUDOS
EMISORA : UNICA - INTERCONEXION
RECIBO : 20162436
NOMBRE : GARCIA FLORES, ELIANA
F.VCTO : 15-09-2026
IMPORTE : S/50.00
MORA : S/0.00
COMISION : S/1.50
TOTAL : S/51.50
FORMA PAGO : EFECTIVO
ATENCION AL CLIENTE : 01-5950000
CLIENTE

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

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

EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA PERUANA DURANTE EL AÑO 2023

Presentado por:

ELIANA ROSARIO GARCIA FLORES

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

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

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

Ica, 28 de Abril del 2026

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



Dra. ROSALINA TRAVEZAN MOREYRA
DIRECTORA

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

Facultad de Derecho y Ciencia Política



“EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU
RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA PERUANA DURANTE EL AÑO
2023”

Línea de investigación

Sociedad, Desarrollo Sostenible, Políticas Públicas y Ambientales

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADA

AUTOR(A):

ELIANA ROSARIO GARCIA FLORES

Asesor:

Dr. CESAR OSWALDO CONTRERAS ARIAS

ORCID: 0000-0003-0418-2879

Ica - Perú

2026

Dedicatoria

Dedico la presente tesis a mis padres, quienes han sido el pilar fundamental en mi vida. A mi padre, por su esfuerzo constante y sus valiosos consejos, que han guiado cada uno de mis pasos. A mi madre, por su amor, confianza y apoyo incondicional, que me dieron la fortaleza para seguir adelante.

Asimismo, me la dedico a mí misma, por la perseverancia, dedicación y esfuerzo invertidos para alcanzar este logro tan importante en mi vida profesional.

Agradecimiento

Agradezco a mis profesores de la carrera de Derecho, por su enseñanza, orientación y compromiso en mi formación académica, los cuales han sido fundamentales para el desarrollo de esta tesis.

De igual manera, agradezco a mis amigas de la universidad, con quienes compartí este camino, por su apoyo, compañía y por hacer de esta etapa una experiencia significativa e inolvidable.

Índice de contenidos

Dedicatoria	i
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de figuras.....	v
Resumen.....	vi
Abstract	vii
I. Introducción	8
II. Estrategia metodológica	20
Tipo de investigación	20
Enfoque de investigación.....	20
Nivel de investigación	20
Diseño de investigación.....	20
Población y Muestra	20
Técnicas de recolección de datos	21
Instrumentos de recolección de datos	21
Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos.....	21
III. Resultados	22
IV. Discusión	28
V. Conclusiones	31
VI. Recomendaciones	32
VII. Referencias bibliográficas.....	33
VIII. Anexos	39
Anexo 1 Instrumento de recolección de datos	39
Anexo 2 Matriz de consistência	42
Anexo 3 Cuadro de operacionalización de variables	43
Anexo 4 Consentimiento Informado.....	45
Anexo 5 Declaratoria jurada de trabajo inédito	48
Anexo 6 Respuestas de la entrevista aplicada	49
Anexo 7 Procesamiento cualitativo y codificación	58

Índice de figuras

Figura 1	<i>Análisis de las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad</i>	22
Figura 2	<i>Análisis del sistema de transferencia de propiedad</i>	23
Figura 3	<i>Análisis de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad.....</i>	25
Figura 4	<i>Nube de palabras.....</i>	26

Resumen

El estudio buscó analizar la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble. Del mismo modo, correspondió a una investigación básica que además ostentó de un enfoque cualitativo, asimismo, contó con un nivel descriptivo y un diseño no experimental, donde se abarcó un elemento muestral de 3 abogados, los cuales participaron de la aplicación de la técnica entrevista. Igualmente, los resultados expusieron que el sistema de transferencia de propiedad inmueble deriva de un procedimiento sobre el cual se lleva a cabo el otorgamiento de la titularidad de una propiedad hacia el comprador, donde por medio de un contrato entre ambas partes se otorga el derecho de propiedad al comprador, no obstante, resulta fundamental el enfatizar en la seguridad jurídica en cuanto ello ofrece garantías del respeto a los derechos de las personas involucradas. Concluyendo que, el sistema de transferencia de propiedad inmueble otorga seguridad jurídica tanto estática como dinámica, debido a que representa un acto que se encuentra amparado legalmente y procede de un contrato obligatorio que se produce entre el vendedor y el comprador para el traspaso debido del bien.

Palabras clave: seguridad dinámica, transferencia, inmueble, propiedad, seguridad jurídica.

Abstract

The study sought to analyze the Peruvian legal security in the real estate property transfer system. In the same way, it corresponded to a basic research that also had a qualitative approach, likewise, it had a descriptive level and a non-experimental design, where a sample element of 3 lawyers, who participated in the application of the interview technique, was included. Likewise, the results showed that the real estate transfer system derives from a procedure on which the ownership of a property is granted to the buyer, where by means of a contract between both parties the right of ownership is granted to the buyer, however, it is essential to emphasize legal certainty as it offers guarantees of respect for the rights of the persons involved. In conclusion, the real estate property transfer system provides both static and dynamic legal security, since it represents an act that is legally protected and comes from a binding contract between the seller and the buyer for the proper transfer of the property.

Keywords: dynamic security, transfer, real estate, property, legal security.

I. Introducción

La propiedad es un sistema importante del derecho civil, ya que corresponde al poder legal que permite que todo individuo pueda usar, disfrutar, así como disponer y reclamar bienes, sin embargo, este debe ser coordinado con los intereses sociales, además de efectuarse bajo el ámbito de leyes. Por ello, es fundamental el investigar y establecer un sistema de transmisión patrimonial con todas las garantías necesarias para provecho de los adquirentes y acreedores de derechos y todo el sistema judicial (Gomez, 2020). De modo que, el estudio se ha encontrado enfocada en la controversia existente sobre el sistema de transferencia de propiedad inmueble y la seguridad jurídica peruana.

En cuanto al ámbito internacional, de acuerdo con lo indicado por la European Land Registry Association hasta el año 2018, en Europa se han presentado variaciones respecto al sistema jurídico, más aún en las leyes concernientes al registro en cuanto a la transferencia de propiedad, simbolizando un obstáculo para la unificación de estos, ya que en ocasiones se ha visualizado que las transferencias son dadas bajo otros sistemas y no se determina con exactitud cuál es el más seguro para los interesados (Portuguez, 2018).

Mientras que, en el contexto nacional, el estudio respecto al sistema de transferencia de propiedad se ha convertido en tema de discusión y con mayor interés, siendo importante que este sea abordado a partir de las implicancias o contextos jurídicos, por lo mismo que, bajo la legislación peruana, los inmuebles son transferidos únicamente en base a un acuerdo de los implicados, lo cual no brinda un alto nivel en cuanto a la seguridad jurídica, en vista de que en ocasiones el vendedor continúa perteneciendo en el mismo inmueble, generando que este llegue a transferir la propiedad a terceros y perjudicando al primer adquirente del bien. Frente a ello, es que se demanda un sistema de transferencia que brinde mayor garantía o protección al adquirente (García, 2021).

De igual manera, estudios previos sostienen que en el Perú persisten las críticas y preocupación respecto al sistema de transferencia de propiedad inmueble, en vista de que existen dudas en el ámbito jurídico para la aplicación e interpretación del mencionado sistema, afirmando que la legislación no muestra claridad que permita satisfacer el ejercicio del sistema, limitando con ello la seguridad jurídica. Asimismo, las investigaciones afirman que esta problemática se origina del análisis del Art. 949 que se expone en el Código Sustantivo, el mismo que manifiesta que la transferencia de un inmueble se concreta con la única obligación de enajenar la propiedad, lo cual conlleva a hacer al acreedor como el propietario de dicho inmueble, de modo que, el análisis de este artículo conlleva a señalar que no se demanda de una formalidad de forma indispensable, restringiendo la garantía jurídica (Pérez, 2019).

De modo que, a pesar que la legislación o sistema peruano otorgue ventajas frente a la transferencia de propiedad inmueble, tales como la simplicidad del proceso, realización de documentos que no requieren de cuantiosos gastos notariales, y tampoco registrales, al mismo

tiempo genera desventajas como la deficiente seguridad jurídica que se le brinda al adquirente, exhibiendo uniformidad en la regulación del mencionado sistema, así como en su aplicación, provocando perjuicios en el nuevo propietarios (Núñez y Fernández, 2021). Ante lo expuesto, la principal particularidad del estudio es evaluar cómo se da la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble. Asimismo, el estudio contó con el siguiente **problema de investigación**: ¿Cómo se da la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble? Mientras que, los **problemas específicos** fueron: P.E.1. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el territorio peruano? P.E.2. ¿Cómo el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente proporciona seguridad jurídica en el territorio peruano?

Respecto a la **justificación**, desde un apartado teórico, ya que brindó aportes que contribuyen a incrementar el conocimiento que se tiene en relación con el tema abordado, enfocándose en la exposición de cómo se otorga seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble a partir de la legislación peruana.

De igual manera, desde un apartado práctico, el estudio ha buscado dar a conocer referente a la carencia y deficiencia del art n°949 del Código Civil del Perú en vinculación al sistema de traspaso de los bienes inmuebles, analizando la consecuencia en la seguridad jurídica tanto de los titulares como también de los adquirentes y solucionar un problema muy importante sobre los efectos del registro, además, a través de esta se originó un estudio desde su perspectiva teórica y normativa.

Cabe mencionar que este proyecto de tesis contó con una justificación social en la que el derecho de propiedad es fundamental y es identificada por la constitución política peruana; el traspaso de las propiedades inmobiliarias es de gran relevancia para toda la población puesto que los resultados del proyecto servirán como base para investigaciones futuras.

Mientras que, desde una perspectiva metodológica, se contó con la aplicación del instrumento asociado a la guía de entrevista, la cual contribuyó a obtener la apreciación de profesionales y especialistas en el tema, generando la posibilidad de que con los resultados alcanzados se lleguen a plantear sugerencias que permitan reducir la problemática que encamina al desarrollo del estudio.

En relación con la importancia de la investigación, este es totalmente viable en cuanto al alcance de los recursos bibliográficos, los cuales ayudaron a ampliar los conocimientos respecto a qué tan seguro resulta ser la legislación peruana respecto al sistema de transferencia de propiedad inmueble, donde ello pudo ser complementado con los resultados alcanzados a través de las entrevistas a profesionales, los cuales posibilitaron brindar recomendaciones que puedan servir para compensar la problemática e incluso se pueda contar con la oportunidad de que la información contemplada en el estudio sirva como orientación o fundamento para posteriores indagaciones

Tomando como referencia lo señalado, se mantuvo el siguiente **objetivo general**: Analizar la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble. Mientras que, los **objetivos específicos** fueron: O.E.1. Estudiar cuáles son las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el territorio peruano. O.E.2. Evaluar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente proporciona seguridad jurídica en el territorio peruano.

En base a ello, se contó con la siguiente **hipótesis general**: La seguridad jurídica peruana otorga protección al sistema de transferencia de propiedad inmueble. Mientras que, las **hipótesis específicas** fueron: H.E.1. El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el territorio peruano presenta ventajas y desventajas. H.E.2. El sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente logra proporcionar seguridad jurídica en el territorio peruano.

En cuanto a los **antecedentes**, se contaron con los siguientes estudios referenciales para mayor sustento de cada variable:

Rodríguez et al. (2020), Ecuador, estudió la interrelación legislativa del visto bueno como la principal posibilidad para precisar los diálogos laborales, este ciclo debe garantizar los derechos reverenciados en la Constitución, el tema de este ciclo se da por la manera en el cual el Código de Trabajo da que, sin su propia técnica, el enfoque ponderado por el COGEP se usa de forma favorable. Por excelencia de lo anterior, el propósito de esta investigación es garantizar los derechos reverenciados en la Constitución Ecuatoriana, por lo cual se han usado las verdaderas técnicas constantes, teorías deductivas y coherentes inductivas con el fin de legalizar la obligación de hacer un sistema legal para el respaldo de la estrategia empresarial, dando finalizado el propósito de garantizar el poder de una determinación con el fin de asegurar el derecho a la seguridad jurídica y al trato justo.

Núñez (2020), Ecuador, buscaron analizar la valoración de la prueba y su influencia sobre el principio referido a la seguridad jurídica. El estudio fue no experimental, donde mencionan que, a partir de la perspectiva de enfrentar casos de demostraciones de violencia psicológica, el conocimiento de la metodología de la ley interior en los lineamientos ecuatorianos permite brindar pertinencia a la prueba valorativa al igual que a la seguridad jurídica. En definitiva, se demuestra que la prueba valorativa es pertinente hasta tal punto que ayuda tanto para probar una circunstancia como para emplearla. En realidad, la herramienta jurídica usada por los magistrados para solucionar las posibilidades procesales depende de la confianza jurídica y de la ética de los especialistas en derecho.

Plaza (2019), Ecuador, analizó los organismos de control que utilizan eficazmente los recursos públicos están cumpliendo con la garantía de seguridad jurídica y el debido proceso de la administración y la ciudadanía, así como los procedimientos para determinar la responsabilidad en la aplicación de las leyes y normativa. El estudio fue no experimental, se estudiaron los principios de amparo constitucional y aplicación obligatoria de sanciones y procedimientos de

evaluación y su contenido y alcance. Asimismo, analizaron las normas que se aplican a los procedimientos administrativos para la determinación de las responsabilidades en estudio. Concluyendo que el principio respecto a la seguridad jurídica supone una convicción de respeto, así como de pleno ejercicio de derechos mediante mecanismos plasmados en el ordenamiento jurídico legal, así como constitucional.

León et al. (2019), Cuba, buscó estudiar la esencia respecto a la teoría de la seguridad jurídica, así como de los principios, acercándolo a la realidad de Cuba como componentes básicos para la interacción social del país cubano y de la humanidad. El estudio fue cualitativo, donde los resultados indicaron que la seguridad jurídica es un tema que solo las fuerzas increíbles y los investigadores extraordinarios del equivalente están hechos, y en el planeta hay numerosos individuos sin información cierta sobre lo que concierne el tema. Además, concluyó que los derechos humanos, al igual que la seguridad jurídica demandan de un mayor estudio desde el poder público para lograr una mayor capacitación y en derivación a ello dar paso a la creación de mecanismos eficaces para el control de la seguridad jurídica.

Díaz y Aguado (2018), Colombia, tuvo como fin el estudio de la tramitación autónoma bajo el contexto de respeto hacia el derecho de seguridad jurídica. El estudio correspondió a un tipo cualitativo, donde la muestra fueron las fuentes documentales y los resultados señalaron que los deberes tributarios responden a una auténtica necesidad pública impuesto por el Estado, el cual adopta un conjunto de procedimientos administrativos en cuanto a las actividades de sanción y fiscalización para su debido cumplimiento. Concluyendo que, se aboga por la desvinculación del sistema de aprobación de las normas en materia de cargos del método distinto, como la visita residencial, dentro de que se ubica informado, con el fin de garantizar la libertad básica a la seguridad legal.

Baquerizo (2019), Ecuador, tuvo como propósito analizar desde un contexto jurídico la promesa de compraventa, así como los efectos legales sobre la práctica jurídica ecuatoriana y el principio de seguridad jurídica. El estudio fue cualitativo, donde la muestra fueron 25 expertos en derecho y la técnica fue la entrevista. Además, los resultados señalaron que solo el 92% conocía los requisitos que corresponden a un contrato de promesa de compraventa, además, el 88% señaló que este contrato si avala el cumplimiento de las obligaciones. Concluyendo que, los principios expuestos y la buena fe han sido interpretados como una mezcla del derecho, la ética y la moral entre los involucrados.

Galarza (2020), Ecuador, buscó analizar la inscripción respecto a los derechos de posesión para garantizar la seguridad jurídica. El estudio fue descriptivo y mixto, donde la muestra fueron 300 personas y la técnica fue la encuesta. Además, los resultados revelaron que el 97% conocía la inscripción de posesión, sin embargo, el 83% consideró que existía un mal uso del mismo y el 100.0% manifestó su acuerdo respecto a la importancia de establecer la seguridad jurídica a aquellos que cuentan con la posesión de los bienes. Concluyendo que, se requieren modificaciones

en las normativas con la finalidad de brindar garantía jurídica hacia las partes procesales y que éstas cuenten con la protección de sus derechos de forma íntegra.

Angulo (2020), Trujillo, evaluar la manera en la que el sistema constitutivo llega a brindar protección jurídica. El estudio fue no experimental y descriptivo, donde la técnica fue la entrevista a 30 profesionales de derecho. Los resultados señalaron que el 87.0% reconoció como necesaria la introducción de una inscripción constitutiva para la transferencia de inmuebles, mientras que, el 75.0% se mostró en oposición en cuanto a que los fundamentos del sistema constitutivo brinden respeto a la seguridad jurídica. Concluyendo que, en la actualidad persisten problemas debido a que las resoluciones judiciales aún no se han uniformizado, de tal forma que, ello amerita de la actualización de la normativa a partir de las necesidades de la ciudadanía respecto a la seguridad jurídica.

Rioja y Arévalo (2019), Trujillo, propusieron evaluar si la legislación respecto a la tecnología informativa brinda la seguridad jurídica, además, si esta otorga autenticidad de los documentos electrónicos. El estudio fue básico, donde la muestra fueron 350 profesionales del derecho y la técnica fue la encuesta. Asimismo, los resultados indicaron que el 95.0% manifestó su acuerdo en cuanto a la aplicación de la legislación para llegar al reconocimiento de la autenticidad de los documentos electrónicos, así como para brindar protección jurídica, mientras que el 82.0% sostuvo que la legislación vigente no otorga la seguridad jurídica necesaria. Concluyendo que, la autenticidad de los documentos electrónicos no cuenta con la legislación, la misma que garantice su valor probatorio, de igual manera, se identificó que la seguridad jurídica se encuentra determinada por la ley, así como por el efecto coercitivo de esta para el cumplimiento de obligaciones de la población.

Valverde (2019), Lambayeque, buscó analizar la estructura respecto a la formalización en COFOPRI, así como la seguridad jurídica de propiedad en la SUNARP. El estudio fue no experimental, donde la muestra fueron 50 personas. Los resultados indicaron que, el 66% se mostró conforme en cuanto a la estructura tanto organizacional como jurídica favorece el desarrollo de la función formalizadora de los inmuebles. Además, el 64% indicó que la SUNARP si garantizaba la seguridad jurídica en cuanto se basa en la aplicación de principios registrales en los procedimientos. Concluyendo que, se ha hallado el problema con este procedimiento en cuanto a los bienes, probablemente es fundamental corroborar las diligencias generadas para encontrar respuestas y seguidamente en cuanto a su factibilidad divergente del derecho a los bienes y su garantía de seguridad legal.

Ramos (2018), Lima, pretendió evaluar el sistema de transferencia de las propiedades inmuebles frente al derecho peruano. Este artículo es la consecuencia de un examen relativo a los terribles actos de promulgación en el Congreso peruano, por ejemplo, el exceso de directrices y la utilización de disposiciones generales deprecatorias. También, responde a los asuntos realizados para hacer frente al tema el cual interviene en el entendimiento de las normas, quebranta las reglas

de la metodología administrativas y a las grandes prácticas con el fin de promulgar, que desestabiliza la convicción legal como normativa sagrada.

Morales (2018), Lima, buscó analizar la formalización de la transferencia de los bienes inmuebles mediante los contratos compraventa y su vulneración frente al derecho de propiedad. El estudio fue básico, donde la muestra fueron 40 abogados y la técnica fue la encuesta. Además, los resultados consignaron que el 60% se mostró en desacuerdo en que el sistema de transferencia de propiedades se haya adherido a través del código civil, asimismo, el 80% estuvo en desacuerdo referente a que el sistema brinda seguridad jurídica a la persona que adquiere el inmueble. Los autores concluyen que la legalización de la transferencia del acuerdo de compraventa de propiedades de inmuebles garantiza el carácter íntegro del derecho actual de la seguridad jurídica y propiedad del comprador.

Gálvez (2021), Lima, tuvo como finalidad estudiar el sistema de transferencia en cuanto a la propiedad inmueble desde un punto de vista de la seguridad jurídica. El estudio fue descriptivo, donde la muestra fueron las fuentes documentales. Los resultados indicaron que bajo el art. 949 en relación con el código civil, la transferencia de las propiedades es realizado bajo acuerdo de ambas partes, además, la transferencia es inmuebles está en función de la teoría de título y modo, donde al aplicar la teoría de acuerdo de los implicados, produce un efecto traslativo y de dominio del bien. Concluyendo que, en el caso de los bienes inmuebles, los títulos figuran como el contrato traslativo de dominio, además, los contratos cuentan con un efecto obligacional que crean un vínculo jurídico.

Portuguez (2018), Lima, tuvo como finalidad el identificar la forma en la que se brinda protección legal durante la transferencia de una propiedad bajo el sistema peruano. El estudio fue cualitativo y no experimental, donde la muestra fueron los casos registrados con intervención de los notarios y 6 personas, mientras que, la técnica fue la observación, así como la entrevista. Además, los resultados señalaron que la inscripción constitutiva brinda seguridad jurídica, siempre y cuando exista estabilidad, así como certeza jurídica a través de las transferencias de las propiedades. Igualmente, el sistema de transferencia del bien es considerado como una propiedad relativa, donde en el Perú es necesario que únicamente se plasme la voluntad de los involucrados para que este sea perfeccionado o admitido. Concluyendo que, se demandan cambios en el sistema a fin de brindar mayor seguridad jurídica a las partes intervinientes.

Así mismo, referente al **aporte teórico** del estudio, se consignaron las siguientes evidencias teóricas:

El **Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble** comprende los procedimientos necesarios para realizar transacciones correspondientes con propiedades raíces. Estas pueden incluir compras, ventas, donaciones e hipotecas. Esta transferencia requiere la exención legal de los documentos de propiedad, donde se registran los nombres de los propietarios y los derechos que otorgan a ellos sobre el inmueble. Este procedimiento permite a los propietarios revelar su

información confidencial sobre el bien como precios, detalles de construcción y localización, entre otros. Adicionalmente, la transferencia de la propiedad puede ser realizada bajo un contrato para la transferencia de propiedad inmueble, como lo establece la legislación nacional. Este documento protege los derechos de los propietarios a través de la inclusión de una variedad de términos relacionados con la transferencia, tales como el precio y cualquier ley aplicable que deba cumplir (García et al. 2020).

Las leyes que rigen esta área del Derecho Peruano garantizan que los derechos de los propietarios se respeten en cuanto a los detalles de la transacción, así como todos los demás aspectos que podrían estar involucrados. También requieren la notificación de cualquier gobernante local (municipalidades) que tenga algún interés en el inmueble afectado. Otro paso esencial en el sistema de traspaso de propiedad es la creación de un acuerdo escrito que indique los términos y condiciones de la transacción, para ser firmado por ambas partes. Del mismo modo, la transferencia de la propiedad se completará una vez que el acuerdo haya sido completado por los dos lados (Huang et al., 2020).

Un requisito esencial para la transferencia de propiedad es el pago de los impuestos correspondientes. Esto asegurará que los dueños reciban los fondos permitiendo el traspaso de la propiedad de forma segura. Los honores de abogados y notarios también pueden ser necesarios para probar la legalidad de la transacción. Finalmente, el registro de la propiedad debe realizarse con el gobierno, con el objetivo de mantener el control de todos los cambios realizados en los documentos de propiedad. Con estas últimas formalidades garantizará que la transferencia de la propiedad se realice de forma eficiente y segura (Bao et al., 2021).

El **sistema alemán** en lo concerniente a la transferencia de propiedad inmueble se refiere a una práctica legal en Alemania que usa los registros de bienes raíces para transferir la posesión legal de una propiedad entre particulares o compañías. Esta práctica se lleva a cabo de acuerdo con los estándares de la Ley Civil Alemana, así como de la Carta de los Derechos Fundamentales de 1995. Tradicionalmente, este sistema implicaba presentar un documento legalmente vinculante ante un registro de propiedad antes de que pudiera efectuarse la transacción. El sistema alemán de transferencia de posesión inmueble también puede incluir cambios leves en la contención de la propiedad, tales como modificaciones, subastas y transacciones menores (Rodríguez et al., 2020).

Este sistema genera una seguridad adicional para el comprador y el vendedor de la propiedad, ya que los documentos jurídicos reciben protección y preservación a través del proceso. Esto agrega un nivel de confianza al comprador, así como garantías fundamentales para cualquier parte involucrada en una transacción. Como resultado, el sistema alemán de transferencia de la posesión inmueble es una práctica común para evitar conflictos en situaciones donde la propiedad se transfiere entre particulares y empresas (Obushnyi et al., 2019).

De igual manera, cabe destacar que también hay otros beneficios adicionales al usar el sistema alemán de transferencia de la propiedad inmueble. Esta práctica puede evitar ambigüedades y asegurar que cualesquiera discrepancias entre el comprador y el vendedor de la propiedad sean rápidamente resueltas al proporcionar un foro allí donde todas las partes en la transacción puedan presentar sus pruebas para evitar la pérdida de la propiedad. Esto ofrece seguridad a los titulares de la propiedad y garantiza que todos los documentos sean completamente legítimos (Benarous et al., 2022).

El **sistema francés** de transferencia de propiedad inmueble es un método reconocido para poder adquirir la propiedad de un inmueble. Esta forma de transferencia proviene de la legislación legal de Francia y se basa en distintos principios y conceptos que han sido adaptados en otros países. En este sentido, la transferencia de propiedad inmueble entra dentro de la legislación francesa ya que considera la fecha en que la oferta fue aceptada como el punto de partida. En esta transferencia se exige que el comprador haga un ingreso de dinero, lo cual se aplica como un depósito seguro que debe de ser custodiado por una tercera parte. El comprador debe de hacer esta cancelación a la hora de efectuar la transferencia de propiedad (Núñez, 2020).

El sistema creado en Francia también es conocido como transferencia de bienes inmuebles y permite la adquisición de estos a través de un proceso en el cual el comprador entrega una determinada cantidad de dinero como contraprestación de la propiedad. Se recomienda también que, además de este pago, el comprador deba contratar a un abogado para que entienda los aspectos legales de la transacción inmobiliaria. Esto es necesario para asegurar la seguridad de ambas partes del acuerdo. Por último, una vez realizada la transferencia de propiedad inmueble correctamente, entonces el titular (comprador) puede desarrollar la propiedad de acuerdo con la legislación local (Bierens et al., 2020).

Es fundamental entender que el comprador debe entregar la cantidad acordada antes de firmar el contrato de propiedad. Si el comprador logra cumplir con esta exigencia entonces recibirá un certificado de propiedad según la ley permitirá que el titular se posea legalmente del inmueble. Finalmente, es importante destacar que el sistema francés de transferencia de propiedad inmueble es una forma segura y legal de adquirir un inmueble en la que las dos partes están satisfechas con los resultados del acuerdo (Li et al., 2020).

El **sistema peruano** de transferencia de propiedad inmueble es un procedimiento legislado para transferir el derecho de propiedad de una propiedad inmueble de una parte a otra. Esto significa que cuando una persona vende un bien inmueble, el comprador adquiere un derecho de propiedad a este inmueble especificado en los términos y condiciones alegados a un documento llamado Escritura Pública. Además de proporcionar una forma de protección para los inversionistas extranjeros, el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble facilita la confianza entre compradores y vendedores, al ofrecer una seguridad jurídica a ambas partes. Esto se debe a que esta forma legal del traspaso de propiedad protege al comprador de ser estafado por el vendedor,

mientras que, por otro lado, el vendedor tiene la garantía de que recibirá la compensación completa por el bien inmueble (Uesugi et al., 2021).

Por otro lado, para que la transferencia de propiedad inmueble sea legal en Perú, el solicitante debe cumplir con los trámites legales requeridos. Primero, el solicitante presentará la solicitud con los documentos necesarios al Registro de Propiedad Inmueble, donde un Notario Público formalizará el contrato y no existe la posibilidad de que el proceso se detenga a menos de que algunas condiciones no sean cumplidas. Posteriormente, el documento debe ser almacenado en el Registro de Propiedad Inmueble, lo que le brinda seguridad con respecto a la transferencia realizada (Pakpahan et al., 2019).

Por último, el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es una herramienta para los dueños de propiedades inmuebles, permitiéndoles vender, alquilar, arrendar o hipotecar sus activos. Además, ofrece un procedimiento seguro para comprar, vender o intercambiar bienes inmuebles, donde las entidades públicas responsables garantizan que el traspaso se realice correctamente. Esto significa que el comprador y el vendedor pueden estar seguros de estar protegidos contra cualquier incumplimiento de contrato. De esta forma, el sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble otorga seguridad jurídica a todas las partes involucradas en el proceso, lo que resulta beneficioso tanto para vendedores como para compradores (Quero et al., 2022).

El Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble fue descrito por **Hugo Grotius**, un gran filósofo y jurista holandés. Esta teoría indica que toda transferencia de propiedad debe ser transferida a través de contratos legales firmados entre el vendedor y el comprador. Esta teoría se utiliza para regular el proceso de venta y compra de bienes inmuebles, específicamente los bienes raíces. También se conoce como Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles, el cual se utiliza para proteger los intereses de los compradores y los vendedores involucrados en la transacción. Esta ley es aplicable tanto a la venta de propiedades residenciales como a la venta de otros tipos de propiedades, tales como edificios comerciales o terrenos (García, 2021).

La **seguridad jurídica** se refiere al respeto y la observancia de las leyes estables. Es decir, la seguridad jurídica implica la confianza de la ciudadanía en el sistema legal de un Estado; es un factor clave para una sociedad equitativa. Esta seguridad jurídica trata de aclarar cuáles son los derechos legales de los ciudadanos, ofreciendo un entendimiento compartido de cómo se interpretan y aplican las normas (García et al. 2020).

Uno de los fundamentos de la seguridad jurídica es que las leyes que se aplican deben ser estables a lo largo del tiempo. Asimismo, tienen que ser respetadas y ejecutadas de manera justa por el Estado. Esto significa que, además de ser ciertas y estables, tienen que ser aplicadas de forma consistente y predecible, lo cual es esencial para promover la creación de riqueza y los desarrollos sociales (Haynie et al., 2023).

Por último, la seguridad jurídica apoya la libertad de los ciudadanos para desarrollarse económica, política y socialmente, al tiempo que contribuye a la estabilidad institucional. Esto implica un compromiso por mantener un marco jurídico sólido, donde los ciudadanos estén seguros de que sus derechos están protegidos, independientemente de quién esté en el poder. Al tener una seguridad jurídica, la acción de los ciudadanos no queda controlada o explotada, y por lo tanto pueden desarrollarse libremente sin tener que preocuparse por prejuicios o discriminación (Faga y Ngwoke, 2021).

La **seguridad jurídica dinámica** es un concepto que se refiere a la idea de mantener la estabilidad de los derechos de una persona a través del cambio y la evolución de la legislación aplicable. Esta dinámica se aplica de forma constante en todos los ámbitos jurídicos, incluido derecho civil, comercial, laboral, penal y constitucional. Esta seguridad jurídica dinámica pretende respetar y proteger los derechos de todas las personas a través de una interpretación flexible de las leyes. De esta forma se tienen en cuenta los cambios de la legislación a la vez que se conservan los principios básicos del derecho (Mohamed et al., 2019).

Las políticas estatales y los mecanismos legales deben ser flexibles para una aplicación uniforme de los principios jurídicos a situaciones diferentes. Esta seguridad jurídica dinámica permite que las personas sepan cómo se aplica la legislación en cuanto a los derechos de cada uno, se mantenga un equilibrio entre la ley vigente, la administración de justicia y la necesidad de mantener la seguridad de los derechos. La seguridad jurídica dinámica también vela por la participación de todos los ciudadanos en la gestión de los derechos (Khor et al., 2023).

Además, la seguridad jurídica dinámica es un concepto por el que los abogados e intérpretes de la ley de todo el mundo pueden procurar responsabilidades claras a sus clientes y proteger sus intereses. Esta idea se basa en el principio de que una de las principales responsabilidades de los abogados es mantenerse al día con los cambios y evoluciones en el estado de la ley legal y, al mismo tiempo, implementar las mismas de manera eficaz en los casos que representa cada uno de ellos. Dicho de otro modo, la seguridad jurídica dinámica se construye a través de una relativización flexible y creativa de los principios básicos del derecho para satisfacer primordialmente la necesidad de respeto y protección de los derechos de los ciudadanos (Deng et al., 2020).

La **seguridad jurídica estática** hace referencia a la protección que ofrece el Estado a los derechos y bienes de los ciudadanos, con el objetivo principal de salvaguardar la estabilidad y perpetuidad de la sociedad como un todo. Esta seguridad permite que la relación entre los diversos órganos del Estado y los particulares sea realizada de manera legal, garantizando el respeto y celeridad de los Estados de Derecho tanto a los ciudadanos como a los organismos políticos y jurisdiccionales. Esta seguridad jurídica es un principio elemental que debe ser respetado para prevenir la inestabilidad en los sistemas, al permitir que los individuos puedan planear y prever determinadas situaciones futuras (Vijayalakshmi et al., 2022).

En el ámbito del Derecho, la seguridad jurídica estática se entiende con una salvaguardia específica para los intereses protegidos por la ley, supone la inmutabilidad de la normativa, es decir que por ningún motivo una norma puede ser cambiada irreflexivamente, ya que cualquier modificación debe respetar los principios constitutivos establecidos en favor de la sociedad. Esta seguridad jurídica también garantiza el mantenimiento de un orden preestablecido y hace que la acción de los legisladores, jueces y abogados se desarrolle de manera finita y pautada (García et al. 2020).

Por otro lado, la seguridad jurídica estática también debe ser entendida como un derecho fundamental de los individuos, al estar prevista en diversas normativas internacionales, como la Convención Internacional de los Derechos Civiles y Políticos. Esta protección incluye un conjunto de elementos como la seguridad en el trabajo, la seguridad de las relaciones laborales, la protección básica de los salarios y la seguridad de los servicios que prestan los organismos públicos. Es así como la seguridad jurídica estática es uno de los principales fundamentos de un Estado de Derecho, ya que no sólo protege los derechos de los ciudadanos, sino que fortalece todas las leyes aplicables que conforman el sistema jurídico (Huang et al., 2020).

Primeramente, es importante entender la definición de **seguridad Jurídica en el traspaso de un bien Inmueble**, la cual se refiere al conjunto de acciones legales y procedimientos con el fin de establecer seguridad, certeza y estabilidad jurídica en la adquisición, enajenación o traspaso de bienes inmuebles. Estos procedimientos implican la observancia de la Legislación Vigente con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de la inversión. Respecto a lo anterior, es necesario tener en cuenta el cumplimiento de todas las normas legales, pues de no hacerlo es posible que se presenten incertidumbres que pueden desembocar en situaciones de conflictos futuros (Bao et al., 2021).

En un sentido amplio, se entiende por seguridad jurídica el respeto de los derechos adquiridos, entendiéndose que, si un bien inmueble ha sido adquirido con ciertos títulos de propiedad, se debe respetar dicha titularidad por los interesados en el traspaso. De esta forma, toda transferencia de propiedad debe ser realizada con todos los documentos legales al día para que no se generen conflictos futuros entre los involucrados. Por ello, en los traspasos inmobiliarios, para garantizar seguridad jurídica, los profesionales involucrados deben dotar a los documentos necesarios para su plena legalidad (Rodríguez et al., 2020).

Finalmente, es importante aclarar que para contar con los documentos legalmente exigidos con el fin de brindar seguridad jurídica al traspaso de un bien inmuebles, es necesario contar con la certificación de los profesionales involucrados como Abogados, Notarios, Registradores Públicos. Esto es necesario, pues cada uno de ellos vela por la seguridad en las adquisiciones de bienes inmuebles, debiendo contar con toda la documentación para el pleno respeto de los reglamentos de propiedad existentes (Obushnyi et al., 2019).

Vale la pena destacar la teoría de la seguridad jurídica del jurista alemán Hans Kelsen, quien la definió como la confianza en la previsibilidad del Derecho y la prevención de la incertidumbre. Esta teoría fundamenta el principio según el cual, al igual que todas las relaciones sociales, el Derecho es predecible y relativamente estable, es decir, se ajusta a normas que no pueden ser cambiadas fácilmente. Es decir, el Derecho ofrece seguridad jurídica -para todos los ciudadanos- frente a los cambios en la legislación (Carrillo, 2021).

Del mismo modo, cabe mencionar que el estudio constó de los siguientes capítulos:

Capítulo I: Introducción, se presentó la situación problemática, problema de estudio, objetivos, hipótesis, justificación, así como los antecedentes y aportes teóricos.

Capítulo II: Estrategias metodológicas, se presentaron las técnicas utilizadas en la realización del estudio.

Capítulo III: Resultados, se exhibieron los datos estadísticos obtenidos.

Capítulo IV: Discusión, se expuso una comparativa y un análisis crítico de los resultados.

Capítulo V: Conclusiones, se otorga respuesta a cada objetivo trazado.

Capítulo VI: Recomendaciones, se brindaron sugerencias a partir de los resultados alcanzados.

Capítulo VII: Referencias bibliográficas, se citaron los autores considerados en el contenido del estudio.

Capítulo VIII: Anexos, se expuso la información y documentos adicionales empleados en la realización del estudio.

II. Estrategia metodológica

Tipo de investigación

La investigación fue de tipo básico, por lo mismo que se optó por el análisis de aquellos sucesos, situaciones y/o contextos bajo los que se desarrollan los elementos de estudio, Hernández et al. (2018), manifiestan que un estudio básico se enfoca en el análisis o evaluación de un determinado fenómeno.

Enfoque de investigación

En cuanto al enfoque del estudio, fue el cualitativo, por lo mismo que la investigación buscó evaluar y comprender el tratamiento legal que se le otorga al sistema de transferencia de propiedad inmueble, orientándose principalmente en el trato otorgado en la realidad peruana. Hernández et al. (2018) argumentan que este enfoque propone la evaluación e interpretación de la realidad mostrada por el elemento de estudio respaldándose de recursos como registros, entrevistas u otros para indagar sobre su comportamiento.

Nivel de investigación

El estudio fue de nivel descriptivo, ya que su desarrollo se encaminó a analizar los hechos bajo los cuales se desarrollan las variables y a partir de ello caracterizarlas en base al comportamiento demostrado, Hernández et al. (2018) que este nivel de estudio hace alusión a aquel que evalúa el desenvolvimiento de un fenómeno que es objeto de inspección para exhibir su comportamiento.

Diseño de investigación

El estudio presentó un diseño no experimental, en vista de que el investigador no efectuó manipulación alguna de la realidad en el que sean presentados los elementos examinados, ante ello, Hernández et al. (2018) afirman que este diseño pretende la validación de determinados elementos estudiados, presentando la realidad que estos evidencian sin que esta misma llegue a ser manipulada.

Población y Muestra

Población de estudio

La población fue compuesta por un total de 3 abogados de la provincia de Ica, especialistas en el tema. La selección de esta cantidad de participantes derivó de la complejidad que proviene de la recolección de datos consentidos y del amplio análisis de aquellos participantes que logren aceptar brindar tiempo y tener contacto directo para contar con su colaboración en el estudio. Hernández et al. (2018) manifiestan que la población simboliza el número de participantes que se tienen en consideración para el estudio, de los cuales se pretende conseguir información relevante en cuanto al elemento examinado.

Tamaño de muestra

La muestra fue conformada por los 3 abogados especialistas en el tema, considerando que se contó con una muestra no probabilística, donde Hernández et al. (2018) manifiestan que este tipo de

muestra no demanda del uso de una fórmula, en vista de que toma en cuenta la misma cantidad que forma parte de la población de la investigación.

Muestreo

El muestreo de la investigación fue intencional, ya que el investigador tuvo en cuenta criterios de inclusión para efectos de la selección de los participantes del estudio. Hernández et al. (2018) indican que este muestreo se vincula a un proceso de selección que es desarrollado a partir de los criterios del investigador.

Criterios de inclusión

Abogados conocedores del tema

Abogados que muestren interés en el estudio

Criterios de exclusión

Abogados que desconozcan el tema abordado

Abogados que no muestren interés en el estudio

Técnicas de recolección de datos

La técnica correspondió a la entrevista, donde Hernández et al. (2018) señalan que la entrevista es una técnica a través de la cual surge un intercambio de opiniones, contando con la posibilidad de obtener las apreciaciones o puntos de vista de los participantes respecto al objeto de estudio.

Instrumentos de recolección de datos

El instrumento fue la guía de entrevista, la cual permitió ampliar el estudio correspondiente a las variables inspeccionadas, donde cabe destacar que se mantuvo la exposición de un total de ocho interrogantes. Hernández et al. (2018) manifiestan que la guía de entrevista se vincula a aquel instrumento que formula preguntas previamente estructuradas, donde el entrevistado tiene la total libertad de brindar su percepción respecto a la misma.

Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos

Se contó con el método inductivo hermenéutico, por lo mismo que se evaluará la realidad del objeto de estudio contando con la oportunidad de generar un mayor conocimiento sobre el tema abordado. Asimismo, fue hermenéutico en vista de que el estudio buscó mantener coherencia en cuanto a lo recolectado, comprendiendo con ello que se buscó un contraste a partir de la normativa legal, así como de los principios regidos en el derecho peruano (Hernández et al., 2018).

De igual manera, respecto a la confiabilidad, se contó con la posibilidad de que la investigación pase por el programa de antiplagio conocido como turnitin, entendiendo que el estudio tuvo que demostrar un grado de similitud aprobado por la universidad para garantizar su autenticidad.

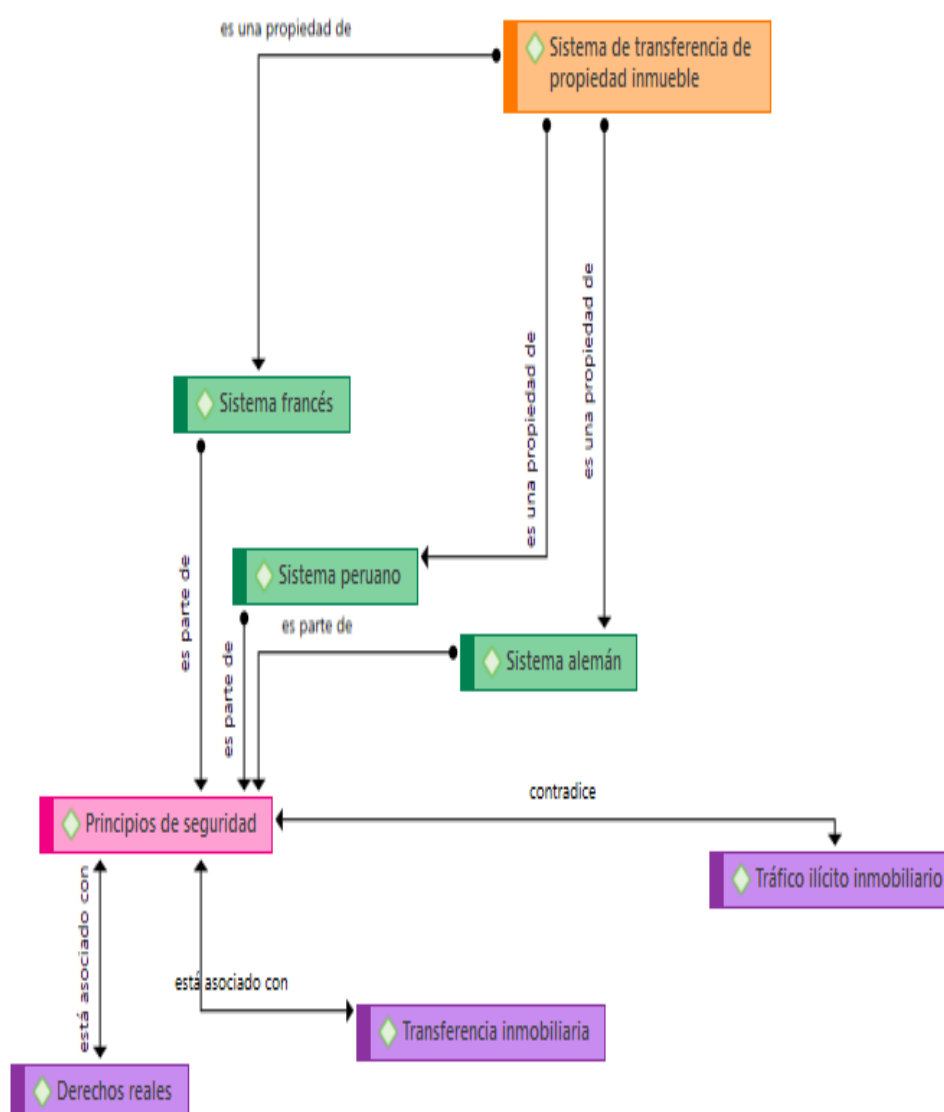
III. Resultados

En lo que corresponde al apartado de los resultados del estudio, se logró evidenciar los siguientes apartados:

Objetivo específico 1

Figura 1

Análisis de las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad



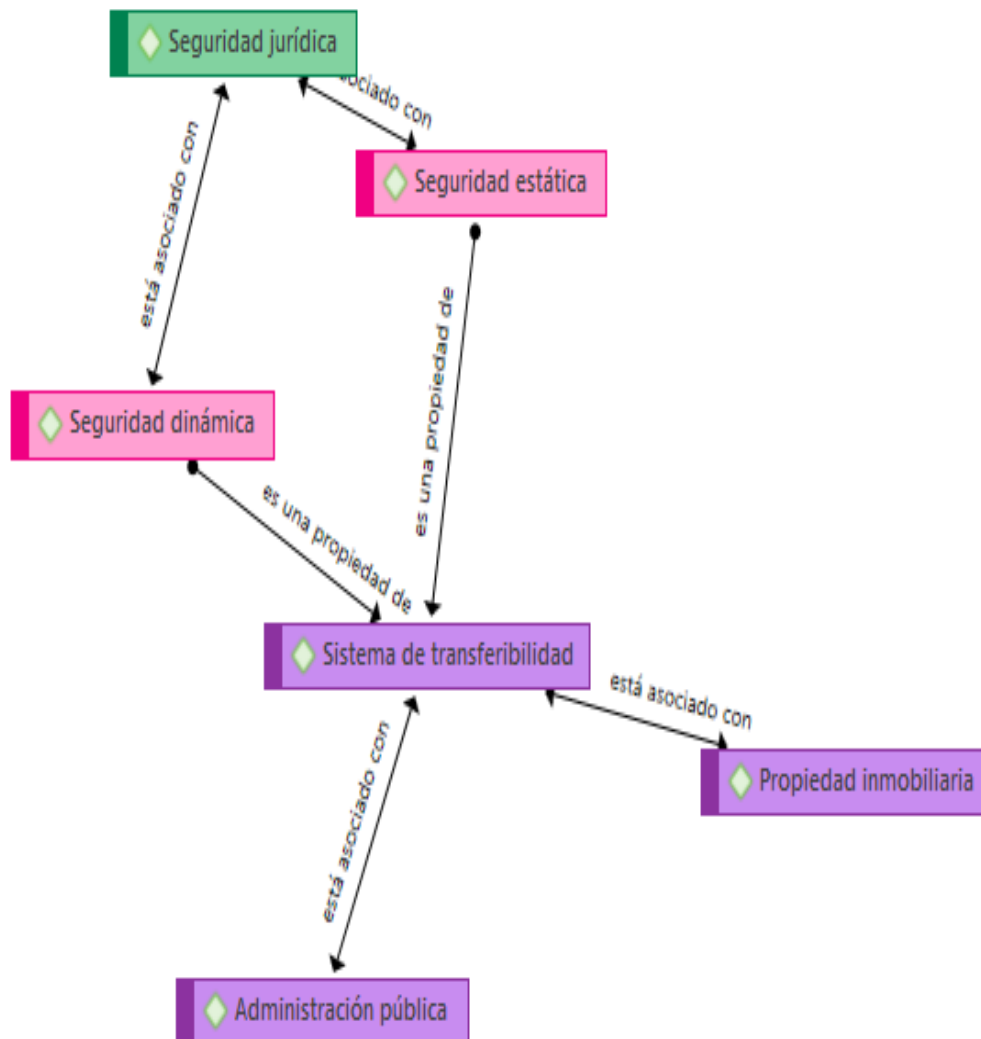
En cuanto a la evaluación tanto de las ventajas como de las desventajas en el sistema de transferencia de propiedad, se puede señalar que el mencionado sistema corresponde a un sistema de origen francés, de igual manera corresponde a una propiedad tanto del sistema peruano como alemán, formando parte de los denominados principios de seguridad, donde entre sus ventajas se puede consignar el hecho de estar vinculado con los derechos reales además de la transferencia inmobiliaria, dando la facultad de que un sujeto que ostenta derechos de propiedad respecto a un

determinado activo o bien, a través de este acto que presenta un carácter formal, hace posible el traspaso de dicho bien a otro individuo. No obstante, la desventaja corresponde a la incidencia del tráfico ilícito inmobiliario, donde se destaca la necesidad de contar un sistema de transferencia en miras de otorgar la seguridad jurídica requerida al comprador, avalando que este no se vea afectado debido a los derechos anteriores de otras personas. Bajo dicha perspectiva se puede afirmar que en la actualidad se demanda de un sistema de transferencia donde los terceros no contratantes entiendan o asuman el conocimiento en cuanto al desplazamiento de la titularidad de determinada propiedad, siendo ello fundamental para dar garantías de la transparencia, así como de la confiabilidad del tráfico inmobiliario, siendo todo ello esencial en cuanto tiene un efecto directo sobre la seguridad jurídica que requiere el sistema en mención.

Objetivo específico 2

Figura 2

Análisis del sistema de transferencia de propiedad



En lo concerniente a la evaluación si el sistema de transferencia de propiedad actual proporciona seguridad jurídica sobre el territorio peruano, es posible afirmar que la seguridad jurídica ostenta una vinculación con la seguridad tanto dinámica como estática donde su aplicación garantiza la firmeza en cuanto si se conoce tanto lo prohibido como lo ordenado e incluso lo permitido por el poder público, en tal sentido, en lo que corresponde a la aplicación de dicha seguridad jurídica en el sistema de transferibilidad se puede destacar el hecho de que el mencionado sistema avala que todo bien o propiedad que sea puesta en un proceso de traspaso de titularidad se encuentre debidamente vinculado con el título de propiedad, por lo cual es importante que las partes involucradas opten por la inscripción pública del denominado contrato de transferencia, ello con la finalidad de contar con garantías de que cualquier cambio de una determinada propiedad o traspaso de bienes se encuentre apropiadamente protegida desde un aspecto legal, ofreciendo al mismo tiempo mayor seguridad hacia el comprador en lo que refiere a sus derechos de propiedad de este. Por otro lado, se puede señalar que este sistema de transferibilidad se encuentra relacionado tanto con la administración pública como con la propiedad inmobiliaria, donde se consigna como finalidad el hecho de que aquellas personas que compren una propiedad, adquieran una transferencia legal, donde se establezcan pruebas fehacientes en cuanto a dicha adquisición para futuros casos de transferencia del bien, siendo ello favorable en cuanto de esta manera el sistema expuesto contribuye específicamente en la prevención de procesos de tercerías, así como de posibles tráficos ilícitos inmobiliarios.

Objetivo General

Figura 3

Análisis de la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad



Referente al análisis de la seguridad jurídica peruana sobre el sistema de transferencia de propiedad inmueble, se puede consignar el hecho de que este sistema incumbe a un sistema francés, peruano, así como alemán, el cual ostentan principios de seguridad siendo estos asociados

con los derechos reales, así como con la transferencia inmobiliaria, permitiendo contradecir o convirtiéndose en una garantía en miras de aminorar la prevalencia del tráfico ilícito inmobiliario, en vista de que representa un acto jurídico y legal que otorga las garantías necesarias hacia todo comprador, permitiéndole a este el gozar de los derechos que le competen sobre la propiedad adquirida. Del mismo modo, se puede señalar que el sistema en mención goza de una seguridad jurídica tanto estática como dinámica, en vista de que deriva de un acto legal mediante el cual se demanda de un contrato obligacional entre ambas partes, el vendedor y comprador, donde el proceso de traspaso de la propiedad es la consecuencia del perfeccionamiento de dicho contrato, la estipulación de cláusulas determinadas por las partes intervinientes, de modo que, para dicho efecto se demanda del consentimiento de las partes, garantizando la libertad de forma de estos. No obstante, a pesar de dicha garantía es necesario destacar que ante la incidencia de un posible conflicto entre los compradores que adquirieron un bien por parte de un vendedor común, dicha situación se resuelve a favor del primer comprador, lo cual conduce a una latente incertidumbre jurídica, en tal sentido, se requiere que este sistema sea estudiado con mayor profundidad antes de su aplicación en el territorio peruanos en miras de prevenir posibles afectaciones de las personas al momento de comprar una propiedad.

Figura 4
Nube de palabras



En lo concerniente a las palabras que se han considerado como recurrentes a través de la aplicación de la guía de entrevista, estas han quedado exhibidas por medio de la nube de palabras, correspondiente estas a los términos “seguridad”, “código”, “registro”, “derechos”, “bienes”, “inmueble”, entre otras, donde estas han sido consecuencia que se ha logrado el reconocimiento de que el sistema de transferencia de propiedad ofrece seguridad jurídica a las personas interesadas y protección al momento de comprar un bien, dado a que por medio de este sistema se ahonda en la importancia de preservar y respetar los derechos de propiedad inmobiliaria de un sujeto, donde este puede tener la certeza de que el derecho o cláusulas estipuladas en la escritura y contrato serán respetados como consecuencia de que dicho traspaso del bien se da bajo un contexto legal y jurídico. Asimismo, se puede consignar la seguridad jurídica en cuanto a este sistema procede de la voluntad de ambas partes para efectos del trámite de traspaso posesorio de una determinada propiedad, donde dicha libertad en este proceso es considerada como un instrumento esencial que permite reposar tanto la razón como la justificación de ser del contrato, por lo mismo que las partes contratantes asumen el entendimiento de que se ha efectuado el desplazamiento de titularidad de una propiedad, todo ello en miras de llegar a garantizar la confiabilidad, así como la transparencia de dicho accionar.

IV. Discusión

Respecto al **objetivo general**, se logró apreciar el hecho de que el sistema de transferencia de propiedad inmueble ofrece seguridad jurídica estática, así como dinámica como consecuencia de que procede de un acto amparado legalmente, el cual conduce a un contrato obligacional entre ambas partes, convirtiéndose este traspaso de propiedad en el resultado del perfeccionamiento de lo estipulado en el contrato, siendo este accionar fundamental para prevenir a la cual puede estar expuesto el comprador, en tanto permite otorgarle los derechos que adquiere con su compra de una propiedad inmobiliaria y las garantías sobre el respeto de estos. Frente a ello, Plaza (2019) sostiene que el principio referido a la seguridad jurídica simboliza una convicción de respeto, además del pleno ejercicio sobre los derechos que ostentan los sujetos, donde ello es dado por medio del ordenamiento jurídico legal, además de constitucional, por lo mismo que su aplicación es fundamental en materia del derecho. De igual manera, Morales (2018) sostiene que cerca del 60.0% de los expertos evidencia un desacuerdo en cuanto al sistema de transferencia de propiedades afirmando que no se encuentra adherido en el código civil, mientras que, el 80.0% sostuvo la necesidad de mejorar la seguridad jurídica de este sistema para mayores garantías del sujeto que adquiere un inmueble.

Por ende, se puede consignar una incidencia en lo manifestado en líneas anteriores en cuanto se establece que, si bien el sistema de transferencia de propiedad inmueble se centra en la seguridad jurídica, sin embargo, demanda de mayores estudios de este aspecto con la finalidad de ofrecer acciones eficaces en su aplicación reduciendo las posibilidades de afectación a las cuales pueda ser expuesto una de las partes interesadas en el sistema mencionado. Por ende, se puede afirmar que el sistema de transferencia ofrece una serie de ventajas como un traspaso legal de un bien, sin embargo, demanda de normativas que ayuden a avalar la seguridad jurídica en beneficio del comprador y el respeto de los derechos de este. De acuerdo con García et al. (2020) el sistema de transferencia de propiedad inmueble representa un conjunto de procedimientos esenciales que permiten llevar a cabo el traspaso de propiedades raíces, no obstante, estas demandan de la exención legal sobre los documentos de propiedad o titularidad, de tal forma que, que se registren los nombres de quienes serán los propietarios y brindarles a estos los derechos que le incumben, siendo ello mediado a través del contrato a partir de lo estipulado en la legislación nacional.

Referente al **objetivo específico 1**, se consignó que respecto a las ventajas, así como de las desventajas que derivan del sistema de transferencia de propiedad, este sistema presenta un origen francés, peruano, así como alemán, que se basa en principios de seguridad, siendo vinculado a los derechos reales, así como a la transferencia inmobiliaria, donde a través del mencionado sistema que ostenta la particularidad de gozar de un carácter formal, las personas pueden efectuar el traspaso de una propiedad o bien hacia otro sujeto, sin embargo, la desventaja surge ante la posibilidad del tráfico ilícito inmobiliario, donde se requiere de la toma de acciones que reduzcan las posibilidades de que el comprador no se vea afectado por los derechos anteriores del vendedor.

Ante ello, Galarza (2020) menciona que el 83.0% de expertos evaluados manifestaron en el proceso de inscripción de propiedades en el sistema ecuatoriano, no se otorga la importancia de sobre la seguridad jurídica a quienes adquieren la posesión de un bien, por lo cual se demanda de normativas o mejoras en estas con el propósito de otorgar garantía jurídica a ambas partes y a sus derechos. De igual manera, Morales (2018) expresó en su estudio que los expertos en el tema afirman que el sistema de transferencia de propiedades no se encuentra totalmente adherido en el código civil, lo cual conduce a una vulneración respecto a la seguridad jurídica de quien adquiere un inmueble.

De modo que, se ha evidenciado el hecho de que el sistema de transferencia de una propiedad goza de grandes ventajas sin embargo demanda del abordaje en cuanto a la debida aplicación de la seguridad jurídica al comprador, en miras de ofrecer el total respeto a sus derechos. Ante lo mencionado, Huang et al. (2020) han afirmado que el sistema de transferencia de propiedad se basa en un conjunto de leyes que afirman el hecho de que los propietarios ostentan de derechos, los cuales deben ser respetados, siendo estos indicados en un contrato firmado por las partes involucradas en un contrato, sobre el cual se asegura el traspaso de la propiedad de manera legal y segura.

En lo que incumbe al **objetivo específico 2**, se alcanzó a establecer que la seguridad jurídica en el sistema referido a la transferencia de propiedad en el territorio peruano, garantiza que el bien o propiedad que es sujeta a un proceso de traspaso de titularidad esté asociado al título de propiedad, así como a un debido contrato entre el vendedor y comprador, donde ello sirve como garantía para efectos de que el desplazamiento de titularidad se encuentre protegida legalmente y el comprador pueda gozar de sus derechos de propiedad sin que estos sean vulnerados por los procesos de tercerías e incluso por el posible tráfico ilícito inmobiliario. Al respecto, Ramos (2018) menciona que, respecto al sistema de transferencia de propiedades inmuebles en el territorio peruano, se cuenta con un exceso sobre directrices, además de el empleo de disposiciones generales deprecatorias, donde las reglas son quebrantadas, convirtiéndose en un latente perjuicio en aquellos que adquieren propiedades en cuanto no se brindan en su totalidad las garantías jurídicas. Asimismo, Valverde (2019) expuso que, en el territorio peruano, entidades como la SUNARP ofrecen seguridad jurídica en el proceso de traspaso de propiedades debido a que se basan en el empleo de determinados principios registrales en los diversos procedimientos para tal efecto, sin embargo, existe una necesidad en cuanto a la corroboración de las diligencias en miras de tener garantías de la aplicación de la seguridad jurídica y la factibilidad divergente del derecho a los bienes.

Bajo dicho contexto, se puede consignar la semejanza entre lo manifestado, donde se corroboró que en el territorio peruano el sistema de transferencia de propiedad aborda la aplicación de la seguridad jurídica sin embargo demanda de mayores normativas con el propósito de ofrecer garantías totales al comprador en cuanto a su adquisición de determinado bien, donde se respeten

cada uno de sus derechos, principalmente el de propiedad. Al respecto, Faga y Ngwoke (2021) mencionan que la seguridad jurídica deriva del respeto y el acatamiento de leyes, implicando con ello la confianza sobre el sistema legal de determinada nación, lo cual representa un elemento fundamental para el desarrollo de una sociedad equitativa. Mientras que, García et al. (2020) revelan que el sistema de transferencia de una propiedad inmueble corresponde a la realización de procedimientos fundamentales para llevar a cabo el traspaso de un bien o para efectos del desplazamiento de la titularidad de una propiedad. De igual manera Huang et al., (2020) sostienen que en el área del Derecho Peruano este sistema de transferencia busca ofrecer garantías sobre el derecho de los propietarios sobre los detalles derivados de la transacción, dándose ello por acuerdos, términos y condiciones expuestas en un contrato firmado voluntariamente por ambas partes.

V. Conclusiones

Se concluyó que, el sistema de transferencia de propiedad inmueble otorga seguridad jurídica estática, así como seguridad jurídica dinámica, donde ello es el resultado de la realización de un acto que está amparado legalmente en cuanto deriva de un contrato obligatorio que debe darse entre las partes intervinientes con la finalidad de garantizar un proceso de traspaso de propiedad adecuado.

Se concluyó que, en cuanto a las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble, estos derivan del hecho que el sistema se centra en principios de seguridad, lo cual le otorga un carácter formal, donde ambas partes, más aún el comprador es protegido en cuanto a sus derechos de propiedad, sin embargo, la desventaja surge cuando este sistema carece de una seguridad jurídica que avale que el comprador no se verá afectado en el futuro por derechos anteriores del vendedor.

Se concluyó que, en el territorio peruano el sistema de transferencia de propiedad inmueble goza de seguridad jurídica en cuanto deriva de un proceso de traspaso de titularidad basado en el título de propiedad y un contrato entre ambas partes, permitiendo que este accionar esté protegido legalmente y el acreedor goce de su derecho de propiedad, no obstante, es necesario ahondar en la aplicación de la seguridad jurídica donde las normativas garanticen dichos derechos y prevenir actos como el tráfico ilícito inmobiliario o procesos de tercerías.

VI. Recomendaciones

Se recomienda a las autoridades correspondientes del Estado Peruano el optar por la implementación o mejora de medidas requeridas que permitan garantizar la seguridad jurídica en el sistema de transferencia de propiedad inmueble contribuyendo con ello en la reducción de posibles casos de tráfico ilícito inmobiliario.

Se recomienda al poder legislativo realizar mejoras en lo estipulado en el art. 949 correspondiente al Código Civil en miras de garantizar la inscripción de forma obligatoria sobre el derecho de propiedad para efectos de la transferencia de propiedades, donde ello conduzca a que la obligación de enajenarlo haga al comprador propietario del mismo.

Se recomienda a la SUNARP mejorar sus políticas en miras de facilitar a la población respecto al proceso de inscripción registral de propiedades no registradas, aminorando las barreras que puedan repercutir o extender el proceso de traspaso de titularidad de una propiedad.

VII. Referencias bibliográficas

- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* [Informe pregrado]. Pontificia Universidad Católica del Perú. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/1666/ALIAGA_BL_ANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Angulo, M. (2020). *El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V–Sede Trujillo* [Informe pregrado]. Universidad Privado del Norte. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/26548>
- Bao, Y., Wei, G., Bračevac, O., Jiang, Y., He, Q., y Rompf, T. (2021). Reachability types: Tracking aliasing and separation in higher-order functional programs. *Proceedings of the ACM on Programming Languages*, 5(1), 45 – 49. doi:10.1145/3485516
- Baquerizo, J. (2019). *La promesa de compraventa y la necesidad de su inscripción en el registro de la propiedad, en atención al principio de seguridad jurídica y de fe pública registral* [Informe pregrado]. Universidad ECOTEC. <https://repositorio.ecotec.edu.ec/bitstream/123456789/74/1/TESIS%20BAQUERIZO%20JORGE.pdf>
- Barrón, G. (2005). *Derechos reales*. Jurista Editores EIRL. <https://scholar.google.com.pe/citations?user=LHLw2FEAAAAJ&hl=es>
- Benarous, L., Kadri, B., Bouridane, A., y Benkhelifa, E. (2022). Blockchain-based forgery resilient vehicle registration system. *Transactions on Emerging Telecommunications Technologies*, 33(10), 64 – 69. doi:10.1002/ett.4237
- Bierens, S., Boersma, K., y Homberg, M. (2020). The legitimacy, accountability, and ownership of an impact-based forecasting model in disaster governance. *Politics and Governance*, 8(4), 445-455. doi:10.17645/pag.v8i4.3161
- Campos, M. (2018). Más normas, menos seguridad: El problema de la seguridad jurídica en todo proceso de reforma. *Vox Juris*, 35(1), 117-125. <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/1282/pdf9>
- Carrillo, A. (2021). Una académica comprometida con el estudio de la historia del pensamiento iuspolítico alemán y el trabajo de Hans Kelsen: una aproximación a la apasionante obra de Sara Lagi. *Revista precedente*, 19 (1), 207 – 223. <https://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/precedente/article/view/4650>

- Cuervo, V. (2017). Feminicidio, impunidad o seguridad jurídica en la política criminal colombiana. *Verba Iuris*, (37), 109-118.
<https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/verbaiuris/article/view/1027>
- Deng, W., Hoekstra, J. y Elsinga, M. (2020). The role of family reciprocity within the welfare state in intergenerational transfers for home ownership: Evidence from chongqing, china. *Cities*, 106 (1), 12 – 34. doi:10.1016/j.cities.2020.102897
- Díaz, A. y Aguado, G. (2018). La tramitación autónoma del procedimiento tributario sancionador en México, en el contexto del respeto al derecho humano a la seguridad jurídica. *Revista Digital de Derecho Admin.*, 20, 267.
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/5038/503858291011/503858291011.pdf>
- Faga, H. y Ngwoke, R. (2021). The niger delta agitation for resource control: Making sense of common law private property ownership principles in the management and control of oil resources in Nigeria. *Studia Iuridica Lublinensia*, 30(5), 223-252. doi:10.17951/sil.2021.30.5.223-252
- Freyre, M. (2007). La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. *Palestra*. <http://www.librosperuanos.com/libros/detalle/8559/La-transferencia-de-propiedad-inmueble-en-el-Peru-y-la-seguridad-juridica>
- Galarza, I. (2020). *La Inscripción de los Derechos de Posesión como mecanismo para garantizar la Seguridad Jurídica* [Informe pregrado]. Universidad ECOTEC.
<https://repositorio.ecotec.edu.ec/bitstream/123456789/235/1/GALARZA%20INES.pdf>
- Gálvez, G. (2021). Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica. *Lumen*, 17 (1), 113-125.
<https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2392/2505>
- García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble* [Informe pregrado]. Universidad Autónoma del Perú.
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera%2c%20Andres.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble* [Informe de pregrado]. Universidad Autónoma.
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera%2c%20Andres.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- García, A., Muñoz, J. y Martín, J. (2020). *Identificación de marcadores de transferencia en la gestión del conocimiento en educación*. Narcea.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7238333>
- Gómez, P. (2020). *La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva* [Informe posgrado]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18201/G%c3%b3mez_b_p.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Haynie, H., Kushnick, G., Kavanagh, P., Ember, C., Bowern, C., Low, B. y Gavin, M. C. (2023). The biogeography and evolution of land ownership. *Journal of Biogeography*, 50(6), 1129-1138. doi:10.1111/jbi.14603
- Hernández, C.; Fernández, C. y Baptista, P. (2018). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill: México. https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci%C3%83%C2%B3n_Sampieri.pdf
- Huanca, G. (2013). Oponibilidad de derechos reales, idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. *Derecho y cambio social*, 1 (1), 1-25.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5490736>
- Huang, P., Kung, P., Chou, W. y Tsai, W. -. (2020). Characteristics and related factors of emergency department visits, readmission, and hospital transfers of inpatients under a DRG-based payment system: A nationwide cohort study. *PLoS ONE*, 15(12), 101 – 111. doi:10.1371/journal.pone.0243373
- Khor, J., Sidorov, M., y Zulqarnain, S. (2023). Scalable lightweight protocol for interoperable public blockchain-based supply chain ownership management. *Sensors*, 23(7), 1 – 12. doi:10.3390/s23073433
- León, L., Barrueta, D. y Martell, L. (2019). La seguridad jurídica una proyección general. *Conrado*, 15(66), 292-299. Obtenido de: <http://orcid.org/0000-0002-7005-1095>
- Leyva, M. (2017). *El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica*. [Informe pregrado]. Universidad César Vallejo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15175/Leyva_OMK.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Li, N., Wang, S., y Zhang, S. (2020). Pricing options on investment project contraction and ownership transfer using a finite volume scheme and an interior penalty method. *Journal of Industrial and Management Optimization*, 16(3), 1349-1368. doi:10.3934/JIMO.2019006
- Lino, L. (2015). *El Establecimiento del carácter constitutivo de la Inscripción* [Informe pregrado]. Universidad Privada Antenor Orrego. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/906>
- Luján, J. (2017). *En la legislación peruana ¿se admite la renuncia como forma de extinción al derecho de propiedad inmueble y como consecuencia de la misma la desinscripción del predio?* [Informe pregrado]. Pontificia Universidad Católica del Perú. http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8592/LUJAN_JHIN_renuncia%20propiedad%20inmueble.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mohamed, K., Aziz, A., Mohamed, B., Abdel, K., Mostafa, M., y Atia, A. (2019). Trackify: A robust system for preserving money transactions. *Paper presented at the Procedia Computer Science*, , 160 (1), 118-125. doi:10.1016/j.procs.2019.09.451
- Morales, N. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente* [Informe pregrado]. Universidad Autónoma del Perú. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/614>
- Núñez, D. (2020). *Análisis de la valoración de la prueba y el principio de seguridad jurídica en actos de violencia psicológica* [Informe posgrado]. Universidad Técnica de Ambato. <http://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/31091/1/FJCS-POSG-190.pdf>
- Núñez, M. y Fernández, J. (2021). *Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020* [Informe pregrado]. Universidad Peruana Los Andes. <http://informatica.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3904/TESIS%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Obushnyi, S., Kravchenko, R., y Babichenko, Y. (2019). Blockchain as a transaction protocol for guaranteed transfer of values in cluster economic systems with digital twins. *Paper presented at the 2019 IEEE International Scientific-Practical Conference: Problems of Infocommunications Science and Technology, PIC S and T 2019 - Proceedings*, 1 (1), 241-245. doi:10.1109/PICST47496.2019.9061233
- Pacheco, J. (2013). *Análisis jurisprudencial sobre las teorías de la “Inscripción Ficción” e “Inscripción Garantía” durante la década del 2000. tendencias y proyecciones* [Informe

pregrado]. Universidad de Chile.
http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pakpahan, H., Anandiya, O., Hairah, U., y Wati, M. (2019). Decision support system for predicting increased data on objects of motor vehicle name transfer (BBNKB I) using trend moment method (case study: Wheels 2 and wheels 4 in samarinda). *Paper presented at the Journal of Physics: Conference Series*, , 1341(4), 45 – 49. doi:10.1088/1742-6596/1341/4/042014

Pérez, R. (2019). *Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Código Civil* [Informe pregrado]. Universidad César Vallejo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/45108/PEREZ_TR_SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Plaza, A. (2019). *La seguridad jurídica en el procedimiento de determinación de responsabilidades civiles y administrativas de la Contraloría General del Estado* [Informe posgrado]. Universidad Andina Simón Bolívar.
<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/6909/1/T2983-MDACP-Plaza-La%20seguridad.pdf>

Portuguez, G. (2018). *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano* [Informe pregrado]. Universidad Autónoma del Perú.
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/632/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Quero, M., Díaz, M., Ventura, R., y Gummesson, E. (2022). Co-patenting, co-ownership, and co-ideation as drivers for university business innovation: The case of public universities in Spain. *TQM Journal*, 34(7), 115-133. doi:10.1108/TQM-03-2022-0087

Ramos, R. (2010). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano*.
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Rioja, J. y Arévalo, M. (2019). Seguridad jurídica y autenticidad del documento electrónico en la legislación peruana. *Revista Ciencia y Tecnología*, 15(4), 201-211.
<https://revistas.unitru.edu.pe/index.php/PGM/article/view/2682>

- Rodriguez, L. (2015). *El Establecimiento Del Carácter Constitutivo De Inscripción Sobre Transferencia De Bienes Inmuebles En El Registro De Predios Garantiza La Seguridad Jurídica* [Informe pregrado]. Universidad Privada Antenor Orrego. https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/906/1/LINO_LIZETH_ESTABLECIMIENTO_CARACTER_CONSTITUTIVO.pdf.
- Uesugi, T., Shijo, Y., y Murata, M. (2021). Design and evaluation of a privacy-preserving supply chain system based on public permissionless blockchain. *Paper presented at the ACM International Conference Proceeding Series*, 1 (1), 312-321. doi:10.1145/3459104.3459155
- Valverde, G. (2019). *La estructura de formalización en Cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp* [Informe pregrado]. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <http://repositorio.unprg.edu.pe:8080/bitstream/handle/20.500.12893/4506/BC-TES-TMP-3328.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Vijayalakshmi, M., Shalinie, S., Yang, M., Lai, S. y Luo, J. (2022). A blockchain-based secure radio frequency identification ownership transfer protocol. *Security and Communication Networks*, 2022 (1), 1 – 12. doi:10.1155/2022/9377818

VIII. Anexos

Anexo 1 Instrumento de recolección de datos



“EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA PERUANA DURANTE EL AÑO 2023”

Solicitamos y agradecemos anticipadamente su colaboración en la presente entrevista, la cual responde al objetivo de estudio “*Analizar la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble*”. Se debe añadir que, la información proporcionada en esta guía de entrevista será utilizada únicamente con fines académicos.

1. **¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo?
¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?**

2. **¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita
transferencias inmobiliarias?**

3. **¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente
posee una adecuada coordinación con el registro?**

4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

8. ¿Usted opina que para prevenir procesos judiciales sobre tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario se puede emplear el sistema constitutivo?

Nota. Elaborado por el autor

Gracias por su colaboración

Anexo 2 Matriz de consistência

Problemas de investigación	Objetivos de investigación	Hipótesis de investigación	Variables	Metodología
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable independiente	Tipo de investigación
¿Cómo se da la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble?	Analizar la seguridad jurídica peruana en el sistema de transferencia de propiedad inmueble.	La seguridad jurídica peruana otorga protección al sistema de transferencia de propiedad inmueble.	Sistema de transferencia de propiedad inmueble.	Tipo básico
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Dimensiones	Enfoque:
¿Cuáles son las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el territorio peruano? ¿Cómo el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente proporciona seguridad jurídica en el territorio peruano?	- Estudiar cuáles son las ventajas y desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en el territorio peruano. - Evaluar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente proporciona seguridad jurídica en el territorio peruano.	- El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el territorio peruano presenta ventajas y desventajas - El sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente logra proporcionar seguridad jurídica en el territorio peruano.	Sistema alemán.	Cualitativo
			Sistema francés.	Nivel de investigación:
			Sistema peruano	Nivel descriptivo
			Variable dependiente	Diseño de la investigación:
			Seguridad jurídica	Diseño no experimental
			Dimensiones	Población y muestra
			Seguridad dinámica. Seguridad estática. Seguridad jurídica.	Población:
				3 abogados
				Muestra:
				3 abogados
			Tipo de muestra no probabilística	
			Muestreo:	
			intencional	
			Técnica de recolección de datos	
			Entrevista	
			Instrumento	
			Guía de entrevista	

Anexo 3 Cuadro de operacionalización de variables

Variable (X)	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicadores
Sistema de transferencia de propiedad inmueble	Corresponde a un sistema bajo el cual se lleva a cabo una transferencia de propiedad buscando brindar seguridad al adquirente, además de reducir los costos de transacción, mejorar la información y reducir la incertidumbre (García et al. 2020).	Siendo de carácter cualitativo, se descompondrá la variable en base a los sistemas que lo integran y la opinión de los expertos del tema.	Sistema alemán.	Juicio de expertos.
			Sistema francés.	Juicio de expertos.
			Sistema peruano.	Juicio de expertos.

Variable (Y)	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicadores
Seguridad jurídica	Es el valor superior contenido en la carta básica, está dirigido a todo el sistema legal y tiene como objetivo asegurar que los individuos tengan expectativas razonables sobre el comportamiento del poder público (Huanca, 2013).	Siendo de carácter cualitativo, se descompondrá la variable en base a los sistemas que lo integran y la opinión de los expertos del tema.	Seguridad dinámica.	Juicio de expertos.
			Seguridad estática.	Juicio de expertos.
			Seguridad jurídica.	Juicio de expertos.

Anexo 4 Consentimiento Informado



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



CONSENTIMIENTO INFORMADO

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en esta investigación con una clara explicación de la naturaleza de la misma, así como de su rol en ella como participantes.

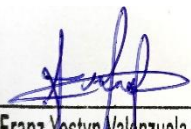
Si accede a participar en la presente investigación, es por decisión voluntaria, se le pedirá que designe 30 minutos de su tiempo para el desarrollo de una entrevista. Asimismo, la información recolectada será estrictamente confidencial y no se utilizará para ningún otro propósito que no se el desarrollo de la presente investigación, donde sus respuestas serán anónimas, teniendo solo que identificarse.

Si en algún momento posee dudas sobre la investigación, puede realizar las preguntas correspondientes durante su participación. Asimismo, si lo considera que una pregunta planteada genera su incomodidad, puede comunicarlo al investigador o no responder la pregunta.

Finalmente, puede retirarse del desarrollo de la investigación en cualquier momento por los motivos que usted considere convenientes.

NOMBRE DEL PARTICIPANTE:

Abg. Franz Yestyn Valenzuela Quispe



Franz Yestyn Valenzuela Quispe
ABOGADO
C.A.I. 5653

Firma

13/11/2025

Fecha



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



CONSENTIMIENTO INFORMADO

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en esta investigación con una clara explicación de la naturaleza de la misma, así como de su rol en ella como participantes.

Si accede a participar en la presente investigación, es por decisión voluntaria, se le pedirá que designe 30 minutos de su tiempo para el desarrollo de una entrevista. Asimismo, la información recolectada será estrictamente confidencial y no se utilizará para ningún otro propósito que no se el desarrollo de la presente investigación, donde sus respuestas serán anónimas, teniendo solo que identificarse.

Si en algún momento posee dudas sobre la investigación, puede realizar las preguntas correspondientes durante su participación. Asimismo, si lo considera que una pregunta planteada genera su incomodidad, puede comunicarlo al investigador o no responder la pregunta.

Finalmente, puede retirarse del desarrollo de la investigación en cualquier momento por los motivos que usted considere convenientes.

NOMBRE DEL PARTICIPANTE:

Abg. Martha Juzara Cardenas Vilca

Martha Juzara Cardenas Vilca
ABOGADO
REG. CAL. N° 5812

Firma

25/11/2025

Fecha



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



CONSENTIMIENTO INFORMADO

El propósito de esta ficha de consentimiento es proveer a los participantes en esta investigación con una clara explicación de la naturaleza de la misma, así como de su rol en ella como participantes.

Si accede a participar en la presente investigación, es por decisión voluntaria, se le pedirá que designe 30 minutos de su tiempo para el desarrollo de una entrevista. Asimismo, la información recolectada será estrictamente confidencial y no se utilizará para ningún otro propósito que no se el desarrollo de la presente investigación, donde sus respuestas serán anónimas, teniendo solo que identificarse.

Si en algún momento posee dudas sobre la investigación, puede realizar las preguntas correspondientes durante su participación. Asimismo, si lo considera que una pregunta planteada genera su incomodidad, puede comunicarlo al investigador o no responder la pregunta.

Finalmente, puede retirarse del desarrollo de la investigación en cualquier momento por los motivos que usted considere convenientes.

NOMBRE DEL PARTICIPANTE:

Abg. Milagros Jackeline Matta Ormeño



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YALCO DEL ROSARIO - ICA
MILAGROS JACKELINE MATTA ORMEÑO
REGIDORA

Firma

16/12/2025

Fecha

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DE PLAN DE TESIS

Yo, **ELIANA ROSARIO GARCIA FLORES** identificada con DNI N° **71558553**, me dirijo a Ud. para efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el reglamento de Grados y Títulos de la **UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA**, facultad de **DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**, Escuela Profesional de **DERECHO**, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es verás y auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la **UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA**.

Ica, 16 de abril del 2026



Bach. **ELIANA ROSARIO GARCIA FLORES**

RESPUESTA 1

1. ¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo?
¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?

El Sistema Registral Constitutivo es una forma de transferir propiedad inmueble a través de registros públicos que otorgan seguridad jurídica a los interesados. El sistema alemán, el francés y el peruano difieren ligeramente en cuanto a cómo explotan los principios de seguridad estática y dinámica, sin embargo, todos los sistemas se aseguran de que la propiedad transferida esté debidamente relacionada con el título de propiedad, garantizando una seguridad jurídica apropiada. Considero que los beneficios de un sistema registral constitutivo deben ser evaluados a fondo por un experto en Derecho antes de que se consideren implementarlo en el territorio peruano.

2. ¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias?

Es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias, siempre y cuando la legislación vigente proporcione la seguridad jurídica y el medio adecuado para la cesión de propiedad de un bien inmueble. Los sistemas alemanes, francés y peruano son ejemplos de regímenes de transferencia inmobiliaria basados en el consenso declarativo, que consiguen su seguridad mediante mecanismos de seguridad estática y dinámica. Esto se logra a través de la inscripción pública de los contratos de transferencia y cualquier cambio en la propiedad de un bien inmueble, garantizando así que la transferencia de la propiedad esté protegida legalmente, lo que proporciona una mayor seguridad al comprador.

3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

Considero que en el marco del Sistema Peruano de Transferencia de Propiedad Inmueble posee una adecuada coordinación con el registro gracias a la seguridad jurídica que le otorga a esta área de Derecho. El Sistema Peruano asegura seguridad jurídica mediante artículos contenidos en el Código Civil, los cuales regulan los criterios para la creación de los derechos reales y adquisición de la propiedad, para luego pasar a ser registrados a través del Registro de Propiedad. De esta manera, el sistema peruano seguridad jurídica, es decir, proporciona una estabilidad en el sistema ya que los contratos y acuerdos

realizados no son susceptibles a cambios, en la medida que al ser registrados gozan de una seguridad dinámica que la ley garantiza.

4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

Uno de los principales atributos negativos del sistema declarativo consensual (o notarial) de transferencia de propiedad inmueble es la disminución de la seguridad jurídica, ya que la seguridad de los actos está más relacionada con la seguridad estática (aquella creada por la legislación y la estructura de la institución) en lugar de la seguridad dinámica o el deber cívico de los agentes. Este sistema, a diferencia de los sistemas alemán y francés, no genera la presunción de buena fe y corrección de los actos realizados por la Administración Pública, como sí sucede en el sistema peruano.

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

Estoy de acuerdo con la modificación del artículo 949 del Código Civil, especialmente si esta modificación significa que los derechos de propiedad inmobiliaria se garanticen a través de un sistema de registro, de acuerdo con los sistemas alemán, francés o peruanos. Esto permitirá mayor seguridad jurídica, ya que se asegura el respeto de los derechos de propiedad de los compradores, y, al mismo tiempo, ofrece una mayor seguridad estática y seguridad dinámica a los compradores.

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

El artículo 949 del Código Civil establece la aceptación para la validez de una transferencia de propiedad inmueble. Esta aceptación es un requisito indispensable para garantizar una seguridad estática, evitando así posteriores fraudes. Esto es especialmente importante en el derecho peruano, ya que proporciona una seguridad jurídica básica al comprador, garantizándole que la propiedad ha sido transferida legalmente. El sistema de transferibilidad también proporciona una seguridad dinámica, la cual es esencial para los sistemas alemanes, franceses y peruanos de transferencia de propiedad inmueble. Con este sistema, los compradores pueden tener la seguridad de obtener una propiedad

legalmente transferida y establecer pruebas fehacientes de su adquisición para futuros casos.

7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

Considero que la clasificación que propone Jorge Avendaño en el Código Civil de 1984 sobre los bienes que han sido o no registrados según el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble (STPI), ofrece gran seguridad jurídica. Esta clasificación adopta ciertos elementos característicos de los sistemas alemanes, franceses y peruanos como son: seguridad dinámica, seguridad estática y seguridad jurídica. De esta manera, el sistema educa a la sociedad respecto a los derechos que tienen los poseedores de un bien, congruente con el estado del registro de dicho bien.

8. ¿Usted opina que para prevenir procesos judiciales sobre tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario se puede emplear el sistema constitutivo?

Es cierto que el sistema constitutivo, entendido como sistema de transferencia de propiedad inmueble, puede ayudar a prevenir los procesos de tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario, toda vez que existen enfoques similares en el sistema alemán, el sistema francés y el sistema peruano, permitiendo desarrollar las llamadas seguridades jurídicas de forma estática y dinámica. Esto significa que la mayoría de los derechos adquiridos con la inscripción de un título de propiedad, se habilita la seguridad jurídica al proteger al comprador de los derechos anteriores de las personas ajenas, previéndose, así, los problemas posteriores no solo a nivel nacional sino también internacional.

RESPUESTA 2

1. ¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo?
¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?

Un sistema registral constitutivo daría seguridad estática y dinámica los interesados en la transferencia de propiedad inmueble, asegurando la seguridad jurídica de los participantes involucrados. La influencia de sistemas similares, tales como los sistemas alemanes, francés y peruano, son esenciales para considerar el implante de este sistema en el territorio peruano. Además, es importante evaluar todas las circunstancias particulares del territorio peruano para garantizar que la implementación del sistema sea apropiada y segura.

2. ¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias?

Los sistemas de transferencia de propiedad inmueble basados en el consenso declarativo ofrecen una buena seguridad jurídica, ya que protegen la propiedad de los bienes mediante la inscripción pública y establecen una cadena ininterrumpida de derechos legales que protege el patrimonio de cada parte. Los sistemas alemanes, francés y peruano son sistemas de este tipo, protegidos por las seguridades estáticas y dinámicas que le otorgan a los compradores seguridad jurídica. Al estar controlada la transferencia por parte de un profesional jurídico, el comprador podrá sentirse seguro y confiado en el proceso de acceder a la propiedad de un bien inmueble.

3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

Considero que el Sistema Alemán de Transferencia de Propiedad Inmueble presenta una adecuada coordinación con el registro gracias al Sistema Registral que ofrece. Con este sistema de registro se aseguran la protección y seguridad estática de los derechos reales. Esta seguridad jurídica se refleja sobre todo con el principio de continuidad, el cual estipula que los derechos anteriores registrados en la escritura pública prevalecen, aun cuando el nuevo documento no contenga los mismos. De esta manera, se otorga seguridad jurídica a quien adquirir la propiedad con la certeza que el derecho contenido en su escritura será respetado.

4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

Otro de los atributos negativos del sistema declarativo consensual (o notarial) es la complicación de los procedimientos notariales necesarios para la inscripción de las transferencias, acompañada a menudo por el desconocimiento de los particulares en torno a la clase de documentos y actuación notariales necesarias para tal efecto. Adicional a esto, se hace necesario considerar la escasa cantidad de notarios habilitados por el Estado, lo que lleva a una demora inevitable en la tramitación del acto. Esta complicación resulta muy distinta al sistema alemán, francés y el sistema peruano, que a través del Lecturado simplifican el trámite y generan mayor seguridad jurídica.

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

Entiendo que la modificación sugerida en el artículo 949 del Código Civil debe modificarse para brindar mayor seguridad jurídica a los compradores de propiedades inmobiliarias. De esta manera, se obtendrá una mayor seguridad estática, permitiendo que las relaciones de propiedad inmobiliaria se regulen a través de un régimen de registro conforme a los sistemas alemán, francés y peruanos. De esta forma, los compradores podrán contar con mayores garantías, dado que se garantiza el respeto de los derechos de propiedad inmobiliaria con mayor seguridad jurídica y seguridad dinámica.

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

El artículo 949 del Código Civil establece los requisitos para la transferencia de propiedad inmueble, incluyendo la aceptación para su validez. Este sistema de transferencia de propiedad inmueble proporciona seguridad estática al tenedor al garantizar que la propiedad fue transferida legítimamente. Además, este sistema otorga una mayor seguridad jurídica al comprador a la hora de adquirir una propiedad, ya que el tenedor no podrá realizar una transferencia para eludir responsabilidades. El sistema de transferibilidad establecido en el artículo 949 del Código Civil también ofrece seguridad dinámica, la cual es útil para el derecho peruano y otros sistemas de transferencia de propiedad inmueble como el alemán y el francés.

7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

En virtud de que el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble (STPI) permite la transferencia de bienes entre privados de forma segura, sin sujeción a la voluntad del propietario, puedo afirmar que la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984), es una manera adecuada de proteger los intereses de los poseedores de un bien. El sistema recombina los elementos de los sistemas alemanes, franceses y peruanos, como seguridad dinámica, seguridad estática y seguridad jurídica. De esta forma la división entre bienes registrados y no registrados garantiza al comprador una seguridad garantizada en la compraventa de inmuebles.

8. ¿Usted opina que para prevenir procesos judiciales sobre tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario se puede emplear el sistema constitutivo?

Resulta posible que se emplee el sistema constitutivo para la prevención de procesos judiciales de tercería y tráfico ilícito inmobiliario; y esto, gracias a la aplicación de determinados principios de seguridad jurídica, tanto dinámica como estática, que se encuentran presentes en la mayoría de los sistemas, entre los que se incluyen el sistema alemán, sistema francés y sistema peruano. Esta seguridad se logra con la inscripción de un título de propiedad, ya que el comprador se ve protegido de los derechos anteriores de las personas ajenas, dictaminando así, el problema a nivel nacional y, en los casos en que se presenten demandas internacionales, una prevención eficaz.

RESPUESTA 3

1. ¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo?
¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?

Los sistemas de transferencia de propiedad inmueble como el sistema registral constitutivo aseguran seguridad jurídica para los interesados con un alto nivel de certeza legal. Si bien los sistemas peruanos, alemán y francés difieren ligeramente en cuanto a la explotación de principios de seguridad estática y dinámica, todos ellos brindan protección apropiada con respecto a las transferencias inmobiliarias. Considero que el sistema registral constitutivo debe ser estudiado con profundidad antes de que se decide su implementación en el territorio peruano.

2. ¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias?

Aunque no hay una seguridad absoluta en cualquier sistema de transferencia de propiedad inmueble, el actual sistema de consenso declarativo ofrece un cierto grado de seguridad jurídica y protección contra abusos y fraudes. Los sistemas alemanes, francés y peruano son algunos de los sistemas basados en el consenso declarativo que cuentan con seguridades estáticas y dinámicas, así como un control profesional por parte de un abogado, que aseguran la transparencia y la efectividad de la transferencia de la propiedad. Esto ayuda a los compradores a tener mayor seguridad al adquirir un bien inmueble.

3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

Considero que el Sistema Francés de Transferencia de Propiedad Inmueble posee una adecuada coordinación con el registro gracias a que se trata de un sistema de matriculación con características específicas. Estas se encuentran basadas en la seguridad jurídica que da la ley a los registros y al mérito registral, a su vez, este ofrece al adquirente o vendedor de un bien inmueble el carácter prueba documental de la propiedad de un bien. De esta manera, se otorga una seguridad estática a los afectados y transacciones realizadas que se ven reflejadas en el registro de la propiedad, mismas que deben ser tenidas en cuenta y respetadas para mayor seguridad jurídica.

4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

El sistema consensual declarativo que rige la transferencia de propiedad inmueble genera en las personas que realizan las transacciones incertidumbre jurisdiccional al momento de concurrir a una demanda de reivindicación de propiedad. Si bien es cierto que Estado emitió la ley para la protección de sus ciudadanos, cualquier locus en un juzgado conllevaría a un alto costo no necesariamente en el monto de la demanda, sino en los gastos optimizados y la demora que significa llevar el trámite a un juzgado. Esto afecta la seguridad jurídica y la certeza de la inscripción de una transferencia de propiedad inmueble. Sin embargo, el sistema alemán, francés y el del Perú incorporan principios que proporcionan mayor garantía a hacia las personas que realizan las transacciones al momento de la inscripción.

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

Tomando en cuenta que el sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria en Perú se rige por el artículo 949 del Código Civil, estoy de acuerdo con la modificación que sugiere la referida norma. Este artículo establece como principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basada en el Registro, que se formalice un acto, tantos de derechos reales como de obligaciones, de acuerdo con el Sistema Peruano de Derecho Civil. Asimismo, tanto el sistema alemán como el francés brindan una gran seguridad jurídica de la transferencia de propiedad inmobiliaria, sobre todo en términos de seguridad estática y seguridad dinámica.

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

El sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el artículo 949 del Código Civil solo requiere la aceptación para su validez. Esto garantiza un mínimo de seguridad estática, puesto que se hace con el fin de prevenir los fraudes posteriores. El artículo 949 prevé el uso de la transferibilidad, lo que equivale a una seguridad dinámica. Esto es particularmente útil en el ámbito del derecho peruano, así como en otros sistemas de transferencia de propiedad inmueble como el alemán y el francés, ya que proporciona

al comprador la seguridad de estar adquiriendo una propiedad legítimamente transferida y permitiéndole tener un grado alto de seguridad jurídica.

7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

Mi postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984) es que este sistema ofrece un marco adecuado de seguridad jurídica y estática. A partir de esta clasificación se logra que los bienes registrados sitúen a los individuos en una misma situación jurídica y que los bienes sin registrar no sean considerados para ningún acto de transferencia. De esta manera contribuye tanto a la seguridad dinámica, como a la seguridad jurídica que, si bien dependen del sistema alemán, francés y peruano, establece un mecanismo único para la identificación y definición de los derechos que tienen los poseedores de un bien y los sujetos del Derecho.

8. ¿Usted opina que para prevenir procesos judiciales sobre tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario se puede emplear el sistema constitutivo?

Es evidente que la inscripción de un título de propiedad para garantizar seguridad jurídica dinámica y estática, así como garantizar el éxito de un proceso de transferencia de propiedad inmueble, se encuentra contenida en los diferentes sistemas que rigen la propiedad inmueble a nivel mundial como el sistema alemán, sistema francés y sistema peruano. Desde este punto de vista, el sistema constitutivo es una excelente solución para prevenir los problemas legales que se presentan cuando existen tercerías y tráfico ilícito inmobiliario, debido a que se obtiene una mayor garantía de éxito legal tanto a nivel local como a nivel internacional.

Anexo 7 Procesamiento cualitativo y codificación

Explorador del proyec

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

D 1: RESPUESTAS

RED 1

RESPUESTA 1

1. ¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo? ¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?

El Sistema Registral Constitutivo es una forma de transferir propiedad inmueble a través de registros públicos que otorgan seguridad jurídica a los interesados. El sistema alemán, el francés y el peruano difieren ligeramente en cuanto a cómo explotan los principios de seguridad estática y dinámica, sin embargo, todos los sistemas se aseguran de que la propiedad transferida esté debidamente relacionada con el título de propiedad, garantizando una seguridad jurídica apropiada. Considero que los beneficios de un sistema registral constitutivo deben ser evaluados a fondo por un experto en Derecho antes de que se considere implementarlo en el territorio peruano.

2. ¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias?

Es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias, siempre y cuando la legislación vigente proporcione la seguridad jurídica y el medio adecuado para la cesión de propiedad de un bien inmueble. Los sistemas alemanes, francés y peruano son ejemplos de regímenes de transferencia inmobiliaria basados en el consenso declarativo, que consiguen su seguridad mediante mecanismos de seguridad estática y dinámica. Esto se logra a través de la inscripción pública de los contratos de transferencia y cualquier cambio en la propiedad de un bien inmueble, garantizando así que la transferencia de la propiedad esté protegida legalmente, lo que proporciona una mayor seguridad al comprador.

3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

Considero que en el marco del Sistema Peruano de Transferencia de Propiedad Inmueble posee una adecuada coordinación con el registro gracias a la seguridad jurídica que le otorga a esta área de Derecho. El Sistema Peruano asegura seguridad jurídica mediante artículos contenidos en el Código Civil, los cuales regulan los criterios para la creación de los derechos reales y adquisición de la propiedad, para luego pasar a ser registrados a través del Registro de Propiedad. De esta manera, el sistema peruano seguridad jurídica, es decir, proporciona una estabilidad en el sistema ya que

1:10 El Sistema Registral Constitutivo es una forma de tra...

Principios de seguridad

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema alemán

1:21 Es seguro que el actual sistema de consenso declarativo p...

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Transferencia inmobiliaria

1:13 ¿Usted o...

Sistema de transferencia de pr...

1:19 Considero que en el marco del Sistema I

Derechos reales

Seguridad dinámica

Seguridad jurídica

Sistema peruano

Explorador del proyec

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

en la medida que al ser registrados gozan de una seguridad dinámica que la ley garantiza.

4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

Uno de los principales atributos negativos del sistema declarativo consensual (o notarial) de transferencia de propiedad inmueble es la disminución de la seguridad jurídica, ya que la seguridad de los actos está más relacionada con la seguridad estática (aquella creada por la legislación y la estructura de la institución) en lugar de la seguridad dinámica o el deber cívico de los agentes. Este sistema, a diferencia de los sistemas alemán y francés, no genera la presunción de buena fe y corrección de los actos realizados por la Administración Pública, como sí sucede en el sistema peruano.

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

Estoy de acuerdo con la modificación del artículo 949 del Código Civil, especialmente si esta modificación significa que los derechos de propiedad inmobiliaria se garanticen a través de un sistema de registro, de acuerdo con los sistemas alemán, francés o peruanos. Esto permitirá mayor seguridad jurídica, ya que se asegura el respeto de los derechos de propiedad de los compradores, y, al mismo tiempo, ofrece una mayor seguridad estática y seguridad dinámica a los compradores.

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

El artículo 949 del Código Civil establece la aceptación para la validez de una transferencia de propiedad inmueble. Esta aceptación es un requisito indispensable para garantizar una seguridad estática, evitando así posteriores fraudes. Esto es especialmente importante en el derecho peruano, ya que proporciona una seguridad jurídica básica al comprador, garantizándole que la propiedad ha sido transferida legalmente. El sistema de transferibilidad también proporciona una seguridad dinámica, la cual es esencial para los sistemas alemanes, franceses y peruanos de transferencia de propiedad inmueble. Con este sistema, los compradores pueden tener la seguridad de obtener una propiedad legalmente transferida y establecer nuevas fehacientes

no de transf...

1:20 Uno de los principales atributos negativos...

Administración pública

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema peruano

1:22 Estoy de acuerdo con la modificación...

Propiedad inmobiliaria

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

1:23 El artículo 949 del Código Civil establece la aceptación

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema de transferibilidad

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

Explorador del proy

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

13 El artículo 949 del Código Civil establece la aceptación para la validez de una transferencia de propiedad inmueble. Esta aceptación es un requisito indispensable para garantizar una seguridad estática, evitando así posteriores fraudes. Esto es especialmente importante en el derecho peruano, ya que proporciona una seguridad jurídica básica al comprador, garantizándole que la propiedad ha sido transferida legalmente. El sistema de transferibilidad también proporciona una seguridad dinámica, la cual es esencial para los sistemas alemanes, franceses y peruanos de transferencia de propiedad inmueble. Con este sistema, los compradores pueden tener la seguridad de obtener una propiedad legalmente transferida y establecer pruebas fehacientes de su adquisición para futuros casos.

14 7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

15 Considero que la clasificación que propone Jorge Avendaño en el Código Civil de 1984 sobre los bienes que han sido o no registrados según el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble (STPI), ofrece gran seguridad jurídica. Esta clasificación adopta ciertos elementos característicos de los sistemas alemanes, franceses y peruanos como son: seguridad dinámica, seguridad estática y seguridad jurídica. De esta manera, el sistema educa a la sociedad respecto a los derechos que tienen los poseedores de un bien, congruente con el estado del registro de dicho bien.

16 8. ¿Usted opina que para prevenir procesos judiciales sobre tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario se puede emplear el sistema constitutivo?

17 Es cierto que el sistema constitutivo, entendido como sistema de transferencia de propiedad inmueble, puede ayudar a prevenir los procesos de tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario, toda vez que existen enfoques similares en el sistema alemán, el sistema francés y el sistema peruano, permitiendo desarrollar las llamadas seguridades jurídicas de forma estática y dinámica. Esto significa que la mayoría de los derechos adquiridos con la inscripción de un título de propiedad, se habilita la seguridad jurídica al proteger al comprador de los derechos anteriores de las personas ajenas, previéndose, así, los problemas posteriores no solo a nivel nacional sino también internacional.

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

1:23 El artículo 949 del Código Civil establece la aceptación para la...

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema de transferibilidad

1:2 Considero que la clasificación que propon...

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema de transferencia de pr...

1:28 8. ¿Usted...

Tráfico ilícito inmobiliario

1:3 Es cierto que el sistema constitutivo, entendido com...

Seguridad jurídica

Sistema alemán

Sistema de transferencia de pr...

Sistema francés

Sistema peruano

Tráfico ilícito inmobiliario

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

RESPUESTA 2

1. ¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo? ¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?

Un sistema registral constitutivo daría seguridad estática y dinámica los interesados en la transferencia de propiedad inmueble, asegurando la seguridad jurídica de los participantes involucrados. La influencia de sistemas similares, tales como los sistemas alemanes, francés y peruano, son esenciales para considerar el implante de este sistema en el territorio peruano. Además, es importante evaluar todas las circunstancias particulares del territorio peruano para garantizar que la implementación del sistema sea apropiada y segura.

2. ¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias?

Los sistemas de transferencia de propiedad inmueble basados en el consenso declarativo ofrecen una buena seguridad jurídica, ya que protegen la propiedad de los bienes mediante la inscripción pública y establecen una cadena ininterrumpida de derechos legales que protege el patrimonio de cada parte. Los sistemas alemanes, francés y peruano son sistemas de este tipo, protegidos por las seguridades estáticas y dinámicas que le otorgan a los compradores seguridad jurídica. Al estar controlada la transferencia por parte de un profesional jurídico, el comprador podrá sentirse seguro y confiado en el proceso de acceder a la propiedad de un bien inmueble.

3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

Considero que el Sistema Alemán de Transferencia de Propiedad Inmueble presenta una adecuada coordinación con el registro gracias al Sistema Registral que ofrece. Con este sistema de registro se aseguran la protección y seguridad estática de los derechos reales. Esta seguridad jurídica se refleja sobre todo con el principio de continuidad, el cual estipula que los derechos anteriores registrados en la escritura pública prevalecen, aun cuando el nuevo documento no contenga los mismos. De esta manera, se otorga seguridad jurídica a quien adquirir la propiedad

1:24 Un sistema registral constitutivo daría seg...

Seguridad estática

Seguridad jurídica

1:25 Los sistemas de transferencia de propiedad inmuebl...

Seguridad jurídica

1:43 ¿Usted o...

Sistema de transferencia de pr...

1:11 Considero que el Sistema Alemán de Transi

Derechos reales

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema alemán

Explorador del proyec

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

anteriores registrados en la escritura pública prevalecen, aun cuando el nuevo documento no contenga los mismos. De esta manera, se otorga seguridad jurídica a quien adquirir la propiedad con la certeza que el derecho contenido en su escritura será respetado.

4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

Otro de los atributos negativos del sistema declarativo consensual (o notarial) es la complicación de los procedimientos notariales necesarios para la inscripción de las transferencias, acompañada a menudo por el desconocimiento de los particulares en torno a la clase de documentos y actuación notariales necesarias para tal efecto. Adicional a esto, se hace necesario considerar la escasa cantidad de notarios habilitados por el Estado, lo que lleva a una demora inevitable en la tramitación del acto. Esta complicación resulta muy distinta al sistema alemán, francés y el sistema peruano, que a través del Lecturado simplifican el trámite y generan mayor seguridad jurídica.

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

Entiendo que la modificación sugerida en el artículo 949 del Código Civil debe modificarse para brindar mayor seguridad jurídica a los compradores de propiedades inmobiliarias. De esta manera, se obtendrá una mayor seguridad estática, permitiendo que las relaciones de propiedad inmobiliaria se regulen a través de un régimen de registro conforme a los sistemas alemán, francés y peruanos. De esta forma, los compradores podrán contar con mayores garantías, dado que se garantiza el respeto de los derechos de propiedad inmobiliaria con mayor seguridad jurídica y seguridad dinámica.

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

El artículo 949 del Código Civil establece los requisitos para la transferencia de propiedad inmueble, incluyendo la aceptación para su validez. Este sistema de transferencia de propiedad inmueble proporciona seguridad estática al tenedor al garantizar

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

ta Alemán de Transferencia d...

1:12 Otro de los atributos negativos del sistema declarati...

Seguridad jurídica

Sistema alemán

Sistema peruano

1:26 Entiendo que la modificación sugerida en el art...

Propiedad inmobiliaria

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

1:5 El artículo 949

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema de transferencia de pr...

Sistema de transferibilidad

Explorador del proyex

D 1: RESPUESTAS

RED 1

Buscar

CARLOS 1

- Documentos (1)
 - D 1: RESPUESTAS
- Códigos (14)
- Memos (0)
- Redes (3)
 - RED 1 (8)
 - RED 2 (6)
 - RED 3 (14)
- Grupos de document
- Grupos de códigos (0)
- Grupos de memos (0)
- Grupos de redes (0)
- Transcripciones de m

```
graph TD; A[Sistema de transferencia de propiedad inmueble] -- "es una propiedad de" --> B[Sistema francés]; A -- "es una propiedad de" --> C[Sistema peruano]; A -- "es una propiedad de" --> D[Sistema alemán]; B -- "es parte de" --> E[Principios de seguridad]; C -- "es parte de" --> E; D -- "es parte de" --> E; E -- "está asociado con" --> F[Derechos reales]; E -- "está asociado con" --> G[Transferencia inmobiliaria]; E -- "contradice" --> H[Tráfico ilícito inmobiliario];
```

Diagrama de relaciones entre conceptos jurídicos de propiedad inmueble:

- Sistema de transferencia de propiedad inmueble** (naranja) es una propiedad de:
 - Sistema francés** (verde)
 - Sistema peruano** (verde)
 - Sistema alemán** (verde)
- Sistema francés**, **Sistema peruano** y **Sistema alemán** son parte de:
 - Principios de seguridad** (púrpura)
- Principios de seguridad** está asociado con:
 - Derechos reales** (púrpura)
 - Transferencia inmobiliaria** (púrpura)
- Principios de seguridad** contradice:
 - Tráfico ilícito inmobiliario** (púrpura)

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

Explorador del proyecto

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

RED 2

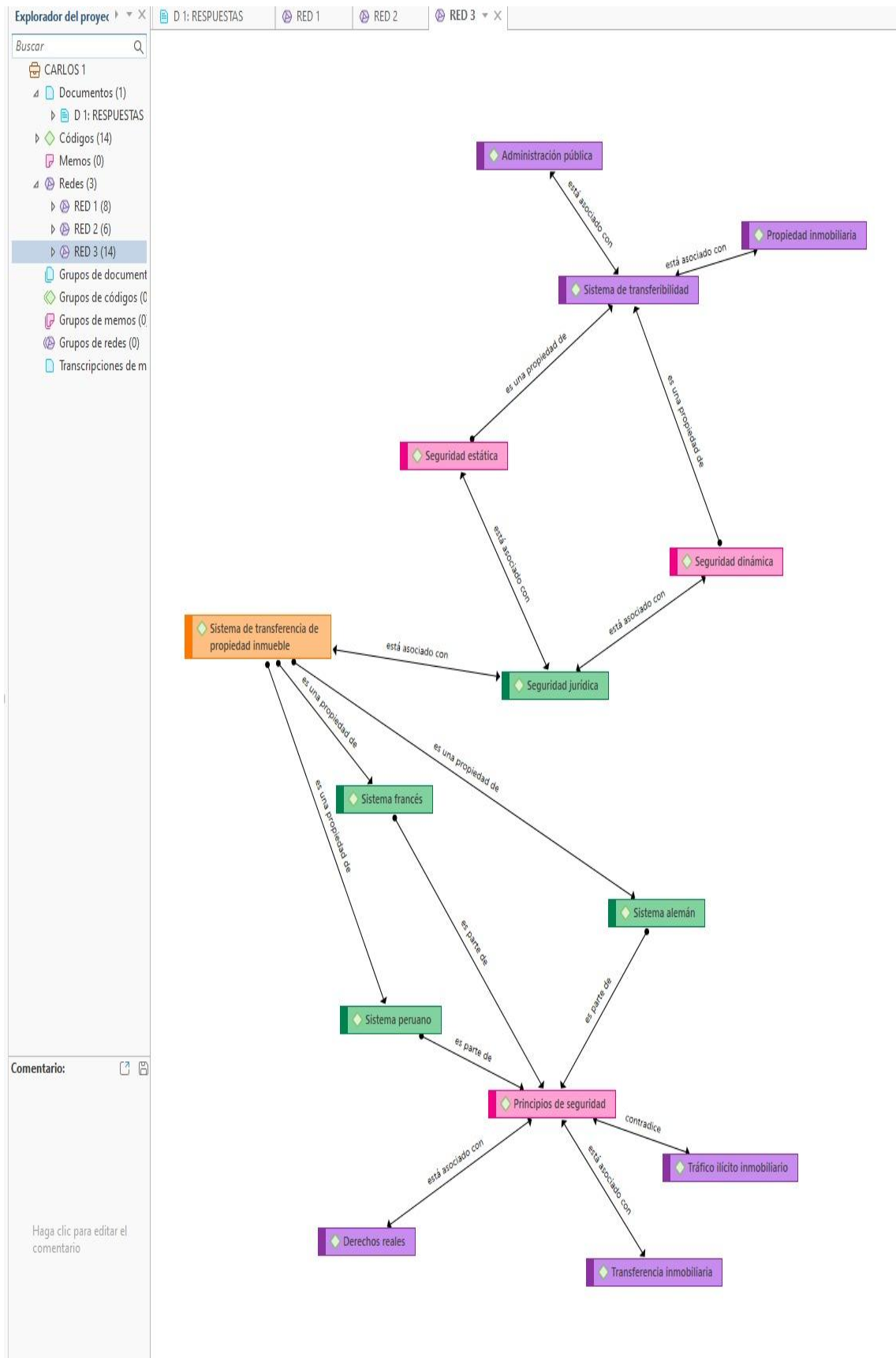
```
graph TD; A[Seguridad jurídica] -- "está asociado con" --> B[Seguridad dinámica]; A -- "asociado con" --> C[Seguridad estática]; B -- "es una propiedad de" --> D[Sistema de transferibilidad]; C -- "es una propiedad de" --> D; D -- "está asociado con" --> E[Administración pública]; D -- "está asociado con" --> F[Propiedad inmobiliaria];
```

El diagrama muestra las siguientes relaciones:

- Seguridad jurídica (verde) está asociado con Seguridad dinámica (rosa) y asociado con Seguridad estática (rosa).
- Seguridad dinámica (rosa) es una propiedad de Sistema de transferibilidad (púrpura).
- Seguridad estática (rosa) es una propiedad de Sistema de transferibilidad (púrpura).
- Sistema de transferibilidad (púrpura) está asociado con Administración pública (púrpura) y está asociado con Propiedad inmobiliaria (púrpura).

Comentario:

Haga clic para editar el comentario



Explorador del proyecto

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de documentos

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

RED 2

RED 3

36

37

38

39

40

41

42

43

RESPUESTA 3

1. ¿Qué opinión nos brindaría con respecto al sistema registral constitutivo? ¿Considera que debe ser implantado en el territorio peruano?

Los sistemas de transferencia de propiedad inmueble como el sistema registral constitutivo aseguran seguridad jurídica para los interesados con un alto nivel de certeza legal. Si bien los sistemas peruanos, alemán y francés difieren ligeramente en cuanto a la explotación de principios de seguridad estática y dinámica, todos ellos brindan protección apropiada con respecto a las transferencias inmobiliarias. Considero que el sistema registral constitutivo debe ser estudiado con profundidad antes de que se decide su implementación en el territorio peruano.

2. ¿Cree que es seguro que el actual sistema de consenso declarativo permita transferencias inmobiliarias?

Aunque no hay una seguridad absoluta en cualquier sistema de transferencia de propiedad inmueble, el actual sistema de consenso declarativo ofrece un cierto grado de seguridad jurídica y protección contra abusos y fraudes. Los sistemas alemanes, francés y peruano son algunos de los sistemas basados en el consenso declarativo que cuentan con seguridades estáticas y dinámicas, así como un control profesional por parte de un abogado, que aseguran la transparencia y la efectividad de la transferencia de la propiedad. Esto ayuda a los compradores a tener mayor seguridad al adquirir un bien inmueble.

3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

Considero que el Sistema Francés de Transferencia de Propiedad Inmueble posee una adecuada coordinación con el registro gracias a que se trata de un sistema de matriculación con características específicas. Estas se encuentran basadas en la seguridad jurídica que da la ley a los registros y al mérito registral, a su vez, este ofrece al adquirente o vendedor de un bien inmueble el carácter prueba documental de la propiedad de un bien. De esta manera, se otorga una seguridad estática a los afectados y transacciones realizadas que se ven reflejadas en el registro de la propiedad, mismas que deben ser tenidas en cuenta y respetadas para mayor

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

1:27 Los sistemas de transferencia de propiedad...

1:17 Aunque no hay una seguridad absoluta en cual...

1:8 3. ¿Usted o...

1:18 Considero que el Sistema Francés de Transfe...

Principios de seguridad

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Seguridad jurídica

Sistema de transferencia de pr...

Sistema de transferencia de pr...

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema francés

Explorador del proyecto

Buscar

CARLOS 1

- Documentos (1)
 - D 1: RESPUESTAS
 - Códigos (14)
 - Memos (0)
 - Redes (3)
 - RED 1 (8)
 - RED 2 (6)
 - RED 3 (14)
 - Grupos de documentos
 - Grupos de códigos (0)
 - Grupos de memos (0)
 - Grupos de redes (0)
 - Transcripciones de m

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

D 1: RESPUESTAS

RED 1RED 2RED 3

al adquirir un bien inmueble.

42 3. ¿Usted opina que el sistema de transferencia de propiedad inmueble vigente posee una adecuada coordinación con el registro?

43 Considero que el Sistema Francés de Transferencia de Propiedad Inmueble posee una adecuada coordinación con el registro gracias a que se trata de un sistema de matriculación con características específicas. Estas se encuentran basadas en la seguridad jurídica que da la ley a los registros y al mérito registral, a su vez, este ofrece al adquirente o vendedor de un bien inmueble el carácter prueba documental de la propiedad de un bien. De esta manera, se otorga una seguridad estática a los afectados y transacciones realizadas que se ven reflejadas en el registro de la propiedad, mismas que deben ser tenidas en cuenta y respetadas para mayor seguridad jurídica.

44 4. ¿Cuáles considera usted que son los atributos negativos que el sistema consensual declarativo ha formado en relación a la inscripción de transferencias dentro de Registros Públicos?

45 El sistema consensual declarativo que rige la transferencia de propiedad inmueble genera en las personas que realizan las transacciones incertidumbre jurisdiccional al momento de concurrir a una demanda de reivindicación de propiedad. Si bien es cierto que Estado emitió la ley para la protección de sus ciudadanos, cualquier locus en un juzgado conllevaría a un alto costo no necesariamente en el monto de la demanda, sino en los gastos optimizados y la demora que significa llevar el trámite a un juzgado. Esto afecta la seguridad jurídica y la certeza de la inscripción de una transferencia de propiedad inmueble. Sin embargo, el sistema alemán, francés y el del Perú incorporan principios que proporcionan mayor garantía a hacia las personas que realizan las transacciones al momento de la inscripción.

46 5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

47 Tomando en cuenta que el sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria en Perú se rige por el artículo 949 del Código Civil, estoy de acuerdo con la modificación que sugiere la referida norma. Este artículo establece como principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basada en el

¿Cuál...
1:18 3. ¿Usted o...
1:18 Considero que el Sistema Francés de Transferencia d...

Sistema de transferencia de pr...

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema francés

1:14 El sistema consensual declarativo que rige la transferencia de p...

Seguridad jurídica

Sistema alemán

1:15 Tomando en cuenta t...

Derechos reales

Propiedad inmobiliaria

Seguridad dinámica

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema alemán

Sistema peruano

Explorador del proyec

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

RED 2

RED 3

46

5. ¿Cuál es su posición sobre la modificación del art. Artículo 949 del Código Civil, dónde está el principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basado en el registro?

47

Tomando en cuenta que el sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria en Perú se rige por el artículo 949 del Código Civil, estoy de acuerdo con la modificación que sugiere la referida norma. Este artículo establece como principal requisito para la protección y garantía de los derechos de propiedad basada en el Registro, que se formalice un acto, tantos de derechos reales como de obligaciones, de acuerdo con el Sistema Peruano de Derecho Civil. Asimismo, tanto el sistema alemán como el francés brindan una gran seguridad jurídica de la transferencia de propiedad inmobiliaria, sobre todo en términos de seguridad estática y seguridad dinámica.

48

6. ¿Piensas que la diligencia debe establecerse en el art. 949, de acuerdo con el Código Civil solo necesita aceptar que la transferencia sea otorgada por el legislador?

49

El sistema de transferencia de propiedad inmueble establecido en el artículo 949 del Código Civil solo requiere la aceptación para su validez. Esto garantiza un mínimo de seguridad estática, puesto que se hace con el fin de prevenir los fraudes posteriores. El artículo 949 prevé el uso de la transferibilidad, lo que equivale a una seguridad dinámica. Esto es particularmente útil en el ámbito del derecho peruano, así como en otros sistemas de transferencia de propiedad inmueble como el alemán y el francés, ya que proporciona al comprador la seguridad de estar adquiriendo una propiedad legítimamente transferida y permitiéndole tener un grado alto de seguridad jurídica.

50

7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

51

Mi postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984) es que este sistema ofrece un marco adecuado de seguridad jurídica y estática. A partir de esta clasificación se logra que los bienes registrados sitúen a los individuos en una misma situación jurídica y que los bienes sin registrar no sean considerados para ningún acto de transferencia. De esta manera contribuye tanto a la seguridad dinámica, como a la seguridad jurídica que, si bien dependen del sistema alemán, francés y

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

1:15 Tomando en cuenta que el sistema de transferencia...

1:19 El sistema de transferencia de propiedad inmueble es...

1:16 Mi postura frente a la clasificación de los

Explorador del proyex

Buscar

CARLOS 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

RED 2

RED 3

el artículo 949 del Código Civil solo requiere la aceptación para su validez. Esto garantiza un mínimo de seguridad estática, puesto que se hace con el fin de prevenir los fraudes posteriores. El artículo 949 prevé el uso de la transferibilidad, lo que equivale a una seguridad dinámica. Esto es particularmente útil en el ámbito del derecho peruano, así como en otros sistemas de transferencia de propiedad inmueble como el alemán y el francés, ya que proporciona al comprador la seguridad de estar adquiriendo una propiedad legítimamente transferida y permitiéndole tener un grado alto de seguridad jurídica.

7. ¿Cuál es su postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984)?

51 Mi postura frente a la clasificación de los bienes que han o no sido registrados según lo postulado por Jorge Avendaño (Código Civil de 1984) es que este sistema ofrece un marco adecuado de seguridad jurídica y estática. A partir de esta clasificación se logra que los bienes registrados sitúen a los individuos en una misma situación jurídica y que los bienes sin registrar no sean considerados para ningún acto de transferencia. De esta manera contribuye tanto a la seguridad dinámica, como a la seguridad jurídica que, si bien dependen del sistema alemán, francés y peruano, establece un mecanismo único para la identificación y definición de los derechos que tienen los poseedores de un bien y los sujetos del Derecho.

52 8. ¿Usted opina que para prevenir procesos judiciales sobre tercerías y el tráfico ilícito inmobiliario se puede emplear el sistema constitutivo?

53 Es evidente que la inscripción de un título de propiedad para garantizar seguridad jurídica dinámica y estática, así como garantizar el éxito de un proceso de transferencia de propiedad inmueble, se encuentra contenida en los diferentes sistemas que rigen la propiedad inmueble a nivel mundial como el sistema alemán, sistema francés y sistema peruano. Desde este punto de vista, el sistema constitutivo es una excelente solución para prevenir los problemas legales que se presentan cuando existen tercerías y tráfico ilícito inmobiliario, debido a que se obtiene una mayor garantía de éxito legal tanto a nivel local como a nivel internacional.

2: El sistema de transferencia de propiedad inmueble es...

Seguridad estática

Seguridad jurídica

Sistema de transferencia de pr...

1: 16 Mi postura frente a la clasificación de los bienes que han...

Seguridad dinámica

Seguridad jurídica

Sistema alemán

1: 30 8. ¿Usted...

Tráfico ilícito inmobiliario

1: 17 Es evidente que la inscripción de un título de propie...

Seguridad jurídica

Sistema alemán

Sistema francés

Sistema peruano

Tráfico ilícito inmobiliario

Comentario:

Haga clic para editar el comentario

Explorador del proyecto

Carlos 1

Documentos (1)

D 1: RESPUESTAS

Códigos (14)

Administración

Derechos reales

Principios de se

Propiedad inmi

Seguridad diná

Seguridad estát

Seguridad jurí

Sistema alemár

Sistema de tran

Sistema de tran

Sistema francés

Sistema peruan

Tráfico ilícito in

Transferencia ir

Memos (0)

Redes (3)

RED 1 (8)

RED 2 (6)

RED 3 (14)

Grupos de document

Grupos de códigos (0)

Grupos de memos (0)

Grupos de redes (0)

Transcripciones de m

D 1: RESPUESTAS

RED 1

RED 2

RED 3

Administrador de códigos

Buscar

No hay grupos de códigos

Cargar códigos para así agruparlos

Conoce más sobre grupos

Buscar entidades

Nombre	Enraizamiento	Densidad	Grupos
Administración pública	1	1	
Derechos reales	3	1	
Principios de seguridad	3	6	
Propiedad inmobiliaria	3	1	
Seguridad dinámica	11	2	
Seguridad estática	15	2	
Seguridad jurídica	24	3	
Sistema alemán	9	2	
Sistema de transferencia...	9	4	
Sistema de transferibilid...	2	4	
Sistema francés	4	2	
Sistema peruano	7	2	
Tráfico ilícito inmobiliario	6	1	
Transferencia inmobiliaria	1	1	