

**UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA**

**FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD  
INMUEBLE Y EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS  
REGISTROS PÚBLICOS-LIMA-2022**

**TESIS  
PRESENTADO POR BACHILLER**

**ESTHER DIONILA GOMEZ CUBILLAS**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADA**

**LIMA – PERU**

**2022**

ASESORA:

Dra. Patricia Velasco Valderas

Catedrática de la Universidad Privada San Juan Bautista

## **Agradecimiento**

Agradezco a mis familiares que me han impulsado para seguir adelante a mis profesores que me han guiado durante toda mi carrera profesional y a mi asesora Dra. Patricia Velasco Valderas que me acompañó hasta ser realidad mi tesis y así dar por culminado y poder llegar al éxito.

### **Dedicatoria:**

Esta tesis la dedico a mi padre que desde el cielo me guía a mi madre, hermana e hijos que siempre en los momentos difíciles me han motivado para que siga adelante en mi carrera hasta poder concluir, a dios por permitir que goce de buena salud y terminar con éxito.

## Resumen

La investigación titulada “ Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos-Lima-2022 “ tiene como objetivo determinar de qué manera el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble se relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022 , donde el problema de investigación está referida al sistema de transferencia de propiedad inmueble y como es el efecto en el tercero de buena fe en los registros públicos.

En el marco metodológico, se empleó procedimientos propios de las investigaciones con enfoque cuantitativa , de nivel descriptiva correlacional, el diseño de estudio fue no experimental, cuya muestra representativa de la población estuvo conformada por 29 funcionarios con conocimiento y experiencia en la función registral , de los registros públicos de lima a quienes se aplicó la técnica de encuesta con su respectivo instrumento el cuestionario previamente validado, y en el análisis de los datos se empleó el método inductivo.

De los resultados obtenidos se concluye que en el sistema transmisión consensual , la transferencia se efectúa con el solo consenso entre las partes por lo que no garantiza una eficiente seguridad jurídica, mientras que en el sistema de transmisión constitutiva todas las transferencias de propiedad tienen que ser inscritas en los registros públicos para que recién el comprador sea propietario del bien inmueble, garantizando mediante la publicidad registral la seguridad jurídica al tercero de buena fe en los registros públicos de lima 2022.

*Palabras claves:* Propiedad, Trasmisión constitutiva, Seguridad Jurídica Tercero de Buena Fe, Oponible a Terceros.

# Abstract

The present investigation entitled "Real Property Transfer System and the Good Faith Third Party in the Public Registries-Lima-2022" had the objective of determining how the Real Property Transfer System is related to the Good Faith Third Party in the Public Records of Lima - 2022, where the research problem is referred to the real estate transfer system and how is the effect on the third party in good faith in the public records. In the methodological framework, procedures typical of research with a quantitative approach were used, at a descriptive correlational level, the study design was non-experimental, whose representative sample of the population was made up of 29 officials with knowledge and experience in the registry function, of the public registries of Lima to whom the survey technique was applied with its respective instrument, the previously validated questionnaire, and the inductive method was used in the analysis of the data.

From the results obtained, it is concluded that in the consensual transmission system, the transfer is carried out with the sole consent of the parties, which is why it does not guarantee efficient legal certainty, while in the constitutive transmission system all property transfers have to be registered in the public records so that only the buyer is the owner of the real estate, guaranteeing legal certainty to the third party in good faith through public records in Lima 2022.

Keywords: Ownership, Constitutive Transmission, Legal Security, Third Party in Good Faith, Opposable to Third Parties.

## INTRODUCCIÓN

El sistema peruano de transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso, en nuestra legislación civil es un sistema consensual, según lo establece el artículo 949° del Código Civil de 1984, que la propiedad inmueble se transfiere con la sola obligación de enajenar, y la inscripción en Registros Públicos o la suscripción de una escritura pública son actos declarativos, no siendo una formalidad exigida por el ordenamiento de manera facultativa, el adquirente de un inmueble puede inscribir el título de adquisición a efectos de hacerlo oponible a terceros, pero el derecho real sobre el bien ya fue adquirido con el solo hecho de enajenar.

En los últimos años hay un auge significativo del sector inmobiliario por lo que hay un incremento de los precios inmobiliarios así como también del tráfico delictivo de las propiedades inmuebles y los problemas que se presentan como son la doble venta, la duplicidad registral, la generación de procesos judiciales como el mejor derecho de propiedad y la tercería de propiedad, por lo que el cumplimiento textual de lo establecido por el artículo 949° del Código Civil, representaría un riesgo para el comprador en una transferencia de propiedad inmobiliaria a título oneroso no inscrita, o en defecto de la inscripción, no celebrada mediante documento de fecha cierta.

En un sistema consensual estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta por lo que el fin del procedimiento registral es publicitar aquello que se considere relevante para poder realizar transacciones jurídicas dotadas de seguridad jurídica. Es por esto que la finalidad del registro es la publicidad, la cual proporciona oponibilidad erga omnes por el hecho de ser jurídica llevándose a cabo la finalidad del estado que para su efecto sería la seguridad jurídica. De igual manera la finalidad de la publicidad registral es brindar la protección y seguridad del tráfico inmobiliario. Para que un contrato sea oponible a tercero y tenga efectos más allá de inter partes, han de concurrir en él ciertas formalidades que normalmente tienen fines probatorios, como haber sido inscritos en un registro público.

La instauración de un sistema constitutivo ofrece mayores beneficios para aquellas

personas que pretenden adquirir una propiedad. En nuestro ordenamiento jurídico la protección para el “tercero adquirente de buena fe” se encuentra prevista en el artículo 2014° del Código Civil y se mantiene con una ligera modificación según la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 30313, el artículo 2014° protege a aquella persona que adquiere un derecho de otro sujeto que en el registro figura tener facultades para otorgarlo, pero que en la realidad no las tiene. Para que esta adquisición sea protegida deben cumplirse dos condiciones. La primera es que no conste del registro información que denote la inexactitud del derecho del otorgante. La segunda es que el tercero ignore hechos (fuera del registro) que denoten la inexactitud del mismo, la información pública de facultades para otorgarlo, pero que en la realidad no las tiene. En la tesis se formula como pregunta principal ¿De qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022? El objetivo de la investigación es Determinar de qué manera el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble se Relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022.

La investigación planteada es importante en el campo jurídico porque se pretende proporcionar mecanismos legales orientados para otorgar seguridad jurídica al Tercero de Buena fe en la Transferencia de Bienes Inmuebles. La limitación del estudio es respecto a la aplicación de nuestro instrumento, debido a la coyuntura sanitaria que vive nuestro país (distanciamiento social), motivo por el cual el instrumento la encuesta se aplicó de forma virtual. En cuanto a la metodología es una investigación cuantitativa de los resultados, contiene el análisis de cada una de las variables, de la Transferencia de la Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima-2022.

El método de la investigación es inductivo, porque se partirá del análisis de hechos particulares para posteriormente llegar a conclusiones generales.

Nuestra tesis tiene un diseño no experimental de corte transversal, puesto que no se manipulará en forma intencional las variables.

La población está constituida por 29 encuestados quienes verterán información de



acuerdo a sus conocimientos y experiencias en el ámbito laboral integrada por: asistentes de función registral registradores, asistentes registrales, abogados con conocimiento de la actividad registral y usuarios de los Registros Públicos de Lima-2022. Muestra, la entrevista está dirigida a 29 personas, asistente de función registral, abogados, registradores y usuarios de la Zona Registral de Lima.

La Técnica de Recolección de Datos que se utiliza es la encuesta que permite recopilar información de profesionales especialistas en el ramo y como instrumento el cuestionario, en la investigación: “Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Publicos-Lima-2022 “tenemos la siguiente estructura:

En el Capítulo I, se efectúa un análisis de la realidad, problemática, formulándose las respectivas preguntas del problema de investigación, así como los objetivos la justificación correspondiente, se mencionan también las limitaciones y delimitaciones de la investigación.

En el Capítulo II, se desarrolla el Marco Teórico, donde se encuentran las investigaciones previas que sobre el tema de investigación se han efectuado; así como las bases teóricas que las sustentan y su vínculo con las normas legales que preservan la transferencia del bien inmueble, protección de propiedad y el tercero de buena fe; así mismo se ha estimado en este acápite el sostén teórico correspondiente a las figuras antes referidas, que conlleva una presentación indudable y práctica que sustenta el análisis efectuado que aborda la problemática donde se estima la evaluación la transferencia de propiedad inmueble en cuanto a su relación con el tercero de buena fe, su protección al tercerista, los mecanismos de seguridad.

En el Capítulo III, se han planteado las hipótesis, las variables en estudio y la operacionalización de las variables.

En el Capítulo IV, se abarca una metodología utilizada durante el desarrollo del trabajo de investigación, así como la población la muestra sobre quien se va a aplicar los instrumentos de levantamiento de información, que en este caso será 29 el número de

encuestados entre abogados, registradores, asistentes registrales, abogados y usuarios en los registros públicos de lima -2022

En el Capítulo V, se plantea la discusión, se presenta los resultados y se hace el análisis e interpretación de la información recopilada por la encuesta.

Finalmente, en el capítulo VI se presenta las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

# INDICE

Carátula.....	i
Asesor.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Dedicatoria .....	iv
Resumen.....	v
Abstrac.....	vi
Introducción.....	vii
Índice.....	xi
Índice.....	xii
Índice.....	xiii
Informe de antiplagio.....	xiv
Índice de Tablas.....	xvi
Índice de Figuras.....	xix

## **CAPITULO I: EL PROBLEMA**

1,1 Planteamiento del Problema .....	1
1.1.1 Formulación del Problema .....	3
1.1.2 Problema Especifico.....	3
1.2 Objetivos de la investigación.....	3
1.2.1 Objetivo General.....	3
1.2.2 Objetivos Específicos.....	3
1.3 Justificación e importancia de la investigación.....	4
1.3.1 Justificación.....	4
1.3.1.1 justificación teórica.....	4
1.3.1.2 Justificación práctica.....	4
1.3.1.3 Justificación metodológica.....	5
1.3.1.4 Justificación social.....	5
1.3.2 Importancia de la investigación.....	6

1.4 Delimitación.....	6.
1.5 Limitaciones.....	6

## **CAPITULO II: MARCO TEORICO**

2.1 Antecedentes .....	7
2.1.1 Antecedentes Nacionales.....	7
2.1.2 Antecedentes internacionales.....	12
2.2 Bases Legal.....	15
2.3 Marco Conceptual .....	15
2. 3.1. Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble .....	15
2. 3 .1 .1 La Propiedad.....	16
2. 3 .1. 2 Sistemas Contemporáneos de Trasferencia de Propiedad. ....	17
2. 3.1. 2.1 Trasmisión Consensual.....	18
2. 3.1. 2.1.1 La Seguridad Jurídica.....	20
2. 3.1. 2.1. 2 Oponible a Terceros .....	24
2. 3.1. 2. 2 Trasmisión Constitutiva .....	28
2. 3.1. 2. 2.1 Publicidad.....	34
2. 3. 2 Tercero de Buena Fe.....	36
2. 3. 2.1 Inscripción de la Propiedad.....	38
2. 3. 2.1.1 Principio de Fe Publica Registral .....	40
2. 3. 2.1.2. Principio de Prioridad Preferente.....,	44
2.4 Glosario.....	48

## **CAPITULO III: HIPÒTESIS Y VARIABLES**

3.1. Hipótesis General.....	50
3.2. Hipótesis Específicas.....	50
3.3. Variables .....	50
3.4 Operacionalización de variables.....	50

## **CAPITULO IV: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACION**

4.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	51
4.2. Población y Muestra .....	52
4.3. Técnica de recolección de datos.....	52

## **CAPITULO V: RESULTADOS**

5.1 Discusión.....	54
5.2 Resultados.....	57
5.3 Análisis e interpretación de resultados .....	77

## **CAPITULO VI: CONCLUSIONES**

6.1 Conclusiones.....	79
6.2 Recomendaciones .....	81

REFERENCIAS.











REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍA

REFERENCIAS ELECTRONICA

### Document Information

<b>Analyzed document</b>	ESTHER TESIS-ESTHER GOMEZ UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA.docx (D154058501)
<b>Submitted</b>	12/20/2022 11:56:00 AM
<b>Submitted by</b>	Denisse Balarezo
<b>Submitter email</b>	denisse.balarezo@upsjb.edu.pe
<b>Similarity</b>	3%
<b>Analysis address</b>	denisse.balarezo.upsjb@analysis.unkund.com

### Sources included in the report

<b>W</b>	URL: <a href="https://library.co/document/zpne5gpr-sistema-constitutivo-inscripci%C3%B3n-bienes-inmuebles-s...">https://library.co/document/zpne5gpr-sistema-constitutivo-inscripci%C3%B3n-bienes-inmuebles-s...</a> Fetched: 7/17/2022 11:17:08 PM		1
<b>W</b>	URL: <a href="https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4757/CABREJOS%20MEJ%C3%8DA%20JORG...">https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/4757/CABREJOS%20MEJ%C3%8DA%20JORG...</a> Fetched: 10/25/2022 8:06:03 AM		14
<b>W</b>	URL: <a href="http://repositorio.uns.edu.pe/bitstream/handle/UNS/3188/48669.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y">http://repositorio.uns.edu.pe/bitstream/handle/UNS/3188/48669.pdf?sequence=1&amp;isAllowed=y</a> Fetched: 11/29/2021 2:34:36 AM		13
<b>SA</b>	<b>1A_BUENDÍA_SÁNCHEZ_CARMEN_JESSICA_MAESTRIA_2018.doc</b> Document 1A_BUENDÍA_SÁNCHEZ_CARMEN_JESSICA_MAESTRIA_2018.doc (D40318596)		6
<b>W</b>	URL: <a href="https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/632/GERALDINE%20MELISSA%20PO...">https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/632/GERALDINE%20MELISSA%20PO...</a> Fetched: 10/25/2022 8:06:10 AM		1
<b>SA</b>	<b>Chanduví Urcia Daphne Beatriz.pdf</b> Document Chanduví Urcia Daphne Beatriz.pdf (D139977796)		1
<b>SA</b>	<b>TESIS IRINA ENRIQUEZ VIDAL.docx</b> Document TESIS IRINA ENRIQUEZ VIDAL.docx (D59489090)		1
<b>W</b>	URL: <a href="http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/2448/1/T026_47165131_T.pdf">http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/2448/1/T026_47165131_T.pdf</a> Fetched: 4/23/2022 1:38:11 AM		1
<b>SA</b>	<b>Condor Achulla Nathaly Yolanda_Tesis Final_Antiplagio.docx</b> Document Condor Achulla Nathaly Yolanda_Tesis Final_Antiplagio.docx (D147550844)		1
<b>SA</b>	<b>UNU_DERECHO_INFORMEFINAL_2022_CABALLEROJONATAN_V01.pdf</b> Document UNU_DERECHO_INFORMEFINAL_2022_CABALLEROJONATAN_V01.pdf (D133157051)		2



**UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

INFORME DE VERIFICACIÓN DE SOFTWARE ANTIPLAGIO

**FECHA:**

**NOMBRE DEL AUTOR (A)** Esther Dionila Gomez Cubillas

**/ ASESOR (A):** Dra. Patricia Velasco Valderas

**TIPO DE PROINVESTIGACIÓN:**

- PROYECTO ( )
- TRABAJO DE INVESTIGACIÓN ( )
- TESIS ( X )
- TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL ( )
- ARTICULO ( )
- OTROS ( )

INFORMO SER PROPIETARIO (A) DE LA INVESTIGACIÓN VERIFICADA POR EL SOFTWARE ANTIPLAGIO TURNITIN, EL MISMO TIENE EL SIGUIENTE TÍTULO: \_\_\_\_\_

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA-2022

**CULMINADA LA VERIFICACIÓN SE OBTUVO EL SIGUIENTE PORCENTAJE: 3 %**

**Conformidad Autor:**

Nombre: Esther Dionila Gómez Cubillas

DNI: 07170166



**Conformidad Asesor:**

Nombre: Patricia Velasco Valderas

DNI: 07704722

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.- ¿Usted opina, que la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe en transferencia de propiedad inmueble? .....	57
Tabla 2.- ¿Usted considera, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble?.....	58
Tabla 3.- ¿Usted considera, que la manifestación expresa de la voluntad de las partes, necesita de otro medio publicitario para otorgarle mayor seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble? .....	59
Tabla 4.- ¿Considera Usted, que la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles?.....	60
Tabla 5.- ¿Usted opina que la trasmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble?.....	61
Tabla 6.- ¿Considera usted, que el principio de oponible a terceros es un atributo inherente a un derecho documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a u tercero o aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos?.....	62
Tabla 7.- ¿Usted considera, que con la sola concordancia de las partes es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble?.....	63



Tabla 8.- ¿Usted considera, que la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble?.....64

Tabla 9.- ¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble?.....65

Tabla 10.- ¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos? .....66

Tabla 11.- ¿Considera Usted, que la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble?.....67

Tabla 12.- ¿Considera usted que la publicidad registrable en la trasmisión constitutiva, es el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica? .....68

Tabla 13.- ¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales? .....69

Tabla 14.- ¿Usted opina que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral? .....70

Tabla 15.- ¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe, que a título oneroso y buena fe hubiera contratado

sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad?.....71

Tabla 16.- ¿Considera usted que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos?.....72

Tabla 17.- ¿Considera Usted, que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad?.....73

Tabla 18.- ¿Considera Usted, que el primer título o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro, aun siendo registrable, hubiese ingresado al registro posteriormente, aunque fuese de fecha anterior?.....74

Tabla 19.- ¿Considera Usted, que la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe?.....75

Tabla 20.- ¿Considera Usted, que, en el caso de conflictos de títulos o derechos, opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable? .....76

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1: ¿Usted opina, que la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe en transferencia de propiedad inmueble?.....	57
Figura 2: ¿Usted considera, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble?.....	58
Figura 3: ¿Usted considera, que la manifestación expresa de la voluntad de las partes, necesita de otro medio publicitario para otorgarle mayor seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble? .....	59
Figura 4: ¿Considera Usted, que la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles?.....	60
Figura 5: ¿Usted opina que la trasmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble?.....	61
Figura 6: ¿Considera usted, que el principio de oponible a terceros es un atributo inherente a un derecho documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a u tercero o aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos?.....	62
Figura 7: ¿Usted considera, que con la sola concordancia de las partes es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble?.....	63
Figura 8: ¿Usted considera, que la sola concordancia de las partes es de conocimiento	

público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble?.....64

Figura 9: ¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble?.....65

Figura 10: ¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos? .....66

Figura 11: ¿Considera Usted, que la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble?.....67

Figura 12: ¿Considera usted que la publicidad registrable en la trasmisión constitutiva, es el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica?.....68

Figura 13: ¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales?,.....69

Figura14: ¿Usted opina que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina no perjudicará al tercero registral?.....70

Figura 15: ¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe, que a título oneroso y buena fe hubiera contratado sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los

asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad?.....71

Figura 16: ¿Considera usted que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos?.....72

Figura 17: ¿Considera Usted, que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad?.....73

Figura 18: ¿Considera Usted, que el primer título o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro, aun siendo registrable, hubiese ingresado al registro posteriormente, aunque fuese de fecha anterior?.....74

Figura 19: ¿Considera Usted, que la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe?.....75

Figura 20: ¿Considera Usted, que, en el caso de conflictos de títulos o derechos, opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable? .....76

## ANEXOS

- Matriz de consistencia
- Matriz de operacionalización
- Instrumento de recolección de datos
- Link del cuestionario

## **CAPITULO I: EL PROBLEMA**

### **1.1 Planteamiento del Problema.**

La “propiedad” es reconocida como un derecho fundamental de la persona según la Constitución Política, Art. 2 inciso 16, debido a que una de las necesidades básicas del ser humano es establecerse en un lugar determinado, por ello adquiere bienes muebles e inmuebles.

El sistema peruano de transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso, en nuestra legislación civil es un sistema consensual, según lo establece el artículo 949° del Código Civil de 1984, que la propiedad inmueble se transfiere con la sola obligación de enajenar, sin necesitar para su perfeccionamiento, de cualquier otro requisito o formalidad más que el solo contrato o acuerdo de voluntades legítimamente manifestadas y la inscripción en Registros Públicos o la suscripción de una escritura pública son actos declarativos, no siendo una formalidad exigida por el ordenamiento de manera facultativa, el adquirente de un inmueble puede inscribir el título de adquisición a efectos de hacerlo oponible a terceros, pero el derecho real sobre el bien ya fue adquirido con el solo hecho de enajenar.

En los últimos años hay un auge significativo del sector inmobiliario por lo que hay un incremento de los precios inmobiliarios así como también del tráfico delictivo de las propiedades inmuebles y los problemas que se presentan como son la doble venta, la duplicidad registral, la generación de procesos judiciales como el mejor derecho de propiedad y la tercería de propiedad, por lo que el cumplimiento textual de lo establecido por el artículo 949° del Código Civil, representaría un riesgo para el comprador en una transferencia de propiedad inmobiliaria a título oneroso no inscrita, o en defecto de la inscripción, no celebrada mediante documento de fecha cierta.

La concurrencia de acreedores de buena fe sobre bien inmueble, prevista en el artículo 1135° del libro VI “Obligaciones” del Código Civil, fue regulada como un

supuesto de excepción al artículo 949°, pues sólo en caso de una doble venta, se otorga preferencia al adquirente que inscribió su derecho.

En efecto el artículo 1135°, contiene una solución legal a la concurrencia de acreedores de buena fe sobre bien inmueble, mediante la cual se prefiere al adquirente que tuvo la diligencia de inscribir su derecho en los Registros Públicos, o en su defecto a aquel que posea el título de fecha cierta más antigua, con lo cual es discutible si la transferencia consensual resulta suficiente para garantizar la vigencia del derecho de propiedad.

En el libro IX del Código Civil, concerniente a Registros Públicos, el artículo 2016° establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, mientras que el artículo 2022° de la misma norma sustantiva, establece que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

El fin del procedimiento registral es publicitar aquello que se considere relevante para poder realizar transacciones jurídicas dotadas de seguridad jurídica. En nuestro ordenamiento jurídico la protección para el “tercero adquirente de buena fe” se encuentra prevista en el artículo 2014° del Código Civil y se mantiene con una ligera modificación según la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 30313, el artículo 2014° protege a aquella persona que adquiere un derecho de otro sujeto que en el registro figura tener facultades para otorgarlo, pero que en la realidad no las tiene. Para que esta adquisición sea protegida deben cumplirse dos condiciones. La primera es que no conste del registro información que denote la inexactitud del derecho del otorgante. La segunda es que el tercero ignore hechos (fuera del registro) que denoten la inexactitud del mismo, la información pública del registro ha jugado desde siempre un papel



determinante en la configuración del supuesto de hecho del artículo 2014° del Código Civil. Sin embargo, hoy ya no es el único factor que importa analizar. El presente trabajo de investigación tiene como objetivo general determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de Lima-2022

### **1.1.1 Formulación del Problema General**

**PG.-** ¿De qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de Lima - 2022?

### **1.1.2 Problema Especifico**

**PE1.** ¿De qué manera el sistema de trasmisión consensual de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de Lima - 2022?

**PE2.** ¿De qué manera el sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de Lima - 2022?

**PE3.** ¿De qué manera la inscripción de la propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de Lima - 2022?

## **1.2 Objetivos de la investigación:**

### **1.2 .1 Objetivo General**

**OG.** Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022

### **1.2.2 Objetivos Específicos**

**OE1.** Determinar de qué manera el sistema de trasmisión consensual de

propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022

**OE2.** Analizar de qué manera el sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022

**OE3.** Analizar de qué manera la inscripción de la propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022.

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

### **1.3.1 Justificación**

#### **1.3.1.1 Justificación científica - Teórica.**

Aportar enfoques teóricos sobre sistema registral, que coadyuve de forma más eficaz, y pertinente para su aplicación en nuestro país; garantizando el derecho a la propiedad, por ello la justificación teórica del presente trabajo es generar reflexión sobre las normas existentes en materia de transferencia de propiedad inmueble en relación al tercero de buena fe, afecta la eficacia de la protección del derecho de propiedad, por lo cual se efectuará un análisis del artículo 949° del Código Civil, del artículo 214° del código civil modificado por la ley 30313 y de la inscripción en los registros públicos en relación al tema de la Inscripción Registral Constitutiva, considero que esta investigación tiene un alto valor teórico porque de ella surgirán algunas conclusiones y recomendaciones sobre el tema materia de investigación.

#### **1.3.1.2 Justificación Práctica**

Los resultados de la presente investigación ayudaran a resolver un problema referidos a la transferencia de propiedad inmueble y en la práctica como es el efecto del registro del tercero de buena fe, para lo cual debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo y así garantizar la protección del derecho de propiedad y evitar problemas relacionados al registro como son la inseguridad jurídica que se genera en torno a la transferencia de bienes no inscritos en el registro, por lo que el

principio de buena fe es uno de los pilares fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico.

#### **1.3.1.3 Justificación metodología**

La investigación se justifica en lo metodológico ya que se ha implementado diversas estrategias que facilitan como obtener información y nuevos conocimientos que permitirá un mejor desarrollo de la investigación.

Las técnicas e instrumentos de recolección y análisis a utilizarse serán previamente validados , para luego ser tamizados mediante la validez de su confiabilidad a través de la aplicación de los instrumentos de medición , se determinará y describirá la relación de las variables transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe y con los resultados del presente trabajo de investigación, se contribuirá con los procedimientos, técnicas e instrumentos y las metodologías empleadas a que estas sean empleados en futuras investigaciones que tenga relación con una de las variables en estudio.

#### **1.3.1.4 Justificación social**

Busca brindar aspectos normativos a los ciudadanos que celebran actos inscribibles referidos a la transferencia de propiedad inmueble a fin de no ser estafadas por terceras personas que obran de mala fe, lo que garantizaría la correcta acreencia por parte del futuro propietario a la vez ayudaría a garantizar los derechos inscribibles, con lo cual se reduciría significativamente los conflictos, incertidumbre, el tráfico ilícito de bienes inmobiliarios y procesos judiciales.

Por lo que la presente investigación tiene un alto grado de relevancia social debido a que en todo los sectores sociales tanto personas jurídicas como naturales que están enfocados en el desarrollo de actividades inmobiliarias en todo los nivel que a diario efectúan el trafico contractual de compra y venta de bienes inmuebles , los resultados obtenidos en la presente investigación contribuirá ampliando conocimiento especial en garantizar la seguridad jurídica sobre sus bienes inmuebles, esto partiendo de la publicidad registral de los bienes inmuebles lo cual genera seguridad jurídica en favor de los titulares de dichos derechos y los

adquirientes de buena fe .

### **1.3.2 Importancia de la investigación**

La investigación planteada es importante en el campo jurídico porque se pretende proporcionar mecanismos legales orientados para otorgar seguridad jurídica al Tercero de Buena fe en la Transferencia de Bienes Inmuebles , con la investigación surgirá un análisis desde el punto de vista doctrinario y normativa partiendo de lo que se entiende por derecho de propiedad y los sistemas de transferencia de los bienes inmuebles lo cual nos ayudará a comprender de manera clara y precisa la relación con el tercero de buena proporcionando al ciudadano mayor seguridad jurídica y que los operadores registrales tengan mayor criterio al momento de calificar e inscribir los títulos de propiedad inmueble.

### **1.4 Delimitación.**

**1.4.1 Delimitación espacial.** - La investigación tiene como dimensión espacial los registros públicos de lima.

**1.4.2 Delimitación temporal.** - La investigación tiene como dimensión temporal el periodo comprendido 2022.

**1.5 Limitaciones del Estudio.** - Al respecto se puede señalar que la investigación tuvo limitaciones con respecto a la aplicación de nuestro instrumento, debido a la coyuntura sanitaria que vive nuestro país y las medidas tomadas por el gobierno para controlar la expansión del virus (distanciamiento social), motivo por el cual el instrumento se aplicó de forma virtual. Asimismo, encontramos dificultades para acceso a otros tipos de material académico por la virtualidad en la que nos encontramos inmersos por la Pandemia, por lo que para la obtención de libros físicos relacionados al tema se recurrió a la obtención de libros virtuales en su gran mayoría.

## CAPITULO II: MARCO TEORICO

### 2.1 Antecedentes de la investigación.

#### 2.1.1 Antecedentes Nacionales.

Leyva (2017) en la tesis titulada “El Sistema Peruano de Transferencia de Bienes Inmuebles Inscritos y la Seguridad Jurídica “de la Universidad Cesar Vallejo, Lima- Perú para obtener el título profesional de abogado. El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles no brinda seguridad jurídica necesaria debido a que nuestro sistema no exige de una inscripción para que se efectúe la transferencia y sean propietarios generando así que los nuevos adquirentes de la propiedad no formalicen su transferencia inscribiéndole en el registro correspondiente lo cual conlleva a diversidad de problemas como el tráfico ilícito del bien inmueble incluso se configure un delito como el delito de estelionato. El objetivo es Determinar si el sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos garantiza la seguridad jurídica, concluyendo que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles inscritos no garantiza la seguridad jurídica debido a que nuestro sistema es declarativo y no exige que se realice la inscripción de la transferencia si no solo es necesario la enajenación de la propiedad inmueble como así lo señala el artículo 949° del código civil “ la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él , salvo disposición legal diferente o pacto en contrario “.

Pacora (2019) en la tesis titulada “Análisis de la Seguridad Jurídica del Tercero de Buena Fe y la Vulnerabilidad del Verdadero Propietario Registral, Oficina Registral Huacho - año 2018- “de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión -Huacho – Perú para obtener el título de: abogada. El problema que se plantea es ¿En qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018? y el objetivo General es, Determinar en qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018, concluyéndose que los datos

obtenidos, advierten que a pesar que la norma constitucional del más alto rango defiende la propiedad, en la práctica tiene que sujetarse al tercer adquirente de buena fe, lo que genera un perjuicio al verdadero propietario. En virtud al artículo 70° de la Constitución Política del Estado, la propiedad debe ser preservada contra toda violación, por lo que en caso de que se afecte la propiedad del verdadero propietario por fallas del sistema registral, el estado debe restituir el bien al propietario e indemnizar al tercero de buena fe que se ha perjudicado , brindar seguridad jurídica al tercer adquirente de buena fe trasgrede el derecho de dominio del verdadero dueño registral que está amparada en una norma constitucional.

Gómez y Ysayaka (2019), en la tesis titulada “*La protección del tercero de buena fe y sus implicancias con la inscripción del poder extinto en el Perú, 2018*” de la Universidad Tecnológica del Perú Arequipa- Perú, para obtener el Título Profesional de Abogado.

El artículo 2038° del CC y de diversos artículos del reglamento presentan algunas deficiencias e inexactitudes que acarrearán deficiencia en la protección del “tercero de buena fe”, existiendo un aparente vacío legal en la norma y que debe regularse, como lo expresan autores para que estos supuestos terceros de buena fe, también sea protegido por el principio de buena fe registral , la investigación versa sobre una problemática de gran interés en el campo del derecho civil, registral y de gran importancia en el mundo actual, ya que la situación del tercero de buena de fe es relevante, más aún cuando se relaciona con el Principio de Buena Fe Registral. Sin embargo hay situaciones específicas no previstas en la norma ; tiene como principal objetivo generar propuestas de protección para el tercero de buena fe a través de una normativa, teniendo como antecedentes el conocimiento de diferentes abstracciones jurídicas relacionadas al tema, que permitirán visualizar diversos problemas y falencias derivadas tanto de código civil como en la normatividad registral; teniendo como fuentes la doctrina, teorías jurídicas tanto del derecho nacional como en el comparado, entre otros, que nos permitan comprender y sustentar las propuestas de mejora , concluyendo que se ha generado propuestas modificatorias de mejora para la protección del tercero de buena fe, siendo necesario modificar el artículo 2038° del código civil, a efecto de incluir los actos a

título gratuito y que la inscripción del poder sea en cualquier oficina registral, es necesario modificar el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, efecto de realizar la anotación preventiva de la extinción del poder, así como modificar el Decreto Legislativo N°1049 con el fin de informar a los comparecientes sobre las implicancias de inscribir en el Registro Público.

Huamán ( 2020 ) en la tesis titulada *“El Principio de Buena Fe Registral en el Sistema de Transferencia de Bienes Inmuebles con Relación al Proceso de Extinción de Dominio”* de la Universidad Andina de Cusco - Puerto Maldonado-Perú, para optar el título profesional de abogado ,menciona que en el sistema jurídico existe la figura jurídica “tercero de buena fe” en dos ámbitos exclusivos del derecho, en el artículo 2014° C.C y el artículo 66° del D.S. N° 007-2019-JUS reglamento del Decreto Legislativo N° 1373; la buena fe registral, precisada en el artículo 2014° del Código Civil peruano, su desarrollo legal está en una clara deficiencia no acorde al sistema de transferencia de propiedad, que con el tiempo ha ido implementado nuevas maneras de proteger a aquellos que adquieren un bien, y que no han logrado inscribir su derecho de propiedad en los registros públicos, planteándose como objetivo : Determinar si el tercero de buena fe del código civil, es afectado por tercero de buena fe del proceso de extinción de dominio, llegando a la Conclusión: De que el tercero de buena fe del proceso de extinción de dominio, es un proceso independiente, su desarrollo es más preciso en torno a quien es el tercero de buena fe y gira con aquellos bienes que han sido producto de consecuencia de hechos y actos ilícitos que le han generado el fácil acceso a determinados bienes, bienes de particulares que el estado intenta recuperar.

Montejo (2020), en la tesis titulada *“El Riesgo del Derecho de Propiedad Sobre Bienes Inmuebles en el Distrito de Tarapoto con la Vigencia del Artículo 949° del Código Civil y las Nuevas Exigencias Registrales, Período 2016”* de la Universidad Nacional de San Martín- Tarapoto – Perú para optar por el Título Profesional de Abogado. El problema que se aborda en la investigación tiene que ver con la pérdida de dominio sobre lo que fueron bienes propios en mérito a las

sucesivas transferencias a título oneroso que se realizan cotidianamente siendo un tema relevante en la ciudad de Tarapoto, más aún con el éxito inmobiliario y la creciente población demográfica, Teniendo como objetivo; Demostrar que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en la ciudad de Tarapoto viene siendo puesto en peligro debido a la posición consensual del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales. La investigación concluye : que la vigencia del artículo 949° del C.C.P. no le asegura al comprador de un bien inmueble la calidad de propietario, haciéndose necesaria la inscripción ya que, al resolverse la concurrencia de derechos reales con la norma contenida en el artículo 2022° del C.C.P., la misma que indefectiblemente exige la inscripción del derecho de propiedad, se evidencia el riesgo en el que se encuentra el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en nuestra ciudad al existir incoherencia entre aquella norma y lo dispuesto en el artículo 949° del C.C.P. debido a que , en nuestro sistema jurídico las inscripciones de las compraventas no son obligatorias. Por lo que, se concluye que la eficacia del artículo 949° del C.C.P. ha disminuido, al prevalecer la inscripción en el Registro de Predios.

Torres ( 2020 ) en la tesis titulada “ *Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú* ” de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión , Cerro de Pasco – Perú- Para optar el título profesional de Abogado, el auge del sector inmobiliario ha implicado un incremento significativo de operadores inmobiliarios y el surgimiento de diversas modalidades de transacciones comerciales conllevando al incremento de los precios inmobiliarios así como también el tráfico delictivo de las propiedades inmuebles, recalcando que la propiedad es una institución esencial dentro del Derecho Civil, y constituye el poder jurídico que posibilita utilizar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En este contexto es preciso indicar que este poder debe ejercerse en armonía con el interés social. , planteándose como Problema principal que el vigente Código Civil no regula de manera completamente eficaz sobre el tema, de la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles, y el objetivo de esta investigación fue determinar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o es necesario incorporar la



Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble ,llegando a la conclusión que era necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble ya que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana no garantiza la seguridad jurídica.

Lavado y Mendoza ( 2021 ) en la tesis titulada “ *Seguridad Jurídica del bien inmueble y la Inscripción Constitutiva en la Oficina Registral N° VIII sede Huancayo - 2018* “ de la Universidad Peruana de los Andes, Huancayo- Perú para optar el Título profesional de abogado ,el problema radica ; que al momento de la celebración el acto jurídico de carácter privado , el comprador por descuido, no inscribe en los registros públicos surgiendo el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ser titular de la propiedad adquirida, planteándose como objetivo : Describir si existe seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la oficina registral zona viii Huancayo en el periodo 2018, concluyendo : Que La seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros e n la oficina registral zona viii – Huancayo periodo 2018.

Romero (2021) en la tesis titulada “*Afectación a la Propiedad como Consecuencia de Efectos Jurídicos Derivados del Sistema Nacional de Transferencia de Bienes Inmuebles en la Publicidad Registral* “de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo –Cajamarca- Perú, para obtener el título de abogado. Mediante esta investigación se destaca la importancia que tiene la publicidad registral ante cualquier transacción inmobiliaria y como se ve afectado el derecho sustantivo ante la deficiencia de efectos jurídicos que no determinan de manera concisa un acto transparente y sin vicios dentro de dicha transacción inmobiliaria. Es por ello que la finalidad del registro es la publicidad, el cual brinda la protección y seguridad del tráfico.

Como objetivo se plantea : Analizar si se afecta la propiedad a consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes

inmuebles en la publicidad registral, llegando a la Conclusión si se ve afectada la propiedad a consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional para transferir bienes inmuebles en la publicidad registral y si afecta la propiedad debido a que el proceso de registro se maneja de manera consensual y sin la obligatoriedad de registro apoyados únicamente de buena fe en el tercero y asumiendo que es del conocimiento de todos lo que el en registro aparece asentado.

### **2.1.2 Antecedentes Internacionales.**

Funes; Guerra y Ramos. ( 2019 ) en la tesis “*Los Efectos Jurídicos de la Aplicación del Criterio Discrecional de los Registrado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al Momento de Calificar los Instrumentos Presentados para su Inscripción*” de la Universidad de el Salvador - Ciudad Universitaria,- San Salvador, para obtener el Título de Licenciado (a) en Ciencias Jurídicas, la problemática que existe, es la variabilidad de criterios de los registradores al ejercer la función Calificadora Registral, y los efectos jurídicos que esto conlleva, así como los principales afectados, por la falta de unificación de Criterios Registrales ,la función Calificadora Registral, se encuentra regulada por el sistema jurídico Registral Salvadoreño, por lo que la calificación debe ir encaminada a garantizar la seguridad jurídica, de los instrumentos sujetos a la inscripción, por lo que fue preciso conocer en primer momento, sobre los antecedentes históricos del Registro Inmobiliario, de igual manera, la función calificadora, los criterios de calificación de los registradores. el objetivo de la investigación es dar a conocer a la comunidad jurídica, el tema los efectos Jurídicos de la Aplicación del Criterio Discrecional de los Registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, al momento de Calificar los Instrumentos presentados para su Inscripción como a la población que hace uso de los servicios que da dicha Institución brinda, usuarios y a la población en general que a diario llegan al Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas, para poder salvaguardar sus derechos registrales que la Constitución de la República tutela para con los bienes inmuebles de los que llegan a inscribir y así poder gozar del principio de prioridad registral.

Llegando a la conclusión que la Institución a la que se ha remitido la investigación, carece en ciertos aspectos en relación al “Criterio Discrecional” que poseen los registradores y la mayoría de Registradores sobre alternativas para poder darle una solución a esta disyuntiva mencionaron sobre la codificación de leyes registrales. y que los Registradores a la hora de emitir una resolución sobre los instrumentos a inscribir, no son elocuentes con los criterios que toman los demás, dado que hay quienes no comparten dichos criterios y ponen en peligro el principio de prioridad registral .que se demostró la necesidad de unificar la diversidad de Criterios Registrales de los registradores del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, lo cual permita una correcta aplicación del principio de seguridad jurídica, en aquellos casos donde existe mayor contradicción.

Lucas ( 2017 ) en la tesis *“Antecedentes y Aspectos Generales del Derecho Registral, y Análisis Jurídico Comparativo de Normativa Registral Guatemalteca con Normativa Registral Extranjera”* de la Universidad Rafael Landívar - Campus Central-- Guatemala de la Asunción-Guatemala para optar los Títulos de Abogado y Notario y el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales , la realidad problemática que se plantea es, que no se ha realizado mayor estudio sobre el Derecho Registral cómo una rama autónoma dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, pues si bien se han analizado ya sobre los diferentes registros en trabajos de tesis y en algunas obras literarias, existe un vacío investigativo y analítico sobre los fundamentos generales del sistema registral operante en el país, es una investigación sobre la historia y fundamentos que hacen que el Derecho Registral sea una rama autónoma del Derecho, razón por la cual, la misma se compone de una parte histórico jurídica en la que se relatan y analizan sus principales antecedentes, seguido de un apartado jurídico comparativo en el que se definen y examinan los aspectos generales del Derecho Registral, para culminar con una comparación de la legislación de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, Por lo que el investigador estableció la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles son los aspectos generales e historia del Derecho Registral, cómo rama autónoma del Derecho, y cuáles son las diferencias del sistema registral guatemalteco actual en

comparación con sistemas registrales de España y países de Latinoamérica? Y como objetivo planteó explicar los aspectos generales del Derecho Registral, abordando antecedentes principales, características, contenido naturaleza jurídica, principios, sistemas e instituciones registrales, y realizar un análisis jurídico comparativo entre el sistema registral guatemalteco con sistemas registrales extranjeros, llegando el investigador a la conclusión que el marco normativo registral de Guatemala es sumamente complejo y disperso, pues existe normativa específica por cada registro público existente. Lo que hace que en Guatemala, el Derecho Registral sea una rama autónoma, y la Constitución Política de la República establece el derecho constitucional del libre acceso a los registros públicos, es decir protege y garantiza la publicidad jurídica registral a nivel constitucional, no se regulan expresamente principios registrales, sin embargo del análisis de su legislación es claro que los mismos fueron la motivación de la normativa registra vigente, y queda claro que los mismo están inmersos en la misma el principal efecto que generan las inscripciones registrales en Guatemala es dotar de seguridad jurídica y publicidad registral, los actos o hechos que se inscriben, y es a través de las certificaciones expedidas por los Registros Públicos que se genera la oponibilidad a terceros de un derecho propio , Por la diversidad de normativa registral ordinaria y reglamentaria que posee cada registro público, además de procedimientos propios, el sistema registral guatemalteco es totalmente descentralizado en el sentido que cada tipo o especie de registro se rige independientemente uno de otro , Existe duplicidad de Registros Públicos en cuanto al objeto de inscripción, cómo en el caso de los Registros de la Propiedad y el Registro de Información Catastral; así como el caso del Registro Nacional de Personas y el Registro de Personas Jurídicas.

Altamirano y Uriarte ( 2019 ) , en la tesis *“La Fundamentación Jurídica del Proceso de Saneamiento de la Información en el Registro Público de la Propiedad Inmueble “* de la Universidad Centroamericana, Managua- Nicaragua ,para optar el Título de Licenciatura en Derecho , el Problema que plantean las investigadoras es que el tema de saneamiento integral no le han brindado la debida importancia al saneamiento , que es reciente y que pese a tener efectos importantes

en cuanto a situación jurídica de la propiedad inscritos en el registro público , es poco conocido por los usuarios , poniendo de manifiesto la necesidad de implementar mecanismos que fortalezcan la seguridad jurídica que brinda dicha institución específicamente en lo referente a la corrección de errores e inexactitudes registrales que es objeto principal del Saneamiento. Registral el objetivo es analizar las bases jurídicas que tiene el proceso de saneamiento de la información registral en el registro público inmueble ,identificar las generalidades del derecho inmobiliario y del sistema de saneamiento de la información registral en la legislación nicaragüense ,indagar sobre la pertinencia de los criterios bajo los cuales se lleva a cabo el proceso de saneamiento de la información del registro público inmueble y la problemática que actualmente presenta, llegando a la conclusión que el saneamiento representa una innovación importante en el Sistema Registral Nicaragüense trayendo diferentes beneficios como el poder liberar a través de mecanismos simples y expeditivos , es necesario hacer una reforma a la Ley 6987 Ley General de los Registros , para que se regule el proceso de saneamiento registral y que no existan Leyes dispersas.

## **2.2 Base Legal**

- Constitución Política del Perú 1993
- Código Civil Peruano de 1984,
- D.S. N° 007-2019- JUS (artículo 66°)
- Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373.
- Ley N° 30313, modifica los artículos 2013° y 2014 ° del Código Civil (1984)

## **2.3 Marco Conceptual**

### **2. 3.1. Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble**

La Constitución Política, en su Art. 2° inciso 16, reconoce a la “propiedad” como un derecho fundamental de la persona, debido a que una de

las necesidades básicas del ser humano es adquirir una serie de bienes muebles e inmuebles, útiles para su subsistencia.

El problema surge en el tráfico inmobiliario, cuando se celebran doble contrato respecto de estos bienes, situaciones que tienen repercusión en el ámbito comercial, económico y también jurídico, por lo que es necesario dotarle protección jurídica, el sistema de transferencia de propiedad que opera en el Perú realmente brinda seguridad jurídica, el Código Civil respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles en el Art. 949° precisa *"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"*.

### **2.3.1.1 LA PROPIEDAD**

El Código Civil define la Propiedad, por su contenido jurídico, como *"El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"* (Art. 923° del Código Civil).

La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia, la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos. o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

La Doctrina nos señala cuatro características de la propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo. Todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado:

Universalidad: todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás.

Exclusividad: se debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión.

Transferibilidad: se requiere que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos.

Cuando se tiene un derecho real solo se crea una situación jurídica entre el titular y la cosa, es decir el titular tiene un poder o atribución sobre la cosa y solo existe una situación jurídica o una atribución del propietario sobre el bien del cual ejerce un poder jurídico pleno.

### **2.3.1.2 SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD. -**

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad, a saber: el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato.

El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

El segundo sistema, en cambio, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el ordenamiento civil peruano se aplica el artículo 949° del Código Civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Ello en concordancia, con el artículo 923° del mismo Código civil que define al derecho de propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

El artículo 1529° del Código Civil expresa que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero, de acuerdo a ello, la compraventa presenta, dos características

a resaltar : es un contrato obligacional en el que la traslación de dominio es una consecuencia del perfeccionamiento del contrato; y es consensual, requiriendo solamente el consentimiento de las partes, existiendo libertad de forma.

En consecuencia, por aplicación de los artículos 1529° y 949° del Código Civil, la transferencia de inmuebles por compraventa resulta siendo de carácter consensual; habiéndose adoptado la teoría espiritualista de procedencia francesa; siendo suficiente que entre vendedor y comprador exista un acuerdo respecto a los elementos esenciales de la compraventa, para que este último se convierta en propietario del bien inmueble, no requiriendo de formalidad alguna. Debido a ello la transferencia de la propiedad se produce en un solo momento: únicamente con el título -la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él; no existiendo como en otras legislaciones dos momentos (título y modo). Por tanto, la inscripción registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es obligatoria, siendo declarativa más no constitutiva de derechos.

### Trasmisión de Propiedad en bienes inmuebles.-

1.-Sistema consensual o espiritualista. - en virtud del cual sólo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en la autonomía de la voluntad.

2.- Sistema transmisión de doble causa. - Se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

#### **2.3.1.2.1 TRASMISION CONSENSUAL**

El Código Civil\_ respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles en el Art. 949° precisa : *"La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario"*, el Art. 949° no establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, operando este efecto de manera automática . En tal sentido, nuestro Código opta claramente por el principio consensual.



Este principio tiene su origen en el Código Civil francés de 1804, el cual llevó a cabo una modificación revolucionaria con respecto al Derecho romano, y marcó el triunfo de la voluntad sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente sólo podía ejercer las acciones personales o de impugnación del contrato.

Este Código consagró el solo consentimiento entre las partes contratantes como único requisito necesario para el desplazamiento de la propiedad a favor del comprador. No se necesitaba la tradición de la cosa, ni el pago del precio, ni formalidad externa alguna. Fue el triunfo de los prácticos del derecho.

En el Sistema del Simple Consentimiento o Espiritualista Franco Italiano, se configura con claridad el Principio Contractual Puro, por el que resulta suficiente el simple acuerdo contractual, convenio o consentimiento de las partes para que se dé por transferida efectiva y realmente la propiedad del predio sobre objeto del negocio jurídico de enajenación de propiedad inmueble, es decir, en este régimen se le otorga suma trascendencia y eficacia al consentimiento, pues la transferencia de propiedad será un efecto inmediato del contrato, acuerdo, sobre la transmisión de inmuebles; ejemplo, por el sólo contrato de compraventa, el vendedor ya habrá enajenado el bien y el comprador ya será propietario.

Ventaja y desventajas.

Ventajas del Sistema consensual. - reduce los costos de transacción, porque no requiere notario, no requiere de inscripciones, no requiere registros, lo que hace más “barato” contratar, facilita el tráfico mercantil inmobiliario.

Desventajas del sistema consensual, no ofrece eficacia y seguridad en la transferencia de la propiedad inmueble, porque el potencial adquirente sufre una situación de desventaja o dificultades para poder determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas que le afectan, existiendo algunas desventajas del sistema consensual:

a. No se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble, ni las cargas que le afectan. Con respecto al primer problema que es la propiedad,

el potencial comprador puede recurrir al estudio de los títulos del vendedor, pero siempre existe la dificultad de la prueba diabólica. Para ello se requiere comprobar la posesión del vendedor por el término de la usucapión, empero, es difícil verificar el estado posesorio por un largo periodo del tiempo, y aun cuando se utilice presunciones.

b. se admiten prueba en contrario, debido a que cargas que afectan la propiedad territorial no tienen exteriorización posesoria, y por ello, en estos casos, es imprescindible contar con algún sistema publicitario que se constituya en una excepción del principio consensual.

c. en casos de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente.

En un sistema consensual estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta.

d. Aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.

e. Si las transmisiones operan con el solo consentimiento (sin publicidad), existe la posibilidad que algún tercero pretenda la reivindicación del inmueble, ya sea por tener mejor derecho de propiedad (haber adquirido del verdadero propietario) o por invocar a su favor la usucapión.

#### **2.3.1.2.1. 1 LA SEGURIDAD JURIDICA**

La seguridad jurídica es un bien fundamental, necesario para satisfacer una necesidad vital del ser humano, es un bien jurídico que satisface una necesidad del ser humano, un ente que tutelado, garantizado o protegido por el derecho y es necesario para la realización de la persona humana, como lo es la vida, el honor, la presunción de inocencia.

Al ser considerada como derecho fundamental de las personas es objeto, la seguridad jurídica para su garantía, de la acción de amparo prevista en el Art.95°

de la Constitución Política, cuando cualquier acto, sea por acción u omisión, proveniente de autoridad pública la lesione o pretenda lesionarla causando daño en forma inminente, de esta forma evitando, el Juez de amparo, la violación o remediando de forma inmediata la lesión sufrida.

La seguridad jurídica en el derecho civil se convierte en una necesidad humana que debiera ser satisfecha porque otorga paz y tranquilidad y, en consecuencia, goce y disfrute de los derechos, de allí el papel fundamental de la seguridad jurídica como valor: dar seguridad jurídica a través del derecho, que comprenda lo personal y social, vivir con tranquilidad y gozar de los derechos.

En opinión del autor (Palacios Echevarría, 1994) “Hoy en día se ha incrementado el tráfico de bienes inmuebles debido a la expansión urbana que vivimos, pero debemos tener en cuenta que esta expansión urbana no se está dando de forma ordenada, por el contrario, estamos frente al informalismo, a causa de dos puntos centrales, la necesidad de una vivienda y la economía precaria de muchas familias” (pág. 254.)

En consecuencia, se debe de buscar la Seguridad Jurídica de los bienes inmuebles, mediante la inscripción en Registros Públicos, por lo que es necesario, conocer los beneficios, de la seguridad jurídica que nos brinda registros públicos, y si esta seguridad jurídica es suficiente.

Al hablar de registro público, hacemos mención al Derecho Registral, que es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada con el Derecho de Publicidad que emana de una institución denominada Registro Públicos, que nos otorga certidumbre, confianza, seguridad y verdad, en relación con los actos que se emanan de los sujetos legitimados para ello, como lo indica el autor (Bolas Alfonso, 1993) “el Registro, permite que los usuarios del sistema tengan confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todas los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario (titular del derecho), como de un país en general”. (pág. 44.)

Cabe precisar también que la finalidad de la publicidad registral obedece a dos

momentos. Un primer momento: antes de la adquisición, para verificar quien es el titular del bien que se desea adquirir, y conocer de alguna afectación que grave al bien; y uno posterior después de la adquisición, cuando el adquirente inscribe el bien, lo hará oponible a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del registro.

La seguridad jurídica del bien inmueble y el registro según (Folio Real, 2002) “La inscripción del derecho de propiedad en registros públicos, es el medio a través del cual, el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza, y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como colectivo “(pág. 123)

Los individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquellos que no cuentan con la inscripción. Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible erga omnes, razón por la cual será más difícil despojarlos de su propiedad.

Sin embargo se reconocen múltiples limitaciones a la actuación del registro, como: mala fe del tercero, posesión contradictoria, usucapión, error en las mediciones de las superficies, dominio público natural o artificial, derechos reales patentes o notorios, elementos de hecho discordantes a la publicidad, adquisiciones originarias, restricciones legales de la propiedad, dobles inmatriculaciones, entre muchos otros. En consecuencia, el registro solo puede otorgar una relativa seguridad, pues nada, ni nadie puede avanzar más allá de eso. El registro público busca brindar seguridad en el tráfico de bienes, pero cuando este tráfico se ve envuelto en fraudes, estafas o astucias, el registro se torna imparcial y favorece al que posee el título sin importar las razones del otro.

En consecuencia la finalidad del Registro sobre el bien inmueble y su Publicidad Registral busca publicitar la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes, pero nunca puede contraponerse a dicha realidad bajo pena de limitarse a vivir en una ficción y, con ello, proporcionar el fraude, debemos hablar de seguridad estática, como instrumento que sustenta la protección del propietario, al titular del derecho inscrito,

a fin de oponerlo a terceros; y segundo, cuando hablamos de seguridad dinámica, en qué momento se debe considerar ésta seguridad para proteger a los terceros.

Es bueno precisar respecto a la Seguridad Estática, este tipo de seguridad se trata de aquel propietario titular del bien inmueble quien es el único con el poder o facultad de llevar a cabo cualquier tipo de acción sobre el bien de su propiedad, ya que es necesario dé su consentimiento para que estas acciones sean válidas. Al respecto el profesor (Rodríguez ,2015) señala que la seguridad estática es aquella que tiene como finalidad la protección del titular de un derecho, con respecto a los azoramientos de terceros, con la pretensión de desconocer su titularidad frente a un derecho. En ese sentido la seguridad estática se encuentra ligada al titular de un derecho ofreciendo protección frente al desconocimiento de su derecho de propiedad por terceros, dicho en otras palabras, versa sobre la protección del propietario.

Seguridad Dinámica Contrario a la Seguridad estática, la seguridad dinámica pretende proteger a los terceros relacionados con el dinamismo de la riqueza y se proyecta de dos formas; Por un lado, la protección de los acreedores del enajenante y por el otro lado la protección de los adquirentes, el primero trata sobre aquellos que ven encarnecidas las garantías de un crédito mediante la enajenación fraudulenta, y la segunda trata sobre aquellos adquirentes que no deben encontrarse a merced de que el bien que han adquirido.

En consecuencia, la inscripción en los Registro Públicos, brinda la seguridad jurídica estática, al titular del derecho inscrito, a fin de oponerlo a terceros; así también brinda la seguridad jurídica dinámica , mediante la cual se puede realizar el tráfico de bienes con toda seguridad, con el respaldo de la publicidad registral, puesto lo primero que se tiene que hacerse para adquirir un bien inmueble, es solicitar la publicidad registral, a fin de identificar al titular del inmueble, en consecuencia, el sistema registral (Registros Públicos) busca ser un mecanismo que permite dar mayor seguridad jurídica en el tráfico de bienes, en este caso bienes inmuebles.

Según el autor (Bullard Gonzales,2003) “Seguridad jurídica Es la certeza del derecho que posee un individuo de que su situación jurídica no será modificada. Se

entiende como la garantía otorgada al ser humano de que su persona, sus derechos y sus bienes no podrán ser violentados, y de que, si esto sucediese, la Sociedad les asegura la protección y reparación de los mismos “. (pág. 256.)

Por lo que los mecanismos eficaces de seguridad que otorga el Registro, permite que los usuarios del sistema tengan confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todos los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario (titular del derecho), como de un país en general.

Si bien es cierto que el sistema consensual cumple con el objetivo de permitir maximizar la circulación de riqueza, no brinda una correcta seguridad jurídica es decir no otorga al propietario la certeza de protección a favor del derecho de propiedad, y no tiene la posibilidad de oponer su derecho frente a terceros y ejercer su derecho plenamente y al no existir la utilización de medios publicitarios para dar a conocer las transferencias inmobiliarias, para terceros es , indeterminado el momento en el que se producen las transferencias y tengan dificultades para tomar conocimiento de las transferencias y poder identificar fácilmente a los propietarios generando incertidumbre en los terceros interesados. la seguridad jurídica permite ejercer la propiedad sin problemas, el sistema consensual no brinda una correcta seguridad jurídica en el sentido que no otorga una eficiente oponibilidad a los propietarios mientras no se realice la inscripción.

#### **2.3.1.2.1. 2 OPONIBLE A TERCEROS**

Oponible a terceros es una condición jurídica, atributo inherente a un derecho, documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero. En la lengua Latina significa contra todos o referente a todos.

En el ámbito jurídico designa aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos (p. ej. los derechos reales), en contraposición a los derechos cuya eficacia sólo afecta a persona o personas determinadas (derechos personales).

Los derechos reales resultan oponibles frente a todos, por eso son llamados *erga omnes* mientras que los derechos personales son oponibles *inter partes*, o sea frente a quien se tiene como contraparte en una relación jurídica obligatoria, es decir al otro sujeto del vínculo obligacional o contractual.

*Erga omnes* es una expresión latina que significa “frente a todos” o “respecto a todos”, y se utiliza en derecho para referirse a la aplicabilidad de una norma, un acto o un contrato y se alude a uno de los rasgos fundamentales de los derechos reales: el de que, careciendo de un sujeto deudor determinado, cuentan con un sujeto pasivo o deudor indeterminado. Es decir, el titular de un derecho de propiedad no tiene frente a sí un deudor u obligado que le deba una prestación que configura el derecho real aludido; lo que sí tiene es el sujeto pasivo, que son todos los demás no titulares, y que están obligados a respetar el derecho de propiedad. Este es válido o puede hacerse valer frente o contra todos. Por ello, el derecho real se extingue cuando el titular se separa de la cosa o bien sobre el que aquel recae.

La eficacia *erga omnes* significa que las normas, actos o contratos se aplican a todos los sujetos, en contraposición con los actos y negocios *inter partes* que sólo afectan a aquellas personas que concurrieron a su celebración. Para que un contrato sea oponible a tercero y tenga efectos más allá de *inter partes*, han de concurrir en él ciertas formalidades que normalmente tienen fines probatorios, como haber sido inscritos en un registro público.

En cuanto a los derechos reales tenemos , al derecho de posesión, de propiedad, usufructo, uso y habitación, superficie, servidumbre, hipoteca y retención (*numerus clausus*) y los regulados en otras leyes como la Ley de Garantía Mobiliaria (antigua prenda).

El derecho real que es materia de análisis será el derecho de propiedad, el más completo de los derechos reales ya que permite a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, En cuanto a los derechos personales, estos permiten al titular del derecho de crédito exigir un comportamiento de su contraparte, que podrá

consistir en un dar, en un hacer o en un no hacer.

Principio Registral de Oponibilidad Según el Artículo 2022° del Código Civil,

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone”.

según ello en caso de concurrencia de derechos reales prevalecerá (o se opondrá) aquel que se haya inscrito primero. Posición respaldada en materia registral por el artículo 2016 cuyo principio de prioridad establece, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

No obstante lo mencionado es necesario precisar que una de las conclusiones a las que arribó el Pleno Jurisdiccional Distrital en materia civil, convocado el 12 de noviembre del 2018 en la ciudad de Arequipa, fue que en la oponibilidad de derechos previstos en el artículo 2022° además de la inscripción requerirá analizarse la buena fe cuando esta ha sido cuestionada.

Tráfico de Bienes Inmuebles y su Inscripción en los Registros Públicos según el autor (García García, 1995) “Al registrar un bien inmueble en el registro público, este puede oponerse a terceros, debido a que se dice que el registro se introduce dentro del principio implícito de seguridad jurídica, por lo que estaríamos frente a un evidente sistema que nos permite contar con un título formal, pero ¿esto es suficiente? ¿Acaso el registro es incuestionable?” (. pág. 91)

De lo se infiere la importancia de la inscripción en los registros públicos de la transferencia inmobiliaria el que otorga seguridad jurídica garantía a la sociedad.

En el sistema consensual el principal inconveniente es que los propietarios no puedan hacer eficientemente oponible su derecho de propiedad mientras no realicen la inscripción, y teniendo en cuenta que dicha inscripción no es obligatoria, muchos propietarios no llegan a gozar de esa eficiente oponibilidad. Nuestro



ordenamiento jurídico reconoce que la oponibilidad es más eficiente cuando el derecho se encuentra inscrito.

El fundamento de que la inscripción en el registro genere una eficiente oponibilidad es que a través del registro se publicitan los derechos, y esa publicidad que otorga el registro se encuentra revestida con el principio de legitimación, el cual determina que el titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme a ellos, y amparándose en ello, se sirve para poder excluir plenamente a los demás. Además, el registro permite que los terceros conozcan el derecho e identifiquen al titular del inmueble, quien precisamente tiene la potestad de excluir a los demás de todas las facultades que la ley confiere. Si los terceros no conocen el derecho ni identifican al titular de la potestad de excluir, la exclusión no puede ser perfecta, y por lo tanto se torna en menos eficiente en la opinión del autor (Avendaño Arana, 2008, pág. 126)

El principal fundamento para implementar un sistema constitutivo es lograr que los propietarios gocen de una eficiente oponibilidad frente a terceros. Cuando hablamos de la oponibilidad del derecho de propiedad nos referimos al hecho de que personas distintas al titular, tengan conocimiento de la existencia de dicha situación y se abstengan a interferir en ello, respetando el derecho de propiedad que un sujeto tiene sobre un inmueble, quien como titular está facultado para imponerse y excluir a los demás en el ejercicio de su derecho. Por lo tanto, una eficiente oponibilidad se sustenta en la posibilidad de que el tercero conozca el derecho ajeno para que pueda verse precisado a respetarlo según lo manifestado por (Arata Solís, 2010, pág. 457).

Por lo que los medios establecidos para lograr dicha oponibilidad son diversos, por un lado, puede lograrse a través de la publicidad de determinada situación y por otro mediante la presentación de una buena prueba de la existencia de la situación desde su punto de vista de (Arata Solís, 2010, pág. 451).

En ese sentido, la publicidad del registro aparece como el mejor medio para hacer cognoscibles los derechos de propiedad, pues es un signo de cognoscibilidad público y no clandestino de fácil identificación y de un relativo bajo costo, no necesariamente en cuanto a su implementación, pero sí respecto de los costos de

identificación de un derecho de propiedad posición que adopta (Mesinas Montero & Muro Rojo, 2010, pág. 294).

En consecuencia, el sistema constitutivo cumple con otorgar una eficiente oponibilidad, debido a que con la publicidad el titular de cada uno de los inmuebles inscritos, otorga a los propietarios de la posibilidad de excluir plenamente a los extraños y lograr una eficiente oponibilidad es vital porque todo titular le interesa, finalmente, poder excluir a los demás y consecuentemente gozar de una titularidad exclusiva. Por lo que el Registro es el único medio para hacer cognoscibles las transferencias de propiedad, que da mayor certeza a las partes de una relación, y a los a los terceros que pueden verse afectados por las transferencias.

Según (Gonzales Barrón, 2011) el registro es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de certidumbre en la titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza (pág. 222).

Igualmente (Gonzales Barrón, 2004) señala que el registro como instrumento de publicidad revela su importancia en dos momentos - Antes de la adquisición: anunciando a todos quién es el titular, por lo menos formal, del inmueble que se desea adquirir, así como de las cargas y gravámenes que les afectarán en caso que se concrete el negocio adquisitivo. - Después de la adquisición, si el adquirente inscribe su título de adquisición, lo hará invulnerable a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del Registros. (pág. 66).

### **2.3.1.2.2 TRASMISION CONSTITUTIVA**

Este Sistema de la Yuxtaposición del Título y Modo Sistema Español; plantea que la simple tradición no transfiere nunca la propiedad del bien, sino que necesita estar precedida por un negocio jurídico que le dé causa o sea la razón de la adquisición, un título, la tradición por sí sola no transmite la propiedad, pues la mera traslación de la posesión, sin un acuerdo precedente para que esta se suceda, o sea una convención que lo justifique, será en sí misma solamente un acto vacío.

Cuando se dé la convergencia de estos dos elementos, se habrá configurado la transmisión de la posesión.

En esta línea, el Sistema alemán se inclina por el “Sistema Registral Constitutivo Convalidante” respecto de la transferencia de bienes inmuebles, teniendo como principal característica la separación de los negocios obligaciones y de disposición, donde la propiedad se transfiere a través de este último, teniendo que ir acompañado de la inscripción registral.

Asimismo, este sistema de transferencia de propiedad registral se denomina convalidante en opinión del autor (Vidal, 2014), “produce una suerte de convalidación del vicio causal al continuar el adquirente del bien con el derecho de propiedad” (pág. 10.) Es decir que el adquirente con derecho registrado (inscrito) no puede ser afectado por la anulación o anulabilidad del título (negocio obligacional).

Por otro lado, el sistema y subsistema antes mencionados guardan relación con el “Sistema Transmisivo de Doble Causa” al considerar que la sola voluntad es insuficiente para producir efectos reales y, por ende, establece un acto obligacional o causa remota (título) para generar una relación de obligación y otro acto de disposición o causa próxima (modo) para generar efectos reales.

Sin embargo, a diferencia del sistema de transferencia alemán, el sistema de doble causa mantiene en una situación de dependencia entre sí a cada uno de los actos (incluso cuando los considera distintos), de manera que se podría hablar de una sola causa, al respecto el autor ( Fernández Cruz, 1994 ) es crítico y puntualiza que: “En realidad, puede resultar no del todo exacto llamar a estos sistemas transmisivos “de doble causa”, por cuanto existe solo una causa jurídica relevante que da origen y justifica una adquisición, encontrando lo que se ha llamado “causa próxima” su fundamento en la “causa remota”, representando aquella, solo la fase de ejecución de esta” ( p. 160.)

La Inscripción constitutiva, es el derecho romano quien instaura por primera vez la

inscripción constitutiva, posteriormente es acogida por Alemania en el siglo XII, creando un registro público, a su vez surgió la creación de los famosos libros territoriales que tenían como objeto la inscripción de fincas. De esta manera el estado alemán adecúa este sistema a su legislación siendo de carácter obligatorio con el que debe contar la inscripción constitutiva es importante y necesario para la obtención de la eficacia jurídica en tanto todo derecho sobre las propiedades inmuebles deberán ser inscritos conforme lo señala la ley en el registro de propiedad.

Linares (2010) sostiene que la inscripción es un elemento de validez del acto jurídico ya que en efecto la inexistencia de la inscripción significa la inexistencia del acto. Una de las razones por las cuales el sistema registral constitutivo puede ser instaurado en todo nuestro país es que constituye un componente importante para que sea posible la Constitución del acto, él mismo que establece la inscripción inmediata en el sistema, en consecuencia la inscripción constitutiva implica que todo acto debe estar inscrito obligatoriamente y reflejarse en la partida registral claro ejemplo de ello es la inscripción de la hipoteca, ya que al no al no realizar la inscripción correspondiente abriría un espacio para posibles escenarios conflictuales . Para el derecho real el sistema constitutivo se configura como un requisito indispensable, que se materializa a través de la inscripción registral, este sistema ha sido adoptado por varias legislaciones entre ellas a nivel sudamericano Chile y Colombia y en nivel europeo países como Suiza Australia y Alemania.

Por su parte el autor, Avendaño (2006) sostiene que los bienes inmuebles se transmiten a través de la fórmula del título y el modo que en efecto devendría en un registro constitutivo. La inscripción permite al sistema constitutivo integrarse de manera conjunta al ordenamiento jurídico, para ello es indispensable la inscripción constitutiva a fin de que surta efectos legales. Este sistema definitivamente rechaza la tradición que sustenta la transferencia de la propiedad en el Código Civil, toda vez que los registros públicos representa su instrumento.

En ese sentido la inscripción constitutiva es una herramienta fundamental para la instauración del sistema constitutivo ello se justifica en que a través del sistema declarativo se realiza una serie de contratos de compra venta entre otros actos celebrados por personas que no ostentan la titularidad de la propiedad, como consecuencia de la desinformación de las personas, es que suscitan conflictos con terceros que tienen relevancia jurídica por lo tanto tienden a generar a su vez conflictos judiciales sobre quien tiene el mejor derecho de propiedad. En nuestro ordenamiento jurídico la transferencia de la propiedad inmueble establece un sistema constitutivo para la figura legal de la implementación del sistema constitutivo ofrecerá garantías en relación con la seguridad jurídica a todos los ciudadanos de nuestro país, ello porque nuestro actual sistema de transferencia de la propiedad incurre en vicios a nivel documentario y a su vez que un propietario o no propietario puede vender el bien a distintas personas, sin que éstas se percaten del riesgo que corren de ser afectadas en su patrimonio.

La instauración de un sistema constitutivo ofrece mayores beneficios para aquellas personas que pretenden adquirir una propiedad cómo para los profesionales que tienen la labor de registradores, ya que éste sistema ofrece interconexión entre los registros públicos y las notarías lo que permitirá que se pueda contar con una data actualizada en todo momento, en la cual las escrituras públicas serán elevadas directamente al sistema para su automática inscripción en el registro de la propiedad, esta acción permitirá un ahorro significativo en cuanto al tiempo y al costo, ya que éste último se realizará a través de un pago único que implique el costo que representa el servicio notarial y su posterior inscripción.

Esta es la razón por la cual la inscripción constitutiva en nuestro ordenamiento jurídico reviste de protección absoluta evitando así inconvenientes como aquellos que se presentan en la vía administrativa y judicial por no poseer un sistema adecuado para la realidad social y económica en la que subsisten.

Los sistemas registrales constitutivos enfrentan diversos inconvenientes, algunos

vinculados al costo de su implementación (costos administrativos, la necesidad de un catastro, el costo de inscribir las propiedades no inmatriculadas, etc.) y otros que derivan de la falta de una “cultura registral”, por lo cual las transferencias de propiedad, sobre todo en zonas rurales, se hace por costumbre fuera de Registro. Puede ser contraproducente, por tanto, exigir este trámite para que opere la transferencia inmobiliaria. Gastón Fernández Cruz, aunque discrepando en algunos aspectos con la posición antes citada de Alfredo Bullard, aprecia claramente el asunto. Según aquel autor, la función social de un sistema de transferencia inmobiliario supone un conjunto de condiciones, permisiones y prohibiciones dadas o impuestas a los individuos para la autorregulación de su riqueza inmobiliaria. Es decir, que es la misma comunidad la que, respondiendo a las necesidades de sus propios individuos, a su realidad social y económica, decide su mejor sistema de transferencia inmobiliario. Esto explica, por ejemplo, por qué un país desarrollado como Italia mantiene aún un sistema de transferencia de propiedad basado en el consenso.

La importancia de la investigación radica en que un sistema de Inscripción constitutivo de la propiedad brindará mayor seguridad jurídica al momento de la transmisión de la propiedad, puesto que la inscripción del bien para el perfeccionamiento del contrato ofrecerá certeza jurídica y de esta manera se protegerá no solo a las partes contractuales, sino a terceros de buena fe, los mismos que hallan certeza al verificar en Registro Públicos, si el bien pertenece a la persona con quien están contratando, evitando la disputa de dos o más acreedores por un mismo bien, ya que frente al artículo 949° del Código Civil, el mismo que aplica un sistema declarativo de la transmisión de la propiedad inmueble, resulta insuficiente para garantizar la seguridad jurídica.

El registro de nuestro país se fundamenta en el solo consenso de las partes intervinientes en el contrato para que se considere transmitido el bien, y se le reconozca como propietario del bien inmueble, no es necesario inscribirlo en Registros públicos y aunque el artículo 1135° del mismo cuerpo legal lo pretenda complementar señalando que en la concurrencia de acreedores primará el que haya

inscrito el bien inmueble en los Registros Públicos, dejando así desprotegido al primer adquirente del bien por actuar negligentemente, dejando un espacio de tiempo para la doble venta.

En cuanto a los bienes registrados, la necesidad y beneficio que supone tener catastrados y registrados los predios, por ser la mejor forma de publicitar el derecho de propiedad en estos casos. Además de otorgar mayor seguridad a las transferencias, permite incorporar tales bienes a un tráfico comercial mayor, maximizando su valor. por ejemplo, la simple posibilidad de constitución de una hipoteca está condicionada a la inscripción del derecho, por lo cual evidentemente el Registro, al viabilizar el acceso al crédito, es un medio que genera mayor bienestar. Se trata, pues, de reemplazar (cuando es conveniente) las transferencias rurales (poco valiosas, generalmente entre familiares o vecinos) por un tráfico que maximice los beneficios de las partes involucradas, reduciéndose los costos de transacción.

Sistema Transmisivo de doble causa. - Nos indica que el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente requiere un signo o modo de reconocibilidad social cuya finalidad consista en publicitar a la colectividad de la adquisición del derecho de propiedad. Los denominados sistemas transmisivos de doble causa, consideran a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, estos solo pueden producirse a través de “actos de disposición”. En la teoría de la doble causa, el acto que crea la relación obligatoria se denomina “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. El contrato de compraventa). El acto que produce el efecto real es el “acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, por medio de este la situación subjetiva sale del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquirente.

EL SISTEMA PERUANO.- El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble es por excelencia de herencia e influencia francés, por lo cual adopta el sistema espiritualista francés o sistema declarativo, el antecedente del artículo 949° del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936 que a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al

acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario” norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574° y 1306°. Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles.

#### **2.3.1.2.2.1 PUBLICIDAD**

El principio de publicidad, permite el acceso a la información registral (actos o derechos inscritos) a cualquier persona. No importando si quien solicita esa información tiene interés legítimo o no, si es tercero registral o no. Lo que conlleva que todos tengan conocimiento del contenido de las inscripciones.

La Publicidad Registral es considerada por la doctrina como el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica ya sea en su constitución, modificación y extinción de los derechos sobre una propiedad; de esta manera la publicidad registral complementa la seguridad jurídica y protege y potencia los derechos adquiridos, revistiéndolo a los derechos inscritos cómo existentes brindándole efectos de legitimación superior.

Las consecuencias principales que caracteriza a la seguridad jurídica en relación con el tráfico inmobiliario son las siguientes:

- La certeza, permite a los sujetos interesados predecir los posibles resultados y la manera en que se va a proceder en base al conocimiento de las normas existentes que rigen determinadas figuras jurídicas.
- Certeza sobre las fuentes, se refiere exclusivamente a la publicidad normativa es decir que quienes adquieren derechos lo hacen con pleno conocimiento en base al principio de publicidad de las normas legales.

La seguridad jurídica se encuentra configurada por la publicidad registral ello a través de un sistema de propiedad ideal, desde el punto de vista que hace posible el conocimiento de información sobre determinada propiedad que desean adquirir de tal manera que en atención al principio del derecho registral es decir el principio de publicidad los sujetos no pueden incurrir en falta de conocimiento.

Este es un instrumento que proporciona información veraz de quién es propietario,



así como las cargas o gravámenes que afectan al bien, otorgando así una serie de beneficios tanto a los propietarios como a terceros, de esta manera ofrece seguridad jurídica a ambas partes contractuales.

En opinión del autor (Fernández Cruz, 994) la Publicidad registral es; como un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad legal es un servicio del estado, una función pública ejercida en interés de los particulares (pág. 49).

Se entiende como publicidad registral al conjunto de medios que se utilizan para divulgar y extender el conocimiento, acontecimientos y situaciones para hacer llegar a todos, y dichos acontecimientos por la publicidad, adquirirán la calidad o estado de públicas, que serán conocidas por todos. De esta manera la publicidad se opone a la clandestinidad; debido a que con la publicidad existe divulgación y conocimiento de los hechos y actos jurídicos, en cambio con la clandestinidad hay ocultamiento y desconocimiento de situaciones y acontecimientos.

Por lo que es importante la publicidad registral, que permite divulgar determinadas situaciones que son importantes para la comunidad por los efectos jurídicos que conlleva. Por lo que existe una necesidad de exteriorizar y divulgar determinados actos o derechos, por ello que siempre se está buscando desarrollar sistemas de publicidad, que pretenden posibilitar el conocimiento de estas situaciones. En opinión de Pau Pedrón “para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos: si se va a comprar, que el vendedor sea dueño” (pág. 86) por lo que la certeza de las relaciones jurídicas se obtiene mediante la publicidad.

El Principio de Publicidad en el derecho nacional de acuerdo con el artículo 2012° del Código Civil peruano, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

En opinión de (Ortiz Pasco, pp. 48-49), el artículo contiene una presunción *iure et de iure*, es decir, no admite prueba en contrario, pues se presume que todos tienen

conocimiento del contenido de las inscripciones debido a que todos tienen acceso al registro, y esto se deduce del numeral II del Título Preliminar, del artículo 127° y del artículo 128° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos.

Según ello los artículos explican por qué se concede una presunción *iure et de iure* a la publicidad y es, porque el mismo registro permite que todas las personas accedan a él y tomen conocimiento de la información que ellos deseen y eso lo harán a través de una solicitud donde no será necesario expresar su causa permitiendo así un acceso general a la información que contiene los Registros Públicos, incluso el reglamento establece que el personal responsable de registro no podrá mantener en reserva la información y aun en el caso de que esto sucediera el TUO del RGRP ha previsto esta situación que ha regulado en el artículo 138°. (Ibídem, p. 49).

El Principio de Publicidad, según opinión de (Rimascca Huarancca, 2015, p. 65) es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, en un registro público y cuyo ingreso está bajo el control del registrador público, para generar determinados efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada en el registro respectivo. Asimismo, aquella divulgación está destinada a hacer cognoscible (posibilitar el conocimiento general) de determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico.

### **2.3.2 TERCERO DE BUENA FE**

Tercero. - es todo aquel que no es parte en el negocio jurídico, y la “parte” es quien manifiesta en él su voluntad y es además titular del interés reglamentado, comprendiendo a sus causahabientes a título.

Con la finalidad de proteger a terceros es necesario que sea de conocimiento público la celebración de determinados actos, así ofrecer certeza, facilitar su interpretación y probar su existencia, lo mencionado es necesario para el establecimiento de formas revestidas de solemnidad a fin de poder establecer su validez. Por lo que la escritura pública se convierte en un instrumento que permite

la formalidad por voluntad de las partes, en la legislación peruana no exige alguna formalidad específica sino la sola manifestación de la voluntad en su artículo 949°, de esta manera se ofrece la protección a terceros y vinculación obligatoria entre las partes contractuales. motivo por el cual, la escritura pública enfocada como un instrumento, trae consigo en primer lugar transferencias de propiedad inmueble dotadas de protección y en segundo lugar la inscripción registral.

Según Decreto Supremo N° 007-2019-JUS, artículo 66° el tercero de buena fe es aquella persona natural o jurídica que no solo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino también ha desarrollado un comportamiento prudente y diligente.

El tercero de buena fe, es aquel que “no es parte en la celebración de un acto jurídico o de un contrato, por tanto, no debe afectarle sus consecuencias jurídicas por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido” (Bigio, 1998, p. 195).

Por lo que el Tercero es todo aquel que no es parte del negocio jurídico, que no participó de ese acto. El tercero registral debe cumplir con la exigencia de inscribir su derecho para llamarse así.

Características del Tercero Registral de Buena Fe. - Las características que se desprenden del CC del Perú – Dec.Leg. N° 295 (2015) se basa en la adquisición, y quien la realiza:

- a) Por un tercero El tercero debe ser ajeno a las partes del título predecesor, el acto de adquisición debe ser válido.
- b) A título oneroso La onerosidad es primordial, excluyendo a las transferencias gratuitas, debe existir reciprocidad.
- c) De quien tiene facultades en el registro para disponer del derecho; descansa en la seguridad que brinda el registro.
- d) La Buena Fe del Tercero; debe ignorar la existencia de inexactitud del Registro.
- e) Que en los Registros Públicos no consten causas de nulidad o ineficacia del acto del otorgante, que no medio inscrito ninguna causal de nulidad de su transferencia

anterior a su inscripción de adquisición.

f) Que el título se inscriba, para el tercero de buena fe surten efectos si su derecho se encuentra inscrito.

### **2.3.2.1 INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD**

En el Registro de Propiedad Inmueble se anota la primera inscripción de determinado predio (inmatriculación); también se inscriben sus modificaciones, transferencias, cargas y gravámenes, entre otros actos inscribibles.

Registros que lo conforman:

Registro de los predios.

Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos.

Registro de Derechos Mineros.

Registro de Áreas Naturales Protegidas.

Actos que se pueden inscribir:

Habilitación urbana, inmatriculación de un inmueble.

Declaratoria de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios, numeración

Inscripción de hipotecas, modificación, cancelación, anotación de demanda.

Acumulación de lotes urbanos, rectificación de áreas, subdivisión de lote

Subdivisión con regularización de fábrica, independización.

Traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria.

Como explica la Sunarp; resulta indispensable y necesario registrar la compraventa del bien inmueble porque de esta manera no solo quedará registrado como propietario, sino que dicha inscripción también será de conocimiento público y permitirá *“contar con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro”*.

Pasos para registrar un inmueble:

Conocida también como inmatriculación, tanto para viviendas nuevas como para las de segundo uso, para registrar un inmueble en la Sunarp es necesario seguir los

siguientes pasos:

1. Verifica en la Sunarp si la vivienda ya se encuentra inscrita y la información del vendedor. Para ello, debes solicitar el certificado literal o la copia informativa del inmueble a adquirir. Ambos documentos contienen: historial del inmueble (todos los actos que se han realizado en el inmueble), nombre del propietario y los trámites pendientes sobre la propiedad.
2. Después que firmar el contrato de compraventa, tanto el vendedor como el comprador de la vivienda deben acudir a un notario para que se expida el parte notarial de la escritura pública de la compraventa del inmueble.
3. Presentar la solicitud de inscripción en la Oficina Registral en donde quedará inscrita la propiedad. Este trámite requiere del pago previo de los derechos registrales que son variables y dependen de las dimensiones del inmueble.
4. El documento ingresado a la Oficina Registral de la Sunarp, llamado título, debe contener el parte notarial de la escritura pública de compraventa de la vivienda.
5. Después que el título de compraventa del inmueble es revisado por el registrador público, como paso previo al asiento de inscripción en la partida registral, se pueden producir tres respuestas:
6. Si Cuando se haya concluido con la evaluación del expediente, el registrador procederá con la inscripción de la compraventa, lo que terminará otorgándole seguridad y protección a tu adquisición.

Sobre el tiempo que toma la inscripción, si se trate de un solo predio, que involucre una sola partida registral y que el titular registral sea el transferente, es decir, si actúa sin representación, el plazo de calificación es de 48 horas, de lo contrario podría demorar hasta siete días.

beneficios de inscribir la compraventa:

Al registrar el inmueble en la Sunarp, se obtiene los siguientes beneficios:

- Seguridad jurídica, porque de esta manera se obtiene protección legal frente a terceros.

- Da cuenta de la condición de propietario, con lo que se, evita que se inscriban embargos, medidas judiciales, arbitrales o cualquier otro gravamen, relacionados con el antiguo propietario, en caso sea una vivienda de segundo uso.
- Mejora el acceso a créditos bancarios.

Principios registrales en opinión del autor (Rimascca Huarancca, 2015)

Nuestra legislación registral ha establecido los principios siguientes: principio de rogación, legalidad, titulación auténtica, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, prioridad preferente, prioridad excluyente o impenetrabilidad, legitimación y buena fe pública registral. (p. 25), por lo tanto, los principios registrales son orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral estos principios registrales se encuentran básicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984.

#### **2.3.2.1.1 PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL**

Según el artículo 214° del Código Civil modificado por la Ley N° 30313 el Principio de Buena Fe Registral es el Tercero que de Buena Fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo , mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho , aunque después se anule , rescinda , cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y títulos archivados que lo sustenten , la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

El principio de fe pública registral, en sede nacional, (,) es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente, es la posición del autor (Rimascca Huarancca, 2015, p. 70)

El principio referido se justifica en lo siguiente: Proteger la seguridad jurídica de la contratación con base en los asientos inscritos, toda vez que proporciona una garantía de seguridad jurídica plena a quien, bajo la fe que emana del registro, adquiere a título oneroso e inscribe un derecho y reúne los requisitos del artículo 2014° del Código Civil.

Según el autor. (Huerta Ayala, 2013) se puede definir el principio de fe pública registral como aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tuviera dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el registro, (p.48.)

El requisito de buena fe exige que no se haya tenido conocimiento de la realidad extra registral, por ejemplo si existe un proceso judicial de nulidad de compra venta inscrita y se acredita que el adquirente conocía de la existencia de dicho proceso judicial, no puede ser considerado tercero registral, es decir, en este supuesto este adquirente no es protegido por el principio de fe pública registral en el sistema registral peruano y lo mismo sucederá en los otros sistemas registrales en los que también se consagre el principio de fe pública registral, es la mención del autor (Torres Manrique, 2007).

De las doctrinas comparadas y nacionales podemos decir que el principio de fe pública registral es una manifestación del principio de legitimación, es decir, el contenido de los asientos se presumirá cierto y producirá efectos mientras no sean rectificadas o declarados inválidos. Por tanto, quien adquiera algún bien de buena fe, a título oneroso y lo inscriba en base a esa información registral presumida exacta o correcta, deberá verse protegido, aunque el transferente no haya tenido dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro.

La norma indicada en el artículo 2014 del CC señala una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- (a) Ser un tercero adquirente de derechos reales;
- b) Ser un adquirente de buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral);
- c) Ser un adquirente a título oneroso;
- d) Ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos;
- y e) Inscripción del derecho del adquirente.

Tanto en su versión original como en la vigente, el artículo 2014° protege a aquella persona que adquiere un derecho de otro sujeto que en el registro figura tener facultades para otorgarlo, pero que en la realidad no las tiene. Para que esta adquisición sea protegida deben cumplirse dos condiciones. La primera es que no conste del registro información que denote la inexactitud del derecho del otorgante. La segunda es que el tercero ignore hechos (fuera del registro) que denoten la inexactitud del mismo.

Como se aprecia a nivel legal, la información pública del registro ha jugado desde siempre un papel determinante en la configuración del supuesto de hecho del artículo 2014° del Código Civil. Sin embargo, hoy ya no es el único factor que importa analizar, al menos, ya no para nuestros tribunales.

A lo largo de los años, los tribunales de justicia cada vez más han ido exigiéndole al tercero desplegar conductas adicionales, ya no es suficiente que el tercero se respalde en la información registral, sino que realice algo más para revalidar la buena fe de su adquisición.



La conducta que los tribunales han venido exigiéndole al tercero es que investigue la situación real del bien sobre el cual se celebra el negocio jurídico. Esta investigación implica examinar, en los hechos, que la actividad posesoria sobre el bien sea coherente con el derecho en juego. Así, si los hechos posesorios que el tercero analizó niegan las facultades registrales del otorgante, no habrá buena fe en dicha adquisición, pronunciamiento de la Corte Suprema que ratifican esta exigencia.

Por medio de la publicidad registral es posible dejar establecidos una serie de requisitos o condiciones de operaciones sobre bienes inmuebles. De este modo, y gracias a la existencia de un registro público se da veracidad, legalidad y publicidad a compras, ventas o cambios en las características de una vivienda, por ejemplo.

El principal fin de este tipo de publicidad es, en último término, dar seguridad jurídica a los individuos o empresas poseedoras de activos de tipo inmobiliario. Esto debe ser realizado de manera organizada y continua; es decir, siendo inscrito cada hecho relevante y actualizado derivado a cada caso en particular.

Como es lógico, es el campo del derecho mercantil el más estrechamente relacionado con este concepto y, por extensión, el ámbito de la propiedad privada desde el punto de vista inmobiliario.

#### Tipos de publicidad registral

La publicidad registral puede clasificarse en:

- Material. En esta clase se entiende la existencia de ciertos derechos para el individuo que realiza la inscripción.
- Formal. Pues la publicidad cumple su función de registrar y poner en conocimiento determinados datos de interés público.

Principal información aportada en la publicidad registral.

La publicidad registral refleja y da la posibilidad de que sean consultados importantes datos como la identidad de un propietario de un inmueble, las características catastrales del mismo, su antigüedad, etc.

Del mismo modo, es posible conocer con exactitud de quién dependen los poderes para controlar o administrar dicha propiedad, al igual que a quién dirigir las posibles obligaciones o deudas contraídas.

Por todo lo mencionado por diferentes autores previamente el tercero registral de buena fe para proteger la legítima confianza y que se demuestre que en realidad se desconocía las inexactitudes es importante que se cumplan todos los requisitos para tener tal condición y ser protegidos como lo señala las normas legales al respecto.

#### **2.3.2.1.2 EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE**

Es aquel en el cual el primer título o acto ingresado prevalece sobre otro, que, siendo registrable todavía, no se haya presentado o lo hiciera con posterioridad, prevaleciendo así el título inscrito primero. El reglamento del registro público, en su artículo 54 establece: “ la prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción , se establecerá por el orden de presentación a la oficina del diario, si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio , de los dispuestos posteriormente ”, en el artículo del Código Civil .En el derecho comparado el principio de prioridad establece que el primer título o acto ingresado prevalece, es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro que, aun siendo registrable, hubiere ingresado al registro posteriormente, aunque fuere de fecha anterior. El principio de prioridad en el derecho nacional de conformidad con el artículo 2016 del Código Civil peruano.

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. El principio de prioridad preferente y prioridad excluyente en el Derecho Nacional, opera de dos maneras: para excluir derechos y para

determinar rango entre ellos preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc.). Cuando opera en la primera forma se le denomina principio de prioridad excluyente y cuando opera en la segunda forma se le denomina principio de prioridad preferente. En mérito a la fecha del ingreso al registro se determina el rango hipotecario de las hipotecas (principio de prioridad preferente) y se excluyen unas a otras las dobles ventas realizadas respecto del mismo bien inscribible (principio de prioridad excluyente) según opinión del autor. (Torres Manrique, 2007)

Cuando existe una *incompatibilidad relativa*, se denomina principio de prioridad preferente, siendo necesario tener en cuenta el rango registral existente entre los derechos registrados y la superioridad de rango existente entre el primer título inscrito y los posteriormente inscritos (por ejemplo, la superioridad de rango existente entre la primera hipoteca inscrita respecto de las hipotecas inscritas con posterioridad).

Cabe resaltar que este presupuesto no provoca el cierre registral, es decir incluso estando inscrito el primer título en la partida registral pueden inscribirse otros títulos como hipotecas o embargos principalmente.

Tal como se señala en la Exposición de Motivos: “Este artículo reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción”.

En opinión del autor (Ortiz Pasco) se desprende que el registro otorga ciertos derechos desde la “inscripción” del título en el mismo, es decir, solo cuando concluye todo el procedimiento registral –entiéndase que el mismo termina con la inscripción, en el caso que la calificación haya sido positiva- se podrá tener preferencia en los derechos. (p. 10.).

Por lo que es necesario precisar que la inscripción registral del título es fundamental para acceder a lo protección y ser conocidos por todos y gozar de los derechos que corresponda.

Cuando existe una *incompatibilidad absoluta o sustancial*, se denomina principio de prioridad excluyente que provoca el cierre registral en una determinada partida registral (o en varias partidas registrales), por ejemplo, en el caso de la doble compraventa, ya que inscrita una compraventa no es posible inscribir otra del mismo bien efectuada por el mismo propietario, es el comentario del autor (Torres Manrique, 2007).

El mismo señala la prohibición dirigida al registrador de inscribir un título que sea incompatible con otro “ya inscrito” a pesar de que sea de fecha anterior. Vale decir, no importa que el título presentado posteriormente hubiera sido otorgado con anterioridad al inscrito; aquí lo que en realidad importa es la inscripción, impera lo que señala el Registro: “*La inscripción (...) del primero, determinará el ‘cierre registral’ respecto al presentado en segundo lugar*” es la posición del autor (Ortiz Pasco, p. 11)

El Tribunal Registral ha conceptualizado, en la Resolución 1923-2013-SUNARP-TR-L, f. j. 8., el principio de prioridad, en los términos siguientes:

Por el principio de prioridad de rango (también denominado prioridad preferente) la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Así, conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

El autor (Rimascca Huarancca, 2015) precisa (...) en lo que respecta a la prioridad excluyente, el artículo 2017° del Código Civil establece que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. El artículo X

del Título Preliminar del RGRP precisa que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. Ello guarda concordancia con lo regulado en el segundo párrafo del artículo 26° del mismo Reglamento que define a los títulos incompatibles a efectos de determinar la aplicación del artículo 29°, señalando que “un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”. (pp. 80-81).

De las doctrinas comparadas y nacionales podemos concluir que el principio de prioridad en sentido amplio se subdivide en dos tipos: el principio de prioridad preferente (art. 2016°) y el principio de prioridad excluyente (art. 2017°).

El primero se refiere a una prerrogativa de carácter temporal, es decir, se le da preferencia al título que se inscriba en primer lugar frente a aquellos que se inscriban posteriormente. Asimismo, este supuesto no provoca el cierre registral, es decir, incluso estando inscrito el primer título en la partida registral pueden inscribirse otros títulos como hipotecas o embargos principalmente.

El segundo se refiere a una incompatibilidad entre dos títulos, uno ya inscrito y otro que pretende inscribirse, en este supuesto la primera inscripción provoca el cierre registral en una determinada partida registral (o en varias partidas registrales), por ejemplo, en el caso de la doble compraventa, ya que inscrita una compraventa no es posible inscribir más otra del mismo bien efectuada por el mismo propietario. Asimismo, resulta irrelevante que los títulos que pretendan inscribirse posteriormente, a la primera inscripción, sean de fecha anterior. Como conclusión podemos afirmar según el derecho comparado el principio de prioridad establece; que el primer título o acto ingresado prevalece, es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro que, aun siendo registrable, hubiere ingresado al registro posteriormente, aunque fuere de fecha anterior.

## 2.4 Glosario.

**Principio de fe Publica Registral,** - Es un principio fundamental del sistema registral, que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

**Principio de Prioridad Preferente.** -Establece que el primer título o acto ingresado prevalece, es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro que, aun siendo registrable, hubiere ingresado al registro posteriormente, aunque fuere de fecha anterior.

**El Tercero de Buena Fe.** - Es aquella persona natural o jurídica que no solo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino también ha desarrollado un comportamiento prudente y diligente.

**Principio de Publicidad.** -Permite el acceso a la información registral (actos o derechos inscritos) a cualquier persona. No importando si quien solicita esa información tiene interés legítimo o no, si es tercero registral o no, conllevando a que todos tengan conocimiento del contenido de las inscripciones.

**Oponible a Terceros.** - En el ámbito jurídico designa aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos.

**Seguridad Jurídica.** - La seguridad jurídica en el derecho civil se convierte en una necesidad humana que debiera ser satisfecha porque otorga paz y tranquilidad y, en consecuencia, goce y disfrute de los derechos, de allí el papel fundamental de la seguridad jurídica como valor: dar seguridad jurídica a través del derecho, que comprenda lo personal y social, vivir con tranquilidad y gozar de los derechos.

**Propiedad.** - La propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar.

**Trasmisión Consensual,** El Código Civil\_ respecto a la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles en el Art. 949° precisa : *"La sola obligación de enajenar*

*un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario", el Art. 949° no establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, operando este efecto de manera automática.*

## **CAPITULO III: HIPOTESIS Y VARIABLES**

### **3.1. Hipótesis General**

**HG.** El sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022

### **3.2. Hipótesis Específicas**

**HE1.** El sistema de transmisión consensual de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022.

**HE2.** El sistema de transmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022

**HE3.** La inscripción de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022.

### **3.3 Variables**

Variable 1: El sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble.

Variable 2: Tercero de Buena Fe.

### **3.4 Operacionalización de variables**

V 1: El sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble.

V 2: Tercero de Buena Fe.

(ANEXO 2)



## **CAPITULO IV: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**

### **4.1 Tipo y Diseño de investigación**

#### **4.1.1 Tipo de investigación**

La presente investigación está referido a una investigación cuantitativa de los resultados, contiene el análisis de cada una de las variables, de la Transferencia de la Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima-2022.

Al respecto, Hernández y Mendoza (2018), expresan que: “En un estudio descriptivo el investigador selecciona una serie de cuestiones (que, recordemos, denominamos variables) y después recaba información sobre cada una de ellas, para así representar lo que se investiga (describirlo o caracterizarlo).” (p.108).

#### **4.1.2 Método**

El método de la investigación será el inductivo, porque se partirá del análisis de hechos particulares para posteriormente llegar a conclusiones generales. Al respecto Hernández y Mendoza (2018), mencionan que: “Primero explorar y describir individualidades, para posteriormente generar teoría.” (p.9). Para luego, los mismos autores Hernández y Mendoza (2018), afirmar que: “procede caso por caso, dato por dato, hasta llegar a una perspectiva más general.” (p.9).

#### **4.1.3 Diseño**

Nuestra tesis tiene un diseño no experimental de corte transversal, puesto que no se manipulará en forma intencional las variables. En efecto, respecto del diseño no experimental Hernández y Mendoza (2018), señalan lo siguiente:(...), en un estudio no experimental no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza. En la indagación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipularlas, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. (p.174). El

diseño de investigación es descriptivo- correlacional.

## **4.2 Población y Muestra**

- **Población**

La población está constituida por 29 encuestados quienes verterán información de acuerdo a sus conocimientos y experiencias y ámbito laboral integrada por asistentes de función registral, registradores, asistentes registrales, abogados con conocimiento de la actividad registral y usuarios de los Registros Públicos de Lima-2022.

- **Muestra**

Nuestra Entrevista está dirigida a 29 personas, asistente de función registral, abogados, registradores y usuarios de la Zona Registral de Lima. Al ser la muestra menor que 100 personas, no solicita pautas de estadística.

## **4.3 Técnica de Recolección de Datos**

### **4.3.1 Técnicas**

En el presente trabajo se utilizará la técnica de la encuesta y la observación que consistirá en obtener la información que se encuentra en los cuestionarios de la muestra, la encuesta abierta permite recopilar información de profesionales especialistas en el ramo.

### **4.3.2 Instrumentos**

El autor Ríos (2017), señala que: “Un instrumento de recolección de datos es una herramienta concreta en la cual el investigador registra datos provenientes de las unidades de análisis.” (p. 103).

En el presente trabajo se utilizó como instrumento, el cuestionario, considerando que este tipo de instrumento de recolección de datos forman parte de los señalados por el citado autor Ríos.

El cuestionario con respuestas abiertas permitirán el análisis y estudiar las respuestas y la contrastación de estos con resultados permitiendo sacar

conclusiones en el caso.

#### **4.3.3 Técnicas para el procesamiento de la información.**

En el presente trabajo se utilizará la técnica de la encuesta.

## CAPITULO V: DISCUSION Y RESULTADOS

### 5.1 Discusión

De los resultados obtenidos, se confirma la hipótesis general de la investigación el cual determina la manera que el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble se relaciona significativamente con el Tercero de Buena fe en los Registros Públicos de Lima - 2022.

#### PRIMERA:

En lo relacionado a la primera hipótesis específica el sistema de Trasmisión Consensual de Propiedad Inmueble se relaciona significativamente con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022 ,según la investigación realizada por los autores Lavado y Mendoza ( 2019 ) en su tesis titulada " *Seguridad Jurídica del bien inmueble y la Inscripción Constitutiva en la Oficina Registral N° VIII sede Huancayo - 2018* " señalan : Que la seguridad jurídica en la inscripción registral declarativa de la propiedad inmueble es mínima como aquel elemento de validez de un acto jurídico frente a terceros en la oficina registral zona viii – Huancayo periodo 2018 y según el autor Montejo (2020) en la tesis titulada " *El Riesgo del Derecho de Propiedad Sobre Bienes Inmuebles en el Distrito de Tarapoto con la Vigencia del Artículo 949° del Código Civil y las Nuevas Exigencias Registrales, Período 2016* " manifiesta que la vigencia del artículo 949° del C.C.P. no le asegura al comprador de un bien inmueble la calidad de propietario, haciéndose necesaria la inscripción del derecho de propiedad. Por lo que según los resultados obtenidos hay concordancia y coincidencia con las opiniones vertidas por los investigadores debido que la actual transferencia de propiedad de acuerdo al artículo 949° del Código Civil, realmente no garantiza una seguridad jurídica adecuada y no es oponible a terceros , porque el sistema consensual no exige la inscripción registral para el perfeccionamiento de la transferencia de inmuebles para la validez del acto jurídico frente al tercero de buena fe y porque socialmente no refleja la realidad en cuanto a la seguridad jurídica del tercero de buena fe , la hipótesis inicial ha sido contrastada y la coincidencia y relación es mínima por lo que el Ssistema de Trasmisión Consensual de Propiedad Inmueble no se relaciona significativamente con el Tercero de Buena fe en los Registros Públicos de Lima - 2022.

## SEGUNDA

En la segunda hipótesis específica, respecto al sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022 ,según investigación realizada por Torres ( 2020) en la tesis titulada “ *Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú* ”; llega a la conclusión que era necesario incorporar la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para garantizar la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble ya que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble asumido en la legislación peruana no garantiza la seguridad jurídica, y según los resultados obtenidos se encuentra concordancia ,con lo vertido por el investigador debido a que el sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble el que se materializa a través de la inscripción registral y publicidad registral garantiza la seguridad jurídica de las partes contractuales y a terceros de buena fe , por lo que se confirma la hipótesis específica debido a que la transferencia de trasmisión constitutiva se relaciona significativamente con el tercero de buena fe.

## TERCERA:

Finalmente, en la tercera hipótesis específica, sobre la Inscripción de Propiedad Inmueble se relaciona significativamente con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022, se confirma la hipótesis y concuerda con lo investigado por Leyva (2019) en la tesis titulada “*El Sistema Peruano de Transferencia de Bienes Inmuebles Inscritos y la Seguridad Jurídica* “.que , concluye que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles no garantiza la seguridad jurídica debido a que nuestro sistema es declarativo y no exige que se realice la inscripción de la transferencia si no solo es necesario la enajenación de la propiedad inmueble como así lo señala el artículo 949° del código civil “. Similarmente hay concordancia con lo investigado por Romero (2021) en la tesis titulada “*Afectación a la Propiedad como Consecuencia de Efectos Jurídicos Derivados del Sistema Nacional de Transferencia de Bienes Inmuebles en la*

*Publicidad Registral* ,llegando a la conclusión si se ve afectada la propiedad a consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional para transferir bienes inmuebles en la publicidad registral y si afecta la propiedad debido a que el proceso de registro se maneja de manera consensual y sin la obligatoriedad de registro apoyados únicamente de buena fe en el tercero y asumiendo que es de conocimiento de todos lo que el en registro aparece asentado, según los resultados obtenidos se encuentra concordancia ,con lo vertido por los investigadores, debido a que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros publico da certeza a la seguridad jurídica.

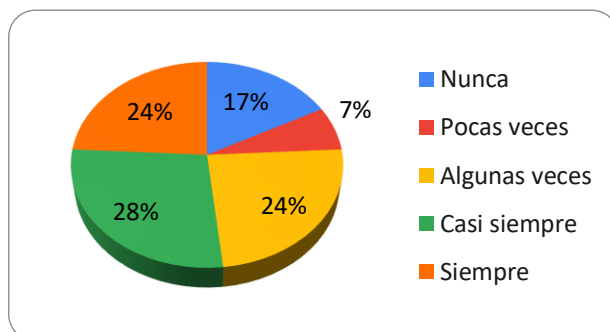
## 5.2 Resultados

1.- ¿Usted opina, que la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe en la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 1

Alternativas	Población	%
Nunca	5	17
Pocas veces	2	7
Algunas veces	7	24
Casi siempre	8	28
Siempre	7	24
Total	29	100

FIGURA 1



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

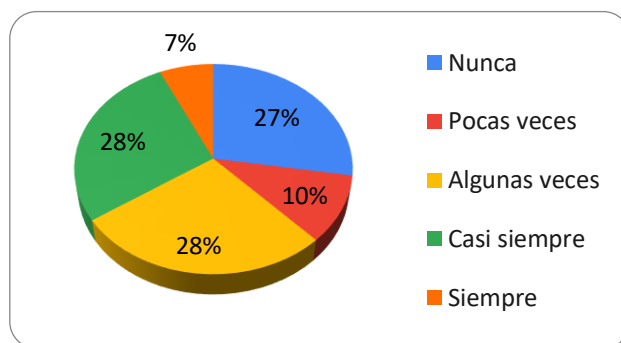
Se observa que el 7 % de los encuestados, opina que pocas veces la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe en la transferencia de propiedad inmueble, el 24% opina que algunas veces la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe, mientras que el 28% opina que casi siempre la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe.

2.- ¿Usted considera, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 2

Alternativas	Población	%
Nunca	8	27
Pocas veces	3	10
Algunas veces	8	28
Casi siempre	8	28
Siempre	2	7
Total	29	100

FIGURA 2



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

Se observa que el 28 % de los encuestados, considera que algunas veces el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble, mientras que el 10% de los encuestados considera, que pocas veces el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble, mientras que el 27 % considera que nunca el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica.

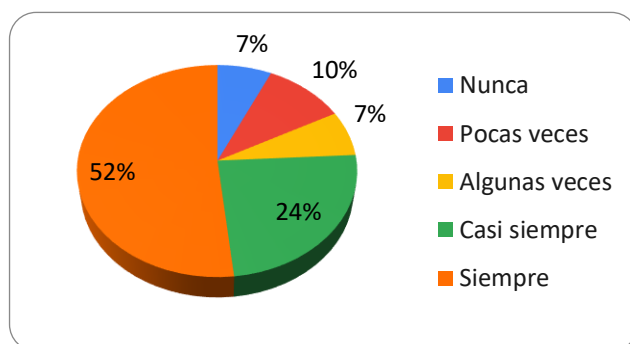


3.- ¿Usted considera, que la manifestación expresa de la voluntad de las partes, necesita de otro medio publicitario para otorgarle mayor seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 3

Alternativas	Población	%
Nunca	2	7
Pocas veces	3	10
Algunas veces	2	7
Casi siempre	7	24
Siempre	15	52
Total	29	100

FIGURA 3



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

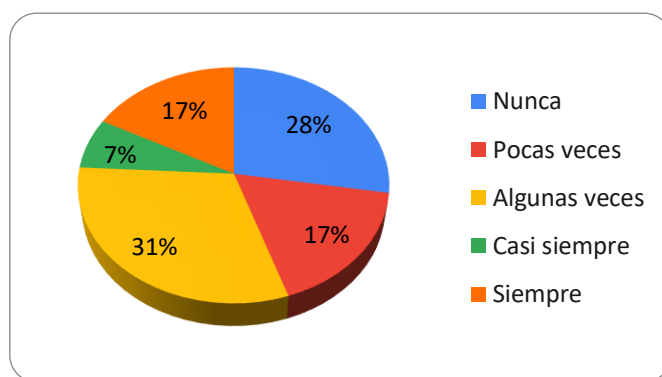
Se observa que el 52 % de los encuestados, considera, que siempre la manifestación expresa de la voluntad de las partes, necesita de otro medio publicitario para otorgarle mayor seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble.

4.- ¿Considera Usted, que la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles?

Tabla 4

Alternativas	Población	%
Nunca	8	28
Pocas veces	5	17
Algunas veces	9	31
Casi siempre	2	7
Siempre	5	17
Total	29	100

Figura 4



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

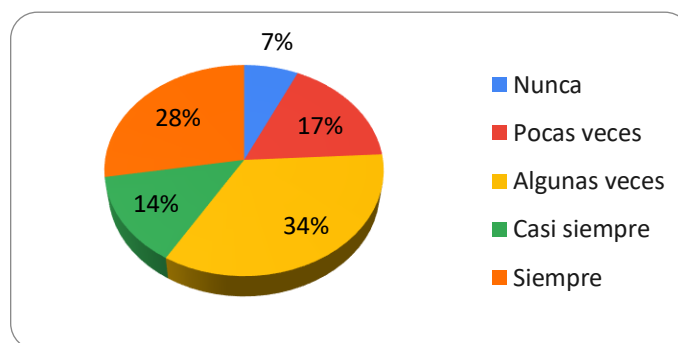
Se observa que el 31% de los encuestados, considera, algunas veces la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles, mientras que el 28% considera, que nunca la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles.

5.- ¿Usted opina que la transmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 5

Alternativas	Población	%
Nunca	2	7
Pocas veces	5	17
Algunas veces	10	34
Casi siempre	4	14
Siempre	8	28
Total	29	100

FIGURA 5



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

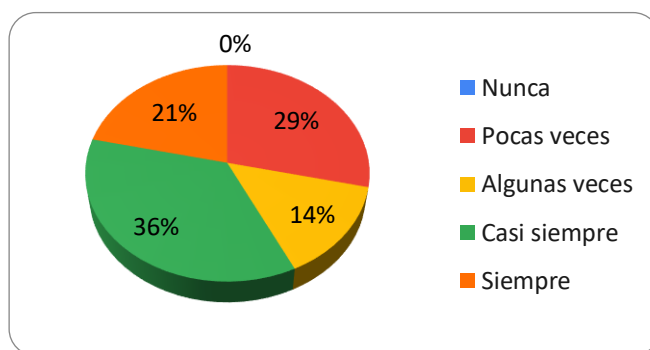
Se observa que la mayoría de los encuestados (34 %), opina que algunas veces la transmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble, se aprecia que el 28 % de los encuestados, opina que siempre la transmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble.

6.- ¿Considera usted, que el principio de oponible a terceros es un atributo inherente a un derecho, documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero o aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos?

Tabla 6

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	8	29
Algunas veces	4	14
Casi siempre	10	36
Siempre	6	21
Total	29	100

FIGURA 6



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

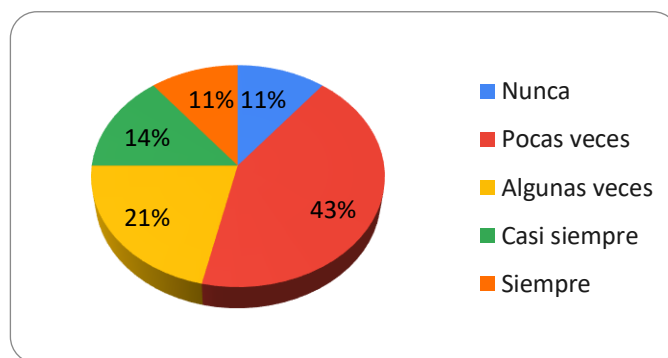
Se observa que la mayoría de los encuestados (36 %), considera, que casi siempre el principio de oponible a terceros es un atributo inherente a un derecho documento o defensa, según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero o aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos.

7.- ¿Usted considera, que con la sola concordancia de las partes es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 7

Alternativas	Población	%
Nunca	3	11
Pocas veces	12	43
Algunas veces	6	21
Casi siempre	4	14
Siempre	3	11
Total	29	100

FIGURA 7



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

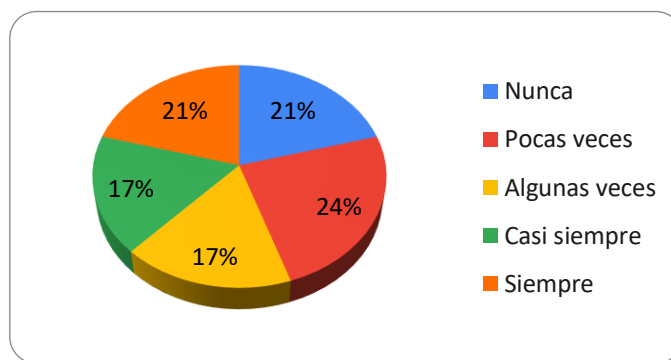
Se observa que la mayoría de los encuestados (43 %) consideran que pocas veces la sola concordancia de las partes es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble, se aprecia que el 21 % de los encuestados consideran que algunas veces con la sola concordancia de las partes es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble.

8.- ¿Usted considera, que la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 8

Alternativas	Población	%
Nunca	6	21
Pocas veces	7	24
Algunas veces	5	17
Casi siempre	5	17
Siempre	6	21
Total	29	100

FIGURA 8



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

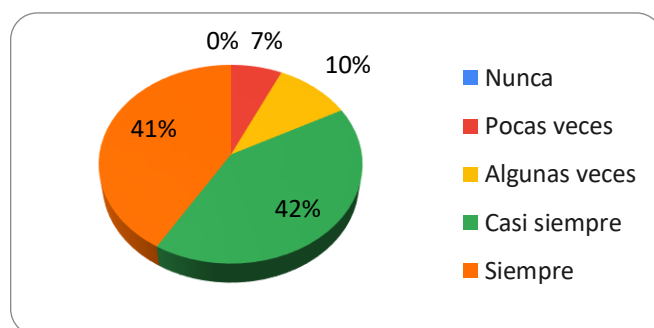
Se observa que el 24% de los encuestados, considera, que pocas veces la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble y el 17% de los encuestados, considera, que algunas veces la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble.

9.- ¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 9

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	2	7
Algunas veces	3	10
Casi siempre	12	42
Siempre	12	41
Total	29	100

FIGURA 9



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

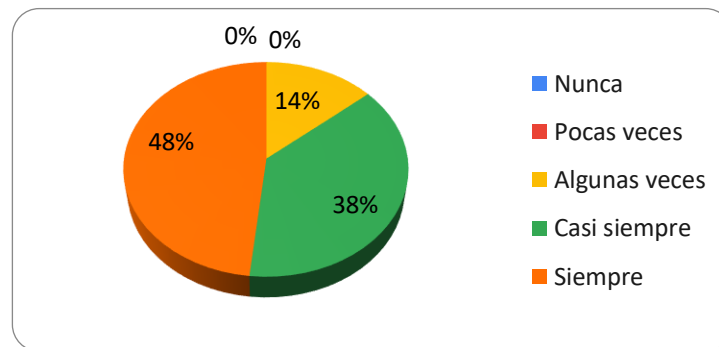
Se observa que la mayoría de los encuestados, el ( 42% ) opina que casi siempre la trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble , y el 41 % de los encuestados, opina que siempre la trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble .

10.- ¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos?

Tabla 10

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	0	0
Algunas veces	4	14
Casi siempre	11	38
Siempre	14	48
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>100</b>

FIGURA 10



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

Se observa que la mayoría de los encuestados (48 %), opina, que siempre la trasmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos y, se aprecia que el 38 % de los encuestados opina, que casi siempre la trasmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos, lo que demuestra la importancia de la inscripción en los registros públicos por razones de mayor seguridad a aquello que contraten los terceros .

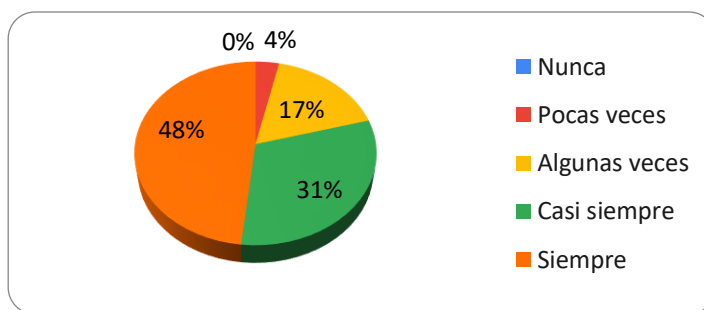


11.- ¿Considera Usted, que la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble?

Tabla 11

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	1	4
Algunas veces	5	17
Casi siempre	9	31
Siempre	14	48
Total	29	100

FIGURA 11



Fuente: Elaboración propia

## INTERPRETACIÓN

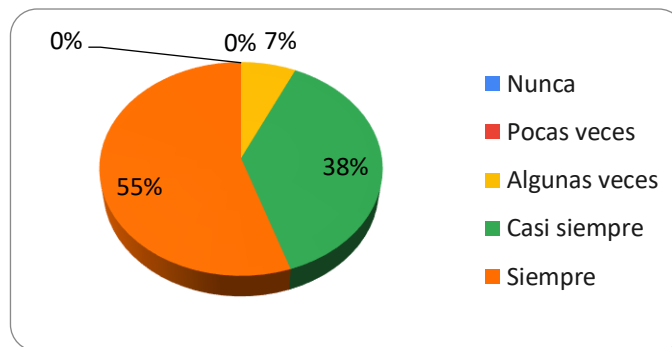
Se observa que el 48 % de los encuestados, considera, que siempre la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble. Se aprecia que el 31% de los encuestados, considera, que casi siempre la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble, por lo que el sistema de difundir tiene como objetivo dar a conocer situaciones jurídicas para ser oponibles y defendibles por su seguridad.

12.- ¿Considera usted que la publicidad registrable en la trasmisión constitutiva, es el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica?

Tabla 12

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	0	0
Algunas veces	2	7
Casi siempre	11	38
Siempre	16	55
Total	29	100

FIGURA 12



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

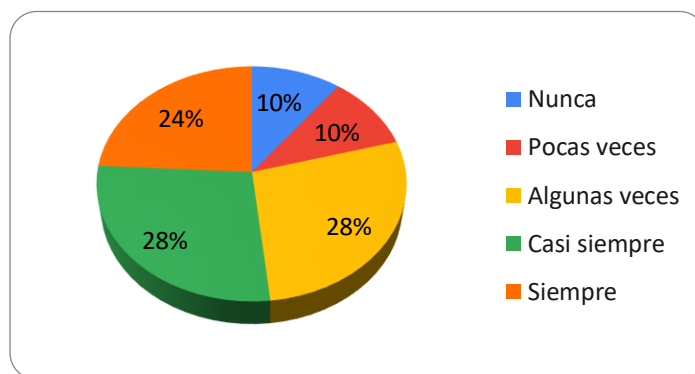
Se observa que el 55 % de los encuestados, considera siempre la publicidad registrable en la trasmisión constitutiva, es el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica y, el 38 % de los encuestados, considera casi siempre la publicidad registrable en la trasmisión constitutiva, es el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica.

13.- ¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales?

Tabla 13

Alternativas	Población	%
Nunca	3	10
Pocas veces	3	10
Algunas veces	8	28
Casi siempre	8	28
Siempre	7	24
Total	29	100

FIGURA 13



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

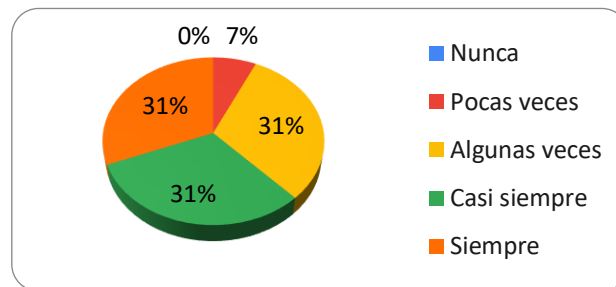
Se observa que la mayoría de los encuestados ( el 28% ), opina que algunas veces , la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales, Se observa que el 28% de los encuestados, opina que casi siempre, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales.

14.- ¿Usted opina que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral?

Tabla 14

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	2	7
Algunas veces	9	31
Casi siempre	9	31
Siempre	9	31
Total	29	100

FIGURA 14



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

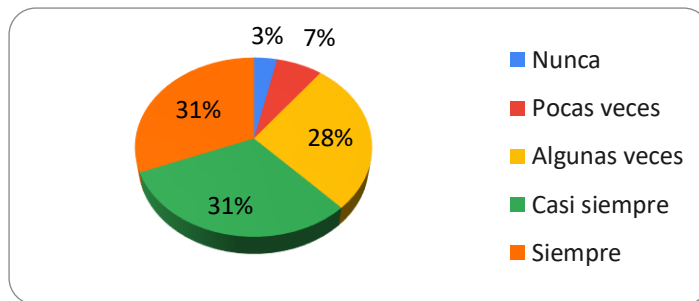
Se observa que la mayoría de los encuestados (31 %), opina que algunas veces la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral. Se aprecia que el 31 % de los encuestados, opina que siempre la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral, mientras que solo el 7 % de los encuestados opina que pocas veces la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral.

15.- ¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe, que a título oneroso y buena fe hubiera contratado sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad?

Tabla 15

Alternativas	Población	%
Nunca	1	3
Pocas veces	2	7
Algunas veces	8	28
Casi siempre	9	31
Siempre	9	31
Total	29	100

FIGURA 15



Fuente: Elaboración propia

## INTERPRETACIÓN

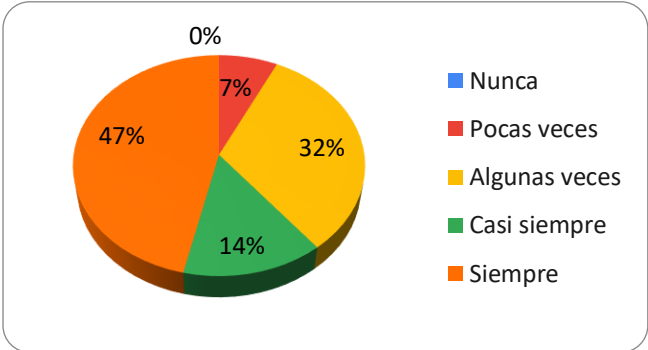
Se observa que la mayoría de los encuestados ( 31% ) , opina, que casi siempre la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe ,que a título oneroso y buena fe hubiera contratado sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad , se aprecia que solo el 7% de los encuestados, opina que pocas veces la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe ,que a título oneroso y buena fe hubiera contratado sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad.

16.- ¿Considera usted que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos?

Tabla 16

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	2	7
Algunas veces	9	32
Casi siempre	4	14
Siempre	13	47
Total	29	100

FIGURA 16



Fuente: Elaboración propia

**INTERPRETACIÓN**

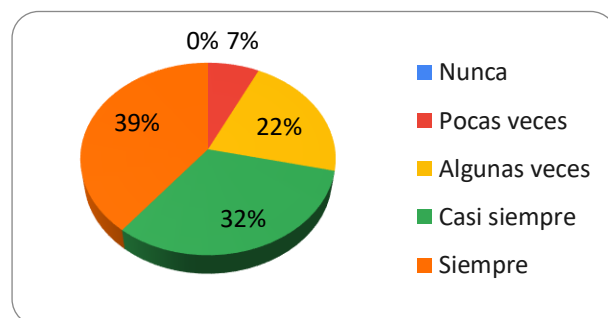
Se observa que el 47 % de los encuestados, considera siempre el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos y se aprecia que el 32 % de los encuestados, considera algunas veces el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos.

17.- ¿Considera Usted, que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad?

Tabla 17

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	2	7
Algunas veces	6	22
Casi siempre	9	32
Siempre	11	39
Total	29	100

FIGURA 17



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

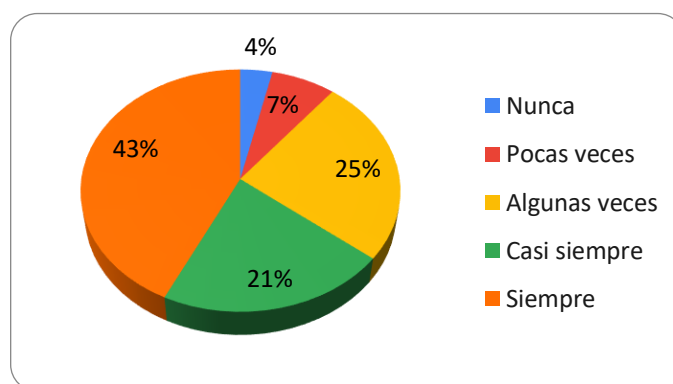
Se observa que el 39 % de los encuestados, considera que siempre, el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad, y el 32 % de los encuestados, considera casi siempre, el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad.

18.- ¿Considera Usted, que el primer título o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro, aun siendo registrable, hubiese ingresado al registro posteriormente, aunque fuese de fecha anterior?

Tabla 18

Alternativas	Población	%
Nunca	1	4
Pocas veces	2	7
Algunas veces	7	25
Casi siempre	6	21
Siempre	12	43
Total	29	100

FIGURA 18



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

Se observa que el 43 % de los encuestados, considera que siempre el primer título o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro, aun siendo registrable, hubiese ingresado al registro posteriormente aunque fuese de fecha anterior, también se aprecia que el 25 % de los encuestados, considera que algunas veces el primer título o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro, aun siendo registrable, hubiese ingresado al registro posteriormente aunque fuese de fecha anterior.

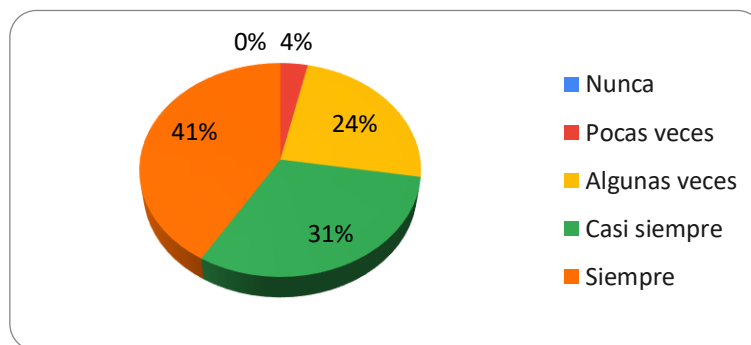


19.- ¿Considera Usted, que la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe?

Tabla 19

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	1	4
Algunas veces	7	24
Casi siempre	9	31
Siempre	12	41
Total	29	100

FIGURA 19



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

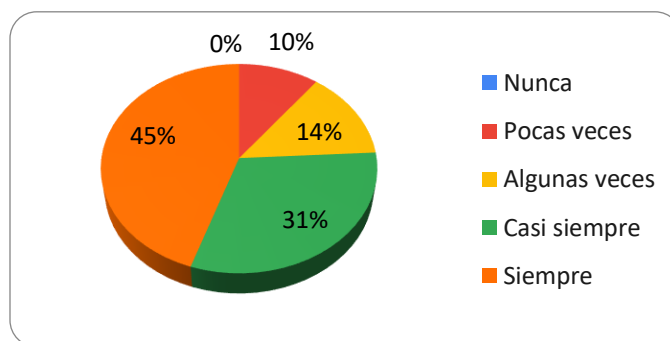
Se observa que el 41 % de los encuestados, considera que siempre la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe mientras que el 31 % considera que casi siempre la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe.

20.- ¿Considera Usted, que, en el caso de conflictos de títulos o derechos, opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable?

Tabla 20

Alternativas	Población	%
Nunca	0	0
Pocas veces	3	10
Algunas veces	4	14
Casi siempre	9	31
Siempre	13	45
Total	29	100

FIGURA 20



Fuente: Elaboración propia

### INTERPRETACIÓN

Se observa que el 45 % de los encuestados, considera que, en el caso de conflictos de títulos o derechos, siempre opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable, también se aprecia que 31 % de los encuestados, considera que, en el caso de conflictos de títulos o derechos, casi siempre opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable, lo que demuestra que el principio de prioridad registral es relevante en los actos registrables .

### **5.3 Análisis e Interpretación de Resultados**

La investigación titulada “Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos-Lima-2022” tiene como objetivo determinar de qué manera el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble se relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022.

1.-Del análisis efectuado a los resultados obtenidos respecto al objetivo específico de determinar de qué manera el Sistema de Trasmisión consensual de propiedad inmueble se relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022, la mayoría de los encuestados señalan que el sistema trasmisión consensual que se efectúa con el solo consenso entre las partes algunas veces garantizan una eficiente seguridad jurídica al tercero de buena fe, y la mayoría de los encuestados consideran que siempre se necesita de otro medio publicitario para otorgar mayor seguridad jurídica y pocas veces la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros por lo que la información obtenida permite opinar que la hipótesis específica en la trasmisión consensual de propiedad inmueble la relación es poco significativa con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima 2022.

2.- Seguidamente del análisis realizado a los resultados obtenidos de la encuesta respecto al objetivo específico de analizar de qué manera el Sistema de Trasmisión constitutiva de propiedad inmueble se relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022, la mayoría de los encuestados opinan que casi siempre y siempre el sistema trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral y el conocimiento de terceros con lo cual se protege los derechos adquiridos y la mayoría de los encuestados consideran que siempre y casi siempre la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo y consideran que siempre la trasmisión constitutiva es el instrumento con mayor eficacia para la seguridad jurídica, por lo que hipótesis específica la trasmisión constitutiva de propiedad inmueble si se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima 2022.

3.- Finalmente del análisis efectuado a los resultados obtenidos respecto al objetivo específico de analizar de qué manera la inscripción de propiedad inmueble se relaciona con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022 , la mayoría de los encuestados opinan que siempre y casi siempre con la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos el tercero de buena mantiene su derecho de adquisición de su propiedad y también la mayoría consideran que siempre el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos y la mayoría de los encuestados consideran que siempre el derecho del tercero adquirente tiene prioridad en defensa de sus derechos de propiedad debido a que el primer título ingresado prevalece y tiene prioridad ,o preferencia sobre cualquier otro que hubiese ingresado al registro posteriormente y consideran la mayoría de los encuestados en el caso de conflictos siempre opera el principio de prioridad registral por lo que hipótesis específica de la inscripción de propiedad inmueble si se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima 2022.

## CAPITULO VI: CONCLUSIONES

### 6.1 Conclusiones

#### PRIMERA

En la investigación concluimos que se ha determinado que en el Sistema de Trasmisión Consensual de Propiedad Inmueble la relación es poco significativa con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022, debido a que en el sistema consensual, la transferencia de bienes inmuebles se efectúa con el solo consenso entre las partes, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario según el artículo 949° del Código Civil, por lo que no garantiza una eficiente seguridad jurídica, si bien es cierto facilita una rápida transferencia de un inmueble, no asegura que el propietario sea el mismo que el posesionario, poniendo en constante peligro al nuevo adquirente del bien del tercero de buena fe, en la trasmisión consensual de bienes inmuebles, debido a que no exige inscripción para que pueda generarse la transferencia de la propiedad y solo basta el simple contrato privado el que facilita una circulación de manera ágil de bienes y servicios, pero perjudica en parte porque no brinda seguridad para las personas que compran bienes inmuebles y no es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad.

#### SEGUNDA

Se ha determinado que el sistema de Trasmisión Constitutivo de Propiedad Inmueble se relaciona significativamente con el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima - 2022. Debido a que el sistema constitutivo exige que todas las transferencias y adquisiciones de la propiedad que se realicen tienen que ser necesaria e inmediatamente inscritas en los registros públicos para que recién el comprador sea propietario del bien inmueble, el registro de una propiedad permite y ayuda a poder definir el derecho que tiene una persona de manera precisa, exacta y tiene un costo debido a que se tiene que pagar a los abogados, notarios y administradores, el sistema constitutivo es el más perfecto porque genera una seguridad individual para la persona.

De la evaluación realizada en la investigación se evidencia que el registro de la transmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de las transferencias, por lo que la seguridad jurídica del tercero de buena fe está garantizada.

### TERCERA

Se concluye que la inscripción de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los Registros Públicos de Lima - 2022 , de la evaluación realizada en la investigación se evidencia que la transferencia de bienes inmuebles inscritos brinda un grado de oponibilidad de derechos, el cual permite que el propietario del bien inscrito tenga una preferencia sobre su derecho y permite que terceros con la suscripción de la escritura pública ante la oficina registral gocen de seguridad jurídica .

La inscripción registral asegura las transferencias y permite informarnos con facilidad sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito y también permite que terceros a través del efecto erga omne respeten el derecho de propiedad. Por lo que al ser inscrito da conocimiento a terceras personas sobre la realidad de la propiedad y del verdadero propietario de aquel bien inmueble y el tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque se anule por virtud que no consten en los asientos registrales.

## 6.2 **Recomendaciones:**

PRIMERA. - Se recomienda que a fin de garantizar la seguridad jurídica del tercero de buena fe en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema consensual además de cumplir con lo señalado en el artículo 940° del Código Civil Peruano, realizar la formalización mediante la inscripción correspondiente en los Registros Públicos a efectos de que este sea conocible, público y oponible a terceros para salvaguardar el derecho de propiedad y tener la prioridad preferente a diferencia de un derecho real que no se ha efectuado su respectiva inscripción en los registros de bienes inmuebles.

SEGUNDA. - El sistema de transferencia constitutivo es el mejor y el que brinda mayor seguridad jurídica a la sociedad por lo se recomienda difundir la cultura registral de la inscripción de las transferencias inmobiliarias en los Registros Públicos, y que mediante la publicación adecuada, ese bien sea oponible a terceras personas con la finalidad que exista una máxima seguridad para aquellas que inscribieron su propiedad, evitándose diversidad de conflictos, delitos del tráfico inmobiliario y procesos judiciales.

TERCERA. - se recomienda perfeccionar la inscripción constitutiva, para poder brindar una mayor seguridad jurídica y el desarrollo catastral nacional debe estar acorde a la realidad social y a las crecientes necesidades de seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, y que los funcionarios que están autorizados para dicha labor de inscripción en los registros correspondientes, mejoren su capacidad y competencia profesional.

## REFERENCIAS

### REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Arata Solís, M. (2010). Comentarios al Artículo 2022 del Código Civil.  
En G. Jurídica, Código Civil Comentado Tomo X (págs. 448-479). Lima:  
Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño Valdez, Jorge. (2003) Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores  
Especialistas, tomo V, Gaceta Jurídica, 1 Ed. 2003-Lima. pp. 187-188
- Avendaño Arana, F. (2008). Los defectos de un sistema registral  
eficiente en el sistema de transferencia de propiedad.
- Bigio, C. J. (1998). Exposición de motivos Oficial del Código Civil: Hipoteca, Pago,  
Derecho de retracto y Registros públicos. Lima, Perú. Comisión Revisora  
del Código Civil.*
- Bolas Alfonso, J. (1993). *La documentación como factor de certeza y protección  
de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil.* Madrid: Civitas.
- Bullard Gonzales, A. (2003). *Derecho y Economía. El Análisis Económico de las  
Instituciones Legales.* Lima: Palestra Editores.
- Fernández Cruz, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de  
transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.* Themis, Revista de  
Derecho, 173
- Folio Real. (2002). *Derecho Registral y Notarial.* Revista Peruana, 345.
- García García, J. (1995). *La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario.  
revista Critica de Derecho Inmobiliario. Numero Conmemorativo por el  
50° aniversario de la reforma hipotecaria de 1944,* 345.
- Gonzales Barrón, Propiedad y Derechos Humanos: Superación del modelo liberal y  
codificado de propiedad, 2011, pág. 222).
- Gonzales Barrón, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, 2004, pág. 66):
- Huerta Ayala (2013). *La Problemática de la Buena Fe del Tercero Registral  
(X). Análisis Doctrinario, Legal y de Resoluciones del Tribunal Registral  
en los Principios Registrales.* Lima. pp. 17.



[http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf).

Mesinas Montero, F., & Muro Rojo, M. (2010). *Comentarios al Artículo 949 del Código Civil. En G. Jurídica, Código Civil Comentado - Tomo V (págs. 292-301). Lima: Gaceta Jurídica S.A.*

Linares Carreón, J. (2010). *Análisis de la Eficiencia del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmobiliaria mediante Registro en el Perú. 2000-2009. UNAS. Arequipa. Perú.*

Ortiz Pasco, Jorge (X). *Análisis Doctrinario, Legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los Principios Registrales. Lima. pp.*

17. [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis\\_Doctrinario\\_Derecho\\_Registral.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf)

Palacios Echevarría, I. (1994). *Manual de Derecho Registral. San José: Investigaciones Jurídicas S.A.*

Pau Pedrón

Cfr. A. PAU PEDRÓN, *Curso de Práctica Registral...*, cit., p. 86.

Rimascca Huarancca, Ángel (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima: Gaceta Jurídica.*

Torres Manrique, Fernando Jesús (2007). *“Principios Registrales”*. En: *Derecho y Cambio Social*, año 4, n. 9.

Vidal, R. (s.f.) *El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. Lima.*

## REFERENCIAS ELECTRONICAS

Análisis del concepto de buena fe en relación a la sentencia

<https://www.enfoquederecho.com> › 2020/09/18 › análisis...

18 set. 2020 — El autor analiza el *concepto de buena fe* y sus alcances en *relación al caso del Tribunal*

código civil peruano-1984

<http://spijlibre.minjus.gob.pe> › [img](#) › [Código-Civil](#)

Constitución Política del Perú. (30 de diciembre de 1993). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Obtenido de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp).

Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. (26 de junio de 2008). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de información jurídica. Obtenido de [http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)

El Principio de la Fe Pública Registral como instrumento de

<https://www.enfoquederecho.com> › [Civil](#)

19 ago. 2011 — Por: Rómulo *Morales Hervías* ... Ello se vuelve más grave cuando los *terceros adquirentes* son ostensiblemente estafadores.

El Sistema de Transferencia de la Propiedad ...

<https://www2.congreso.gob.pe> › [con3\\_uibd.nsf](#)

Ley N° 26366, *Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia de los Registros Públicos*. (16 de octubre de 1994). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Recuperado el 09 de mayo de 2019, de

[http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)

Ley N° 30313. (26 de marzo de 2015). Recuperado del sitio de internet del Sistema peruano de información jurídica. Obtenido de

[http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa\\_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)

00018-2015-AI.pdf - Tribunal Constitucional

<https://tc.gob.pe> › [jurisprudencia](#)

Caso del *Tercero de Buena Fe* i.4.tribunal constitución. *sentencia del tribunal constitucional*.

Ley N° 30313 - Norma Legal Diario Oficial El Peruano

<https://busquedas.elperuano.pe> › [normas legales](#) › [ley-de...](#)

26 mar 2015 — *Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por Suplantación de identidad o.*

Oponibilidad de Derechos Sobre Inmuebles Inscritos.

<https://lpderecho.pe> › [oponibilidad-derechos-inmuebles-in.](#)

Sistema Consensualista de Trasmisión de la Propiedad.

<http://www2.congreso.gob.pe> › [con3\\_uibd.nsf](#) › s...

# ANEXOS

## ANEXO N° 1- MATRIZ DE CONSISTENCIA

**TITULO:** SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS REGISTROS PUBLICOS-LIMA-2022

**AUTOR:** ESTHER DIONILA GOMEZ CUBILLAS.

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVOS GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADOR	METODOLOGIA
<p>¿De qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022?</p> <p><b>PROBLEMA ESPECIFICO</b></p> <p>1.- ¿De qué manera el sistema de transmisión consensual de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022?</p>	<p>Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros Públicos de lima - 2022</p> <p><b>OBJETIVO ESPECIFICO</b></p> <p>1.-Determinar de qué manera el sistema de transmisión consensual de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022</p>	<p>El sistema de transferencia de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022</p> <p><b>HIPOTESIS ESPECIFICO</b></p> <p>1.- El sistema de transmisión consensual de propiedad se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022</p>	<p>Variable 1</p> <p>EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE</p>	<p>1. Trasmisión Consensual</p>	<p>Seguridad Jurídica del Bien Inmueble</p> <p>Oponibilidad a Terceros</p>	<p><b>Tipo de investigación</b> Cuantitativa</p> <p><b>Nivel de investigación</b> Descriptivo - correlacional</p> <p><b>Diseño</b> No experimental</p> <p><b>Método de investigación</b> inductivo Unidad de análisis</p> <p><b>Población</b> 29 ciudadanos</p> <p><b>Muestra</b> 29 ciudadanos</p> <p><b>Estadística de prueba</b></p> <p><b>Técnica</b> encuesta</p> <p><b>Instrumentos</b> cuestionario</p>

<b>PROBLEMA ESPECIFICO</b>	<b>OBJETIVO ESPECIFICO</b>	<b>HIPOTESIS ESPECIFICA</b>		<b>DIMENSION</b>		
2.-¿De qué manera el sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022 ?	2.-Analizar de qué manera el sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022	2.- El sistema de trasmisión constitutivo de propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022		2. <i>Trasmisión Constitutiva</i>	Publicidad	
3.- ¿De qué manera la inscripción de la propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022 ?	3.- Analizar de qué manera la inscripción de propiedad inmueble se relaciona con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022	3.-La inscripción de la propiedad inmueble se relaciona significativamente con el tercero de buena fe en los registros públicos de lima - 2022	Variable 2 TERCERO DE BUENA FE	1. Inscripción de la Propiedad	Principio de fe Publica registral  Principio de Prioridad Preferente	

**ANEXO N° 2 - CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

<b>VARIABLES</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>INDICADOR</b>
<b>VARIABLE 1</b>			
<b>EL Sistema de transferencia de propiedad inmueble</b>	La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú se constituye por acuerdo entre las partes en virtud del Art. 949º del Código Civil	Trasmisión consensual.  Trasmisión constitutiva	Seguridad jurídica del bien inmueble.  Oponibilidad a Terceros  El principio de publicidad
<b>VARIABLE 2</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>INDICADOR</b>
<b>Tercero de Buena Fe</b>	Decreto Supremo N° 007-2019-JUS "Artículo 66.- Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente.	Inscripción de la propiedad	Principio de fe Publica Registral  Principio de Prioridad Preferente





## Instrumentos de Recolección de Datos

### ENCUESTA SOBRE EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA 2022

Buen día, estamos realizando una encuesta para evaluar el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima -2022  
Conteste usted con honestidad, precisando que la encuesta es anónima.

#### Instrucciones:

A continuación, encontrarás una lista de preguntas sobre sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los registros públicos de lima , las mismas que están desarrolladas en función a la problemática de la transferencia de la propiedad inmueble a título oneroso en un sistema consensual y constitutivo y su inscripción en los registros públicos a efectos de hacerlo oponible a terceros y darle seguridad jurídica mediante la publicidad y el principio de fe pública registral. Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

Marca 1 si tu respuesta es NUNCA
Marca 2 si tu respuesta es POCAS VECES
Marca 3 si tu respuesta es ALGUNAS VECES
Marca 4 si tu respuesta es A MENUDO
Marca 5 si tu respuesta es SIEMPRE

<b>V<sub>1</sub> SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE</b>					
<b>DIMENSIÓN:TRASMISION CONSENSUAL</b>	<b>N</b>	<b>PV</b>	<b>AV</b>	<b>AM</b>	<b>S</b>
<b>SEGURIDAD JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE</b>	1	2	3	4	5
¿Usted opina, que la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe en la transferencia de propiedad inmueble?					
¿Usted considera, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble?					
¿Usted considera, que la manifestación expresa de la voluntad de las partes, necesita de otro medio publicitario para otorgarle mayor seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble??					
¿Considera Usted, que la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles?					

<b>OPONIBILIDAD A TERCEROS</b>					
¿Usted opina que la transmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble ?					
¿Considera usted , que el principio de oponible a terceros es un atributo inherente a un derecho documento o defensa , según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero o aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos ?					
¿Usted considera, que con la sola concordancia de las partes es eficiente la posibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble ?					
¿Usted considera, que la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble ?					
<b>DIMENSIÓN: TRASMISION CONSTITUTIVA</b>	N	PV	AV	AM	S
<b>PRINCIPIO DE PUBLICIDAD</b>	1	2	3	4	5
¿Usted opina, que la transmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble?					
¿Usted opina, que la transmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos? ?					
¿Considera Usted, que la transmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble ?					
¿Considera usted que la publicidad registrable en la transmisión constitutiva , es el instrumento con mayor eficacia en relación con la seguridad jurídica ?					
<b>V<sub>2</sub> TERCERO DE BUENA FE</b>					
<b>DIMENSIÓN: INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD</b>	N	PV	AV	AM	S
<b>PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL</b>	1	2	3	4	5
¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales?					
¿Usted opina que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará					

al tercero registral?					
¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe, que a título oneroso y buena fe hubiera contratado sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad?					
¿Considera usted que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable porque existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos.?					
<b>PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE</b>					
¿Considera Usted, que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad?					
¿Considera Usted, que el primer título o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia, sobre cualquier otro, aun siendo registrable, hubiese ingresado al registro posteriormente, aunque fuese de fecha anterior??					
¿Considera Usted, que la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe?					
¿Considera Usted, que en el caso de conflictos de títulos o derechos , opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable ?					

## LINK ENCUESTA

[https://docs.google.com/forms/d/1r6-YIKVe25NhFvxVY7GiN3X\\_46fPfXUQcNhmYgNSHs8](https://docs.google.com/forms/d/1r6-YIKVe25NhFvxVY7GiN3X_46fPfXUQcNhmYgNSHs8)

Sección 1 de 4

### ENCUESTA SOBRE EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE Y EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA 2022

Buen día, estamos realizando una encuesta para evaluar el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y el Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima -2022 , Conteste usted con honestidad, precisando que la encuesta es anónima. A continuación, encontrarás una lista de preguntas sobre sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los registros públicos de lima , Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

- Marca 1 si tu respuesta es NUNCA
- Marca 2 si tu respuesta es POCAS VECES
- Marca 3 si tu respuesta es ALGUNAS VECES
- Marca 4 si tu respuesta es A MENUDO
- Marca 5 si tu respuesta es SIEMPRE

Después de la sección 1 Ir a la siguiente sección

Sección 2 de 4

### SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE

DIMENSION : TRASMISION CONSENSUAL  
SEGURIDAD JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE

Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

- Marca 1 si tu respuesta es NUNCA
- Marca 2 si tu respuesta es POCAS VECES
- Marca 3 si tu respuesta es ALGUNAS VECES
- Marca 4 si tu respuesta es A MENUDO
- Marca 5 si tu respuesta es SIEMPRE

¿Usted opina , que la trasmisión consensual brinda seguridad jurídica al tercero de buena fe en la transferencia de propiedad inmueble ?

1      2      3      4      5

¿Usted considera, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica respecto a bienes y derechos no sean violentados en la transferencia de propiedad inmueble?

1      2      3      4      5

⋮

¿Usted considera, que la manifestación expresa de la voluntad de las partes , necesita de otro medio publicitario para otorgarle mayor seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble. ?

- |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

¿Considera Usted , que la sola concordancia de las partes otorga una correcta seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles ?

- |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

### OPONIBILIDAD A TERCEROS

Descripción (opcional)

¿Usted opina que la trasmisión consensual es oponible a terceros y tenga efectos más allá de las inter partes en la transferencia de propiedad inmueble ?

- |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

¿Considera usted , que el principio de oponible a terceros es un atributo inherente a un derecho documento o defensa , según el cual estos pueden hacerse valer frente a un tercero o aquellos derechos cuya eficacia y reconocimiento se producen a favor de todos ?

- |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

⋮

¿Usted considera, que con la sola concordancia de las partes es eficiente la oponibilidad del derecho de propiedad y se ejerce el derecho plenamente en la transferencia de propiedad inmueble ?

- |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

¿Usted considera, que la sola concordancia de las partes es de conocimiento público y oponible a terceros en la transferencia de propiedad inmueble ?

- |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |



## Título de la sección (opcional)



DIMENSION :TRASMISION CONSTITUTIVA  
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

Marca 1 si tu respuesta es NUNCA

Marca 2 si tu respuesta es POCAS VECES

Marca 3 si tu respuesta es ALGUNAS VECES

Marca 4 si tu respuesta es A MENUDO

Marca 5 si tu respuesta es SIEMPRE

¿ Usted opina , que la trasmisión constitutiva permite el acceso a la información registral con lo cual se protege y potencia los derechos adquiridos que la transferencia de propiedad inmueble ?

1

2

3

4

5

¿Usted opina, que la trasmisión constitutiva permite el conocimiento de terceros de la transferencia de propiedad inmueble en los registros públicos. ?

1

2

3

4

5

¿Considera Usted, que la trasmisión constitutiva mediante el principio de publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información de archivo registral de la transferencia de propiedad inmueble ?

1

2

3

4

5

## TERCERO DE BUENA FE



DIMENSIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD  
PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

- Marca 1 si tu respuesta es NUNCA
- Marca 2 si tu respuesta es POCAS VECES
- Marca 3 si tu respuesta es ALGUNAS VECES
- Marca 4 si tu respuesta es A MENUDO
- Marca 5 si tu respuesta es SIEMPRE

¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque después se anule por virtud que no consten en los asientos registrales ?

1	2	3	4	5
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

¿Usted opina que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que lo origina, no perjudicará al tercero registral ?

1	2	3	4	5
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

¿Usted opina, que la inscripción de la propiedad inmueble en los registros públicos del tercero de buena fe, que a título oneroso y buena fe hubiera contratado sobre base de aquellos siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, mantiene la adquisición de su propiedad ?

1	2	3	4	5
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

⋮

¿Considera usted que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe permanecer inalterable por que existe una verdad objetiva que se desprende de los registros públicos.?

- 1                      2                      3                      4                      5
- 

#### PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Descripción (opcional)

¿Considera Usted, que el derecho del tercero adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en defensa de los derechos especialmente de propiedad ?

- 1                      2                      3                      4                      5
- 

¿Considera Usted, que el primer titulo o acto ingresado prevalece es decir tiene la prioridad o preferencia , sobre cualquier otro , aun siendo registrable , hubiese ingresado al registro posteriormente aunque fuese de fecha anterior.?

- 1                      2                      3                      4                      5
- 

¿Considera Usted, que la prioridad es el elemento fundamental del registro y de ella depende y obtienen su eficacia los diversos principios registrales y el derecho del tercero adquirente de buena fe?

- 1                      2                      3                      4                      5
- 

¿Considera Usted, que en el caso de conflictos de titulos o derechos , opera el principio de prioridad registral y se antepone con preferencia o superioridad a cualquier otro acto registrable ?

- 1                      2                      3                      4                      5
-