

**UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA EN  
LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD  
INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, 2021**

**PRESENTADO POR:**

**Bach. SARA AMALIA PANDAL PAREDES**

**PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**ASESOR:**

**Mg. URIBE TAPAHUASCO JUAN JOSE**

**ORCID: [0000-0003-2452-1524](https://orcid.org/0000-0003-2452-1524)**

**DNI: 28237618**

**LIMA – PERÚ**

**2021**

## **GENERALIDADES**

### **Título**

INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, 2021

### **Autora**

Sara Amalia Pandal Paredes

### **Tipo de investigación**

Investigación descriptiva

### **Línea de investigación**

Socio-jurídica

### **Duración de la investigación**

Seis meses

## **DEDICATORIA**

*Como mucho cariño y amor, a mi primogénita, porque ella representa el motor de mi superación personal y profesional.*

*A mis estimados padres y hermanos, por su cariño y apoyo moral incondicional, así como sus alientos morales para seguir mi carrera de derecho.*

## **AGRADECIMIENTO**

*Mi sincera gratitud a nuestra casa superior de estudios, la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, en cuyas aulas tuve la oportunidad de formarme para abogada.*

*Mi agradecimiento, también a todos los catedráticos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, por sus sabias enseñanzas dejadas en materia jurídica y no jurídica.*

*A la plana administrativa de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, por el trabajo desplegado en bien de todos los estudiantes.*

## PRESENTACIÓN

Sobre el tema de la inscripción registral y publicidad del tráfico de bienes inmuebles, a nivel internacional existe tres sistemas básicos: la facultativa o declarativa, la constitutiva u obligatoria, y la mixta, aunque en la realidad no existen sistemas puros. En nuestro país la compraventa de bienes inmuebles se perfecciona con el solo consentimiento y la inscripción registral es facultativa.

La inscripción declarativa, en la práctica, ha traído diversos conflictos jurídicos: delito de estelionato, usurpación, proceso de reivindicación, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, entre otros. A ello hay que sumar que, en nuestra realidad gran porcentaje de bienes inmuebles no están titulados. Como afirma Castillo (2007), “el sistema de la transferencia, es de manera consensual, pero para tener mayor seguridad y publicidad es necesario su inscripción (...)” (p.123).

Los problemas jurídicos antes mencionados se podrían evitar si la inscripción registral fuera constitutiva y no facultativa. La inscripción declarativa o facultativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. Entre tanto, la inscripción registral obligatoria o constitutiva, genera la obligatoriedad del registro para efectuar las transferencias.

Sobre la base de lo expuesto, en la presente investigación, la autora se propuso como objetivo explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021;

cuyos resultados se inclinan al cambio de sistema facultativo al constitutivo, con fines de garantizar la seguridad jurídica.

En lo relativo a la sistemática del presente informe, está organizada adecuadamente en seis capítulos, en observancia al esquema de tesis cualitativo de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Teniendo en cuenta el esquema de la Tesis Cuantitativa de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, establecida en el reglamento respectivo, la presente tesis para obtener el título profesional de abogado, está estructurado en seis capítulos.

El Capítulo I: *Introducción*, engloba la realidad problemática (identificación y descripción de la misma), planteamiento del problema, hipótesis de la investigación, objetivos de la investigación, variables, dimensiones e indicadores, justificación del estudio, antecedentes nacionales e internacionales, marco teórico y definición de términos básicos.

El Capítulo II: *Método*, comprende la metodología seguida en las operaciones básicas de la investigación, permitiendo a ulteriores investigadores comprender la naturaleza del estudio, interpretar los resultados y replicar la investigación siguiendo los mismos procedimientos en la misma ciudad u otra.

El Capítulo III: *Resultados*, revela la presentación sistemática de los resultados descriptivos e inferenciales, prueba de normalidad y contrastación de la hipótesis. El Capítulo IV: *Discusión*, presenta el debate sostenido sobre los resultados.

El Capítulo V: *Conclusiones*, contiene las conclusiones a las que la investigadora llegó en coherencia con los objetivos planteados. Y, por finalmente, el Capítulo VI: *Recomendaciones*, contiene las sugerencias pertinentes. También se ha considerado, las referencias y los anexos correspondientes.

## ÍNDICE

<b>Dedicatoria</b> .....	<b>3</b>
<b>Agradecimiento</b> .....	<b>4</b>
<b>Presentación</b> .....	<b>5</b>
<b>Índice</b> .....	<b>8</b>
<b>Resumen</b> .....	<b>10</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>11</b>

## CAPÍTULO I

<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>12</b>
<b>1.1. Realidad problemática</b> .....	<b>12</b>
<b>1.2. Planteamiento del problema</b> .....	<b>17</b>
<b>1.3. Hipótesis de la investigación</b> .....	<b>17</b>
<b>1.4. Objetivos de la investigación</b> .....	<b>18</b>
<b>1.5. Variables, dimensiones e indicadores</b> .....	<b>18</b>
<b>1.6. Justificación del estudio</b> .....	<b>22</b>
<b>1.7. Antecedentes nacionales e internacionales</b> .....	<b>24</b>
<b>1.8. Marco teórico</b> .....	<b>43</b>
<b>1.9. Definición de términos básicos</b> .....	<b>59</b>

## CAPÍTULO II

<b>II. MÉTODO</b> .....	<b>67</b>
<b>2.1. Tipo y diseño de investigación</b> .....	<b>67</b>
<b>2.2. Población y muestra</b> .....	<b>69</b>
<b>2.3. Técnicas para la recolección de datos</b> .....	<b>70</b>
<b>2.4. Validez y confiabilidad de los instrumentos</b> .....	<b>70</b>
<b>2.5. Procesamiento y análisis de datos</b> .....	<b>72</b>



2.6.	Aspectos éticos .....	73
------	-----------------------	----

### CAPÍTULO III

<b>III.</b>	<b>RESULTADOS .....</b>	<b>74</b>
3.1.	Resultados descriptivos .....	74
3.2.	Prueba de normalidad .....	104
3.3.	Contrastación de hipótesis .....	104
<b>IV.</b>	<b>DISCUSIÓN .....</b>	<b>107</b>
<b>V.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>116</b>
<b>VI.</b>	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>118</b>
	<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>119</b>
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>123</b>
	<b>Anexo 1: Matriz de consistencia .....</b>	<b>124</b>
	<b>Anexo 2: Instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>125</b>
	<b>Anexo 3: Base de datos .....</b>	<b>131</b>
	<b>Anexo 4: Declaración de autenticidad .....</b>	<b>146</b>
	<b>Anexo 5: Autorización de consentimiento de publicación .....</b>	<b>152</b>

## RESUMEN

La revisión del marco teórico y de los antecedentes de investigación sobre las variables involucradas en la presente investigación, nos informan que la inscripción registral facultativa del tráfico de bienes inmuebles, no garantiza la seguridad jurídica, y que además trae consigo problemas jurídicos diversos: delito de estelionato, problemas de saneamiento, procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión; entre otros. A partir de esta premisa, la investigadora, se formuló como objetivo explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021

El estudio, se halla dentro del paradigma positivista, enfoque metodológico cuantitativo, por su finalidad, corresponde al tipo de investigación aplicada; según su profundidad y alcance, se ubica en el nivel explicativo. El método de investigación utilizado es el método explicativo; el diseño elegido, no experimental. La muestra estuvo constituida por 20 abogados y 50 usuarios de SUNAP y clientes de Notarías del distrito de Huanta. Se utilizó la técnica de la encuesta y su instrumento el cuestionario.

Los resultados obtenidos y contrastados estadísticamente, revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente; así como, se tiene que la mayoría de los 50 ciudadanos encuestados consideran que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios.

**Palabras clave:** Inscripción registral facultativa, inscripción registral constitutiva, propiedad, seguridad jurídica.

## ABSTRACT

The review of the theoretical framework and the research background on the variables involved in this research, inform us that the optional registration of real estate traffic does not guarantee legal security, and that it also brings with it various legal problems: crime of estelionato, sanitation problems, legal proceedings on better property and possession rights; among others. Based on this premise, the researcher formulated the objective of explaining the influence of the optional registration in the legal security of the traffic of real property, in the registry office of Huanta, during the year 2021

The study is within the positivist paradigm, quantitative methodological approach, due to its purpose, it corresponds to the type of applied research; according to its depth and scope, it is located at the explanatory level. The research method used is the explanatory method; the chosen design, not experimental. The sample consisted of 20 lawyers and 50 SUNAP users and clients of Huanta district notaries. The survey technique and its instrument the questionnaire were used.

The results obtained and statistically contrasted, reveal that most of the surveyed legal operators affirm that the optional registration of real property traffic generates legal uncertainty in the acquirer; as well as, it is had that the majority of the 50 citizens surveyed consider that the registration of real property in the SUNARP provides legal security to the owners.

**Key words:** Optional registration, constitutive registration, property, legal security.

## **CAPÍTULO I**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **1.1 Realidad problemática**

##### **1.1.1. Identificación del problema**

En los sistemas jurídicos del mundo existe tres modelos básicos de inscripción registral de propiedad inmueble: la facultativa o declarativa, la constitutiva u obligatoria, y la mixta. En el caso peruano, siguiendo al modelo español, se adhiere al modelo de inscripción facultativa, el cual, en nuestra realidad trae consigo diversos conflictos jurídicos: delito de estelionato, usurpación, proceso de reivindicación, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, entre otros. En términos de Hernández (2018):

A nivel mundial, el país con mayor problema de con la seguridad jurídica de los bienes inmuebles es Venezuela, por el problema político que viene aconteciendo, cerca del 60% de los predios no están inscritos en registros, y tienen como en

nuestro país un sistema constitutivo de transferencia, y entendiendo que no existe seguridad jurídica, nadie está seguro a la hora de comprar un predio. (p.14)

En el Perú la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, de conformidad con el artículo 949 del Código Civil, se realiza con el simple consentimiento, es decir, para que se produzca la transferencia no es necesario realizar la entrega efectiva del bien inmueble al comprador o inscribir la transferencia en los Registros Públicos (SUNARP). En otros términos, en nuestro sistema jurídico la transferencia de propiedad inmueble es consensual, cual tiene ventajas y desventajas. Entre los aciertos se tiene la simplicidad de transferir, costos mínimos, documentos privados que no conllevan a veces a gastos notariales mucho menos registrales, debido a que no es obligatorio la inscripción registral para ser propietario; pero, el efecto negativo o la desventaja es que al no ser registrados, no logran brindar la seguridad jurídica, pues sus derechos no pueden ser oponibles frente a terceros, el cual ha sido debatido y discutido por diversos profesionales del derecho, lo que ha implicado que la falta de uniformidad en su regulación y aplicación conlleve a un perjuicio al nuevo propietario o al tercero de buena fe.

Las inscripciones registrales, especialmente cuando se trata del registro de la propiedad inmueble, como regla general tiene carácter declarativo, es decir, su misión es simplemente dar publicidad a terceros de un determinado acto u operación que se ha producido en la realidad extra registral. Sin embargo, en determinadas ocasiones, la realidad fuera del registro no tiene ninguna validez jurídica si no consta su publicación en el mismo, en estas ocasiones la inscripción es constituida. (López, 2017, p. 5)

Ante estas circunstancias se ha creído conveniente buscar mecanismos de solución que le den seguridad jurídica estática al derecho de propiedad, mediante la inscripción registral constitutiva. Como expone Castillo (2007):

El sistema de la transferencia, es de manera consensual, pero para tener mayor seguridad y publicidad es necesario su inscripción, que la cual tiene una visualización futura que registrarse será muy natural, y se dejará de lado la discusión con Art. 949 C.C. en otras palabras, para la adquisición de la propiedad y el perfeccionamiento se debe inscribir, por lo tanto, al transcurrir años de que el Perú ha optado un sistema ha funcionado ya que ha conllevado a construir el registro de propiedades (Castillo, 2007, p.123).

Por otro lado, cabe mencionar que existe conflictos judiciales entre ciudadanos por bienes inmuebles, los cuales son incidentes muy comunes en nuestro país, y también los es en la provincia de Huanta, que muchas veces, llegan a niveles de violencia inaceptables, dándose en la mayoría de casos cuando una persona vende una propiedad inmueble a dos a más personas distintas (delito de estelionato), aprovechándose de sus desconocimientos, falta de cultura registral, etc. Estas problemáticas se podrían evitar si la inscripción registral fuera constitutiva y no facultativa.

A nivel nacional (...) existe la afectación de la seguridad jurídica en la propiedad inmueble, según el Institucional Nacional de Estadística e Informática con un porcentaje de 35 .2% en los años 2015-2016, esto dándose por la utilización de instrumentos fraudulentos que alteran el derecho a la propiedad (patrimonio) y a la tranquilidad social. (Chávez, 2018, p. 13)

La inscripción declarativa o facultativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo (Gonzales,1980). Entre tanto, la inscripción registral obligatoria o constitutiva, genera la obligatoriedad del registro para que efectuar transferencias.

La adquisición de un bien inmueble representa años de ahorro y esfuerzo que muchas veces ponemos en riesgo por desconocimiento de que celebrar transferencias y no inscribirlas en los Registros Públicos puede llegar a ser muy riesgoso, ya que no existe seguridad jurídica para el propietario frente a terceros, es por ello, que si se llegara a establecer que todas las transferencias celebradas sobre bienes inmuebles sea de inscripción obligatoria, no existiera tanta informalidad y no generaría daños y perjuicios.

Argumentada en esa dirección, en la presente investigación científica la autora se formuló como objetivo explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021.

### **1.1.2. Descripción del problema**

Las principales causas que generan la inseguridad jurídica de la transferencia del derecho de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, durante el periodo 2021, son, entre otros:

1. En el sistema peruano no existe la obligatoriedad de inscripción registral.
2. Falta de cultura registral de cierto sector de la población.
3. La falta de títulos que permita la inscripción o en su defecto la existencia de títulos defectuosos.
4. La dificultad que tienen ciertos sectores de nuestra población para acceder a notarios o a las oficinas registrales.
5. Omisión registral tiene como consecuencia la inoponibilidad de un título frente a terceros.
6. Por razones económicas, esto es el costo que genera.

Entre tanto, los principales efectos de la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, durante el periodo 2021, representan:

1. Genera inseguridad jurídica en el derecho de propiedad de bien inmueble.
2. Incertidumbre jurídica de parte del adquirente del bien inmueble.
3. El sistema registral conlleva a la pérdida económica del titular por el valor que tiene un predio, si no podría excluir a un tercero.
4. La omisión de la inscripción registral no tiene plenitud de efectos jurídicos.
5. La inscripción registral facultativa no brinda oponibilidad frente a terceros.
6. A falta de inscripción registral de una transferencia de un bien inmueble se producen las tercerías.



### 1.2.1. Problema general

¿De qué manera influye la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021?

### 1.2.2. Problemas específicos

- a) ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en la **seguridad jurídica formal** del tráfico de propiedad inmueble?
- b) ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en la **seguridad jurídica material** del tráfico de propiedad inmueble?

## 1.3. Hipótesis de la investigación

### 1.3.1. Hipótesis general

La inscripción registral facultativa influye en forma negativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021

### 1.3.2. Hipótesis específicos

- a) La inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la **seguridad jurídica formal** del tráfico de propiedad inmueble.
- b) La inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la **seguridad jurídica material** del tráfico de propiedad inmueble.

## 1.4. Objetivos de la investigación

### 1.4.1. Objetivo general

Explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021.

### 1.4.2. Objetivos específicos

- a) Demostrar la incidencia de la inscripción registral facultativa en la **seguridad jurídica formal** del tráfico de propiedad inmueble.
- b) Demostrar la incidencia de la inscripción registral facultativa en la **seguridad jurídica material** del tráfico de propiedad inmueble.

## 1.5. Variables, dimensiones e indicadores

### 1.5.1. Determinación de variables

La presente investigación corresponde al nivel explicativo, diseño descriptivo no experimental, porque su propósito radicó en explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021, en consecuencia, está constituido por dos variables de investigación.

Los autores Hernández *et. al.* (2014), indican que los estudios explicativos se preocupan de explicar la relación causa – efecto entre las variables involucradas, en la cual una actúa

como variable causa y la otra como variable efecto. La presente investigación posee variable independiente y dependiente, y su propósito consiste en establecer la relación de causa-efecto entre ellas.

**Tabla N° 1: Identificación de la variable y dimensiones**

<b>Variable Independiente</b>	<b>Variable Dependiente</b>
Inscripción registral facultativa	Seguridad jurídica

### **1.5.2. Operacionalización de la variable**

Para el tratadista Sierra (2003), la operativización de variables, es el procedimiento que tiende a pasar de las variables generales o abstracta a las intermedias y, de éstas a los indicadores o índices, con el objeto de transformar las variables primeras de generales o abstractas en directamente observables e inmediatamente operativas.

La operacionalización es un proceso lógico, porque no se puede recolectar datos directamente de la variable, pues son conceptos generales, por tanto, se debe descenderse a las dimensiones, y de éstas a los indicadores y finalmente a los índices. Siendo así, las variables de investigación del problema bajo investigación se operacionalizó en la siguiente tabla:

**Tabla N° 2: Operacionalización de la variable de investigación**

VARIABLE	DEFINICIÓN CONSTITUTIVA	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
<p><b>Variable independiente</b></p> <p>Inscripción registral facultativa</p>	<p>La inscripción registral facultativa, es un sistema de registro de propiedad en que depende de la voluntad de los titulares o interesados el asentar en tal oficina pública los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles.</p>	<p>Con el objeto de medir adecuadamente la variable de estudio se utilizó las técnica de la encuesta y su instrumento cuestionario a abogados y usuarios de los registro público y de las notarías.</p>	<p><b>Inscripción registral</b></p> <p><b>Falta de inscripción registral</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inscripción registral declarativa</li> <li>➤ Inscripción registral constitutiva</li> <li>➤ Inscripción registral mixta.</li> <li>➤ Cultura registral</li> <li>➤ Cultura tributaria</li> <li>➤ Falta de seguridad jurídica</li> <li>➤ Incertidumbre jurídica</li> <li>➤ Consecuencias negativa de la falta de inscripción</li> </ul>
<p><b>Variable dependiente</b></p> <p><b>Seguridad jurídica</b></p>	<p>Es la certeza del derecho, como una garantía de tutela efectiva de sus derechos.</p> <p>La seguridad jurídica puede traducirse como la certeza que</p>	<p>Con el objeto de medir adecuadamente la variable de estudio se utilizó la técnica de la encuesta y su instrumento cuestionario a</p>	<p><b>Seguridad formal</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vigencia de las normas legales.</li> <li>➤ Razones formales por el que no se registra los bienes inmuebles</li> </ul>

	<p>deben tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a proteger eficazmente sus derechos, o que su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad (Cárdenas, 2010, p. 52).</p>	<p>abogados y usuarios de los registros públicos y de las notarías.</p>	<p><b>Seguridad material</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Facultad o potestad que otorga el derecho a la propiedad</li> <li>➤ Razones materiales por el que no se registra los bienes inmuebles</li> <li>➤ Sensibilización registral</li> </ul>
--	---	---	----------------------------------	--

## **1.6. Justificación del estudio**

Es importante justificar la investigación científica mediante la exposición de sus motivos que impulsan llevar adelante la pesquisa. Según mencionan los autores Hernández, Fernández y Baptista (2008):

La mayoría de las investigaciones se efectúan con un propósito definido, pues no se hacen simplemente por capricho de una persona, y ese propósito debe ser lo suficientemente significativo para que se justifique su realización. Además, en muchos casos se tiene que explicar por qué es conveniente llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que se derivarán de ella. (p.51)

La justificación de la investigación académica debe responder a las interrogantes como: por qué surge la investigación y para qué se utilizarán sus resultados. En la opinión mayoritaria, la justificación comprende: la teórica, práctica y metodológica.

### **1.6.1. Justificación teórica**

La justificación teórica o académica de la investigación se realiza “cuando el propósito del estudio es generar reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente, confrontar una teoría, contrastar resultados, hacer epistemología del conocimiento existente”. (Bernal, 2010, p.106)

En los sistemas jurídicos del mundo existe tres modelos de inscripción registral de propiedad inmueble: la facultativa o declarativa, la constitutiva u obligatoria, y la mixta. En el caso peruano, siguiendo al modelo español, se adhiere al modelo de inscripción facultativa, el cual, en nuestra realidad trae consigo diversos conflictos jurídicos.

En esa línea de razonamiento, con la presente investigación se pretende generar reflexión y debate académico sobre las teorías que defienden el sistema registral facultativo, ventilando sus ventajas y desventajas. El cual, además, permitirá llenar los vacíos de conocimiento sobre el sistema registral facultativo o constitutivo.

### **1.6.2. Justificación práctica**

La justificación práctica o social está referido al planteamiento de alternativas frente al problema investigado. La justificación práctica se realiza “cuando el desarrollo de la investigación ayuda a resolver un problema o por lo menos, propone estrategias que al aplicarse contribuirían a resolverlo” (Bernal, 2010, p. 106).

En ese sentido, con la realización de la presente investigación, se pretende formular sugerencias prácticas tendientes a mejorar los problemas que genera la falta de inscripción registral de la transferencia de bienes inmuebles.

También se considera que la presente investigación revelará un análisis de la existencia de un fenómeno que se viene suscitando por los problemas de fraude, doble venta y tercería que aquejan a nuestra sociedad. Permitirá visualizar que con un sistema adecuado es

posible garantizar y mejorar la seguridad jurídica, proteger el derecho de propiedad y el goce de sus facultades para que las transferencias.

### **1.6.3. Justificación metodológica**

Para el autor Bernal (2010, p.104), la justificación práctica “se da cuando el proyecto que se va a realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento válido y confiable”. En caso de utilizar métodos ya conocidos, servirá para ratificar sus ventajas.

El maestro Bisquerra (1989), clasifica los métodos de investigación dentro del enfoque cuantitativo: en métodos explicativos, correlacionales y descriptivos. Este primero se utiliza en las investigaciones de tipo explicativa y ayuda a precisar la relación causal entre los fenómenos. Siendo así, en la presente investigación se utilizó el método explicativo, a fin de explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021.

### **1.7. Antecedentes nacionales e internacionales**

Existen diversos trabajos vinculados con las variables de estudio involucrados. Luego de haber revisado los trabajos de investigación realizados a nivel nacional e internacional, se ha encontrado varias vinculados al problema investigado, entre ellos:



## **Antecedentes nacionales**

Chávez, G. G. (2018). *Los factores que afectan la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima-2017*. (Tesis de Pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú. En esta investigación, la autora, se propuso como objetivo identificar los factores que afectan en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima-2017. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma positivista y enfoque metodológico cuantitativo, el diseño de este trabajo es no experimental transversal o transeccional, tipo básico, alcance descriptivo, y de método deductivo, con una población desconocida, y con una muestra de 68 abogados litigantes con especialidad en derecho civil o registral, tipo de muestra probabilístico, tipo de muestreo aleatorio simple; así también, se utilizó para la recolección de datos la encuesta, y el instrumento fue el cuestionario que consta de 22 preguntas dirigidas para abogados con especialidad en derecho civil o registral que concurre a la Corte superior de Justicia de Lima-2017, por lado, si cumplió con los requisitos de confiabilidad, que se obtuvo utilizando el alfa Cronbach del programa de Spss 24, que dio como resultado el 830; así también, cumplió con la validez del cuestionario. Elaboró las siguientes conclusiones:

- a) Los factores que afectan en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima-2017, son los laudos arbitrales, los recursos económicos, la falta unificación de información entre los registros y catastro, entre otras instituciones afines y la tutela al tercero de buena fe, de acuerdo al 35% de los abogados con especialidad en derecho civil o registral litigantes encuestados.

- b) La teoría económica, afecta en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima- 2017, encontrándose un 57% de acuerdo con esta posición, por qué adquirir una propiedad inmueble, sin registrar la propiedad y no tener ni siquiera la publicidad, para que tenga conocimiento el derecho adquirido; asimismo, la falta de preocupación del Estado para la tutela de esta, ocasiona el tráfico inmobiliario.
- c) La teoría del derecho registral realista, afecta en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima-2017, desde perspectiva de los abogados litigantes, con 71% está totalmente de acuerdo, que, a pesar de las existencias, de protecciones registrales, por la razón, porque no hay una buena relación de inscripciones o transferencias de los propietarios. Por consecuencia, crea varios propietarios de un solo bien causando Litis judiciales.
- d) El laudo arbitral afecta en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima-2017, en conclusión, nos señala que el laudo arbitral, se puede ver alterado por acción ilícita, para luego adquirir una propiedad de forma fraudulenta y despojar al “verdadero propietario”, en la cual, 50% de los encuestado se encuentra de acuerdo. (p. 47)

Caycho, T. N. (2017). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014* (Tesis de Pregrado), Universidad de Huánuco, Huánuco, Perú. En esta investigación, la autora, se propuso como objetivo determinar de qué manera influye la falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma positivista y enfoque metodológico cuantitativo, tipo de investigación aplicada, nivel descriptivo-

explicativo, diseño no experimental, transaccional exploratorio y descriptivo. La población estuvo constituida por expedientes judiciales sobre Tercería con pronunciamientos emitidos en el año 2014; la muestra estuvo conformada por expedientes judiciales de la Corte Superior de Justicia de Huánuco siendo aproximadamente 10 expedientes, sobre Tercería de Propiedad con pronunciamientos emitidos en el año 2014, además 20 encuestas dirigidas a abogados, magistrados y registradores residentes en Huánuco. Llegó a las siguientes conclusiones:

- a) La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.
- b) La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, Estelionato o Tercería, además el derecho no inscrito no puede oponerse, por ejemplo, a quien inscribió primero, aun cuando el título del titular registral sea posterior, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es castigado por los agentes económicos ya sea no concertando la transferencia o “castigando” el precio.
- c) Se puede superar la inseguridad jurídica, creando conciencia en la población sobre la ventaja del derecho inscrito, teniendo en cuenta el papel activo que juega el Registro en el desarrollo del país como instrumento que moviliza el mercado en todos sus niveles; evitando en muchos casos la judicialización de relaciones

privadas, gracias a los sólidos efectos sustantivos que posee: legitimación, oponibilidad, y fe pública. (p. 96)

Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral* (Tesis de Pregrado), Universidad Nacional del Altiplano, Puno, Perú. En esta investigación, el autor, se propuso como objetivo analizar si nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble garantiza la seguridad jurídica esperada por las partes. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma hermenéutico y enfoque metodológico cualitativo. El ámbito de estudio es la legislación, la doctrina y la jurisprudencia referido al tema de investigación. La muestra de estudio en la presente investigación es el precedente vinculante contenido en la Casación N° 3671-2014 (Lima), Casación N° 2674-2003 (Arequipa), Casación N° 5135-2009 (Callao), así también la revisión de la doctrina y la jurisprudencia relacionada al tema de investigación. Elaboró las siguientes conclusiones:

- a) Respecto a nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles, llegue a la siguiente conclusión: i) el sistema de transferencia de propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país (solo consensus de las partes), propio de los sistemas jurídicos francés e italiano no es adecuado para nuestro país, no garantiza la seguridad jurídica, y más aún si tenemos un sistema registral facultativo en nuestro país, el cual incrementa la problemática puesto que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para acceso, desarrollo y actualización del Registro. Por tal motivo, es vital contar con un Registro que inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, a fin que ésta acceda al Registro y, ii) un sistema de

transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad.

- b) Respecto a lo vertido por la legislación comparada, tenemos que existe una inclinación por hacer prevalecer los principios registrales y la buena fe. Por ello, la protección de la propiedad inmueble a nivel de la legislación comparada es mayor cauteloso en comparación con nuestra legislación nacional, el cual inspira una mayor dinámica y seguridad al momento de realizarse transferencias de propiedad.
- c) Respecto a la seguridad jurídica como garantía en nuestro Sistema Transferencia de Propiedad, existe una eminente necesidad de establecer Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral puesto que en materia de derecho reales es declarativo y no constitutivo de derechos no ayuda en el tráfico mobiliario; en consecuencia, es necesario tener un sistema registros constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorga presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios, pues como está estipulado en nuestro ordenamiento jurídico actual, aquellos que adquieren de quien aparece con derecho para hacerlo en los registros públicos, y no inscriben su derecho, corren el riesgo de que el primero vuelva a contratar con un tercero sobre el mismo derecho. (pp. 92-93)

Aguilar, L. R. (2018). *La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú* (Tesis de pregrado), Universidad César Vallejo, Trujillo, Perú. En esta investigación, el autor, se propuso como objetivo determinar si la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en registros públicos como acto constitutivo coadyuvará a garantizar la seguridad jurídica

en el Perú. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma hermenéutico y enfoque metodológico cualitativo, diseño investigación acción. Usó la técnica de la entrevista. Elaboró las siguientes conclusiones:

- a) Que conforme está regulado nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, se ha podido determinar que, es completamente fácil para cualquier enajenante poder estafar a sus acreedores, ya que les queda la posibilidad abierta para poder vender el bien las veces que desee.
- b) Se ha llegado a la conclusión que estar inmersos en un sistema de inscripción declarativo trae como consecuencia, que, mediante proceso de reivindicación, mejor derecho de propiedad, o incluso desalojo, el que es realmente propietario de inmueble no pueda gozar del uso y disfrute del mismo; con lo que implantando un sistema constitutivo es más fácil de identificar al propietario.
- c) Así como también se ha podido determinar que establecer un sistema constitutivo traería consigo la posibilidad de brindar ciertos beneficios a los adquirentes acreedores como el estar protegido contra inscripciones fraudulentas de terceros, gozar plenamente de tu derecho de posición, y acceder a algún crédito hipotecario.
- d) Del estudio realizado podemos concluir que la única forma de prevenir y garantizar seguridad jurídica a los acreedores en un contrato de compraventa inmobiliaria, es realizando la inscripción de la misma en el registro pertinente, y que siendo evidente la omisión de este acto, y exponiéndose a ser víctimas de estafa ; resulta de suma importancia y relevancia lograr la obligación de la inscripción en registros públicos, como parte de responsabilidad del Estado de salvaguardar la seguridad jurídica de sus ciudadanos. (p. 35)

Vega, B. G. (2018). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017* (Tesis de Pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú. En esta investigación, el autor, se propuso como objetivo determinar la influencia relevante de las inscripciones registrales en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma hermenéutico y enfoque metodológico cualitativo. Utilizó las técnicas de la entrevista y de análisis documental. Elaboró las siguientes conclusiones:

- a) La inscripción registral es relevante y determinante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que protege el derecho de propiedad de una persona mediante la oponibilidad y publicidad registral que brindan los registros públicos es por ello que la inscripción registral es importante y fundamental para la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles.
- b) Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y deja solo a voluntad de las partes la decisión de realizar la inscripción registral de su bien inmueble lo cual trae consigo muchos conflictos siendo los principales la duplicidad de propietarios y las estafas.
- c) Las inscripciones registrales constitutivas sí garantizan la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga a las partes a realizar la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles en los registros públicos brindando mayor certeza y estabilidad jurídica. (p. 92)

Bravo, O. A. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, lima 2017* (Tesis de Pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú. En esta investigación, la autora, se propuso como objetivo determinar de qué manera la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma hermenéutico y enfoque metodológico cualitativo, diseño de teoría fundamentada, para lo cual utilizó la técnica de la entrevista, la técnica del cuestionario, la técnica de análisis documental y análisis normativo, aplicando para ello sus respectivos instrumentos, como fueron la guía de preguntas de entrevista a 10 especialistas en Derecho registral y Notarial; la guía de preguntas de cuestionario aplicado a 20 usuarios del Sistema Registral de propiedad inmueble. Elaboró las siguientes conclusiones:

- a) Se concluye que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio.
- b) Se concluye que la inscripción declarativa contribuye de manera desfavorable con la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017. Puesto que, al ser la inscripción opcional, si se desea inscribir o no en Registros Públicos, conlleva a posibles conflictos con terceros, debido a que algunos propietarios que aún no inscriben en Registros Públicos sus inmuebles no se tiene la certeza de quien es el propietario.
- c) Se concluye que la inscripción constitutiva optimiza el sistema registral peruano de manera favorable, porque al instaurar la inscripción constitutiva de forma obligatoria todas las propiedades inmuebles tendrán que estar inscritas en Registros



Públicos, se reduciría los costos registrales y el plazo de inscripción, brindando una efectiva seguridad jurídica en tanto se tendría certeza de quien es el propietario del inmueble. (p. 102)

Paucar, A. P. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017* (Tesis de Pregrado), Universidad de Huánuco, Huánuco, Perú. En esta investigación, la autora, se propuso como objetivo determinar si la Inscripción Constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma positivista y enfoque metodológico mixto, tipo básico, nivel descriptivo-explicativo, diseño no experimental. La muestra estuvo constituida por los 10 Sentencias judiciales en materia civil respecto a los procesos de Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública los mismos que obran en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco desde el año 2014 hasta la fecha. Además de ello constituyo 10 partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas desde el año 2014 hasta la fecha. Elaboró las siguientes conclusiones:

- a) Determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
- b) Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

- c) Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
- d) Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. (p. 90)

Lavado, R. C. y Mendoza, M. F. (2019). *Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VIII sede Huancayo -2018* (Tesis de Pregrado), Universidad Peruana Los Andes, Huancayo, Perú. En esta investigación, los autores, se propusieron como objetivo determinar si esta la inscripción constitutiva garantizando de la seguridad jurídica la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018. En la metodología, la investigación se encuentra dentro del paradigma positivista y enfoque metodológico cuantitativo, además abarca la metodología empleado se tiene como método general el deductivo, método específico descriptivo, y el método particular se tiene el sistemático, y el tipo de investigación por el tenor en su desarrollo es de tipo básico, y de nivel de investigación se tiene el descriptivo - correlacional, diseño de investigación se tiene no experimental, específicamente transeccional. Elaboraron las siguientes conclusiones:

- a) De acuerdo a los resultados se puede afirmar que la inscripción constitutiva está garantizando eficazmente la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, aseveración

que se hace para un 95% de nivel de confianza, para un grado de libertad y mediante la prueba Chi cuadrada ( $= 5,009$ ).

- b) Sin embargo, se ha podido constatar 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, afirmación que se hace mediante la prueba de correlación de Spearman ( $rs=0,589$ ) para un nivel de significación  $\alpha=0,05$ .
- c) De conformidad a los resultados se ha podido constatar que el artículo 949° del código civil no viene garantizando la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble como aquel derecho real en la titularidad del bien inmueble en la Oficina Registral Zona VIII – Huancayo periodo 2018, afirmación que se hace mediante la prueba de correlación de Spearman ( $rs=0,541$ ) para un nivel de significación  $\alpha=0,05$ . (p. 99)

### **Antecedentes internacionales**

Molina, M. C. (2012). *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles. Análisis en el derecho colombiano*. (Tesis de Pregrado), Universidad del Norte, Barranquilla, Atlántico, Colombia. En esta investigación, la autora, habiendo desarrollado una investigación dentro del paradigma hermenéutico, enfoque metodológico cualitativo, tipo documental, nivel descriptivo, arribó a las siguientes conclusiones:

- a) La obligatoriedad del registro de los actos que implican traslado de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su fundamento en el perfeccionamiento de la figura de la tradición, por esto es imprescindible que todo

acto donde se transfiera o se afecte el dominio de un inmueble sea inscrito de manera oportuna en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro de Instrumentos públicos del lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble.

- b) En nuestro concepto esta necesidad responde a la naturaleza del contrato de compra venta. ¿Pero es suficiente la voluntad de las partes, plasmada en el contrato de compra- venta para perfeccionar la tradición del inmueble? Consideramos que no, pues precisamente el bien jurídico tutelado es la seguridad de terceros en contraposición al Derecho a la propiedad privada.
- c) Esta ha sido la línea jurisprudencial que han seguido las altas cortes en Colombia en los últimos treinta años y de manera desafortunada los problemas que se han estudiado para llegar a tal conclusión tienen en la mayoría de los casos sustento en las fallas en el servicio por parte de las personas encargadas de salvaguardar la propiedad, como son los entes vigilados por la Superintendencia de Notariado y Registro, iniciando muchas veces la cadena de errores en las Notarías y siguiendo en las mismas oficinas de registro por fallas o errores que la misma jurisprudencia ha clasificado de acuerdo a los diferentes problemas que hemos estudiado en el presente trabajo.
- d) Teniendo en cuenta los distintos pronunciamientos jurisprudenciales de las altas cortes existe una univocidad en el sentido de afirmar que el registro inmobiliario tiene una función de vital importancia en el eficaz proceso de tradición de bienes inmuebles en Colombia, de tal forma que la mala prestación de este servicio público registral conlleva a una defectuosa ó inexistente tradición que en ultimas termina afectando el derecho de propiedad y a terceros de buena fe.

- e) Hoy en día a partir de los avances tecnológicos y los esfuerzos estatales tendientes a la sistematización de las actuaciones administrativas se ha disminuido el índice de existencia de inconvenientes de esta índole, no obstante, continúan presentándose problemas en esta materia, los cuales han sido objeto de tratamiento jurisprudencial y en la mayoría de casos se ha determinado la responsabilidad del estado en la ocurrencia de los mismos. La línea jurisprudencial se ha sostenido en afirmar que el individuo frente a la información contenida en un registro inmobiliario presume que esta es veraz y acorde con el estado legal actual del inmueble objeto de consulta y en tal sentido si posteriormente resulta afectado por una falla en el servicio registral podrá ser acreedor de la correspondiente indemnización de perjuicios.
- f) El éxito de la salvaguarda del registro en beneficio de la totalidad de los ciudadanos en Colombia depende de una suma de factores tales como: la sistematización del registro en la totalidad del territorio colombiano, el control en la creación de leyes de orden público de reciente aprobación como la llamada Ley de tierras, el manejo eficiente de los recursos asignados para tal fin y en el seguimiento estricto por parte de los organismos de control y vigilancia para que los entes públicos y privados (Notarios, registradores, legislador, particulares etc.) encargados de llevar la historia registral del país, lo hagan de una manera eficiente y clara buscando el beneficio de toda la colectividad. (pp. 175-177)

Escáñez, V. E. (2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno* (Tesis de Pregrado), Universidad Austral de Chile, Valdivia, Chile. En esta investigación, la autora, habiendo

desarrollado una investigación dentro del paradigma hermenéutico, enfoque metodológico cualitativo, tipo documental, nivel descriptivo, arribó a las siguientes conclusiones:

- a) Los Sistemas Registrales tienen su origen en la denominada revolución burguesa. El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En el caso de Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato expreso del artículo N°695 del Código Civil, aprobándose por Decreto Supremo de Junio de 1857, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que prácticamente no ha sido modificado.
- b) El concepto de Derecho Registral Inmobiliario ha sido trabajado por diversos autores a lo largo de la historia. En nuestra tesis hemos querido abordarlo como un derecho de carácter autónomo y heterogéneo.
- c) La clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos.
- d) La teoría general de los registros se debe someter a un orden dado, un valor teórico, es decir a presupuestos generales, que de manera funcional otorgan las bases y orientaciones del derecho registral inmobiliario de cada país.
- e) El principio de legalidad en materia registral, se encuentra relacionado profundamente con la potestad calificadora de los Conservadores, ya que esta

facultad consiste en el control de legalidad realizado por este, que en definitiva genera la aceptación o el rechazo del título que es requerido de inscripción.

- f) El Registro de Propiedad se debe abordar desde tres puntos de vista básicos; en primer lugar, como institución jurídica al servicio del derecho privado, en segundo lugar, como oficina pública y por último como conjunto de libros oficiales integrantes de un archivo, numerado, legalizado y que permanece en cada oficina pública de registro.
- g) La inscripción registral en nuestro Sistema de Registro Inmobiliario genera un efecto declarativo, este efecto genera dificultades ya que la inscripción sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión, pero en ningún caso del dominio, por lo tanto, puede ocurrir que haya propietarios cuyos derechos no estén inscritos, esto atenta contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento, para la existencia del derecho real.
- h) La facultad calificadora del Conservador es la que la ley atribuye a los funcionarios para examinar el título cuya inscripción se solicita, con el objeto de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para tener acceso al registro.
- i) Los límites de la facultad calificadora, se encuentran normados en el artículo N°13 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El primero de estos artículos genera diversas dificultades ya que en su oración final hay sólo una causal-genérica- ilustrada con varios ejemplos, que se refieren a si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile. Se deben realizar, entonces las modificaciones pertinentes en los artículos referidos a la calificación registral así se lograría mejorar las deficiencias y además existiría mayor uniformidad de criterios entre los distintos Oficios Conservatorios.

- j) Al analizar el procedimiento de reclamación ante la negativa del Conservador de inscribir un título, concluimos que una vez realizada la calificación es el juez quien debe resolver pues es a él al que la ley le entrega la facultad exclusiva de conocer, juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, ya que si bien la función del Conservador implica una interpretación de la ley no tiene la misma fuerza interpretativa que nuestro ordenamiento jurídico otorga a la realizada por el juez en el ejercicio de sus funciones y que son únicamente privativas de él.
- k) Se considera necesario realizar un cambio en la forma de organización de nuestro sistema registral, es decir avanzar hacia un sistema de folio real, pues el sistema de folio personal genera dificultades ya que no sólo obliga a consultar diversas inscripciones y libros para conocer la historia de un inmueble, sino que también obliga a repetir en cada nueva inscripción los datos del inmueble consignados en las inscripciones anteriores. Esto produce demoras, un aumento en las posibilidades de errores y acrecienta innecesariamente los libros conservatorios.
- l) Para lograr un buen funcionamiento en nuestro sistema registral es necesario la creación de un órgano superior con facultades; económicas, directivas y correctivas. Con este nuevo órgano se generaría la mantención de la jurisprudencia de interés Registral, y finalmente se obtendría uniformidad en los criterios de calificación de títulos, ya que dicha jurisprudencia, sería publicitada por este nuevo órgano, y al mismo tiempo impartiría los Conservadores las correspondientes instrucciones sobre las normas de procedimiento registral. (pp.37-38)

Bárcenas, N. A., Chiong, G.R. y Hernandez, W. E. (2015). *Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la propiedad inmueble y mercantil de chinandega, con la implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR* (Tesis



de pregrado) Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León, Nicaragua. Habiendo desarrollado una investigación que se encuentra dentro del paradigma positivista y enfoque metodológico cuantitativo, nivel de investigación descriptiva, de tipo aplicada, llegó a las siguientes conclusiones:

- a) A través de la implementación del SIICAR se proporcionará las herramientas para el procesamiento de datos y para la validación de las modificaciones en cuanto a la situación legal y geográfica de una propiedad, el análisis usual de datos internos y las estadísticas requeridas de un servicio público moderno, y finalmente, proporcionará a todos los potenciales usuarios, ya sean públicos o privados, información actualizada a través de consultas en las oficinas y posteriormente mediante acceso electrónico de sólo lectura.
- b) El propósito de este proyecto es garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, evitando así la doble inmatriculación de propiedades inmuebles además de que se creara una sola base de datos entre catastro y registro, generando una coordinación eficiente entre ambas instituciones.
- c) También se brindará seguridad al no tener que usar tomos, ya que estos generalmente se deterioran con su frecuente y mal uso.
- d) Este proceso de implementación del SIICAR ha sido lento, pero debe darse, se debe crear la cultura en los ciudadanos para que hagan uso del mismo.
- e) Dentro de los beneficios que el SIICAR aportara como nuevo sistema podemos señalar: 1. Seguridad jurídica y territorial para el titular del derecho frente a terceros. 2. Ordenamiento territorial. 3. Depuración del Sistema de inscripción anterior. 4. Tipificación de las transacciones. 5. Garantía del contenido de las Certificaciones. 6. Disminución del tiempo de entrega. 7. generación de un

identificador único por objeto. 8- la ubicación física de una propiedad. 9. que el titular del dominio sea el propietario. 10. que el objeto de una transacción SIICAR sea el que refleja la escritura. 11. la integración catastro registro, garantiza la seguridad jurídica. (pp. 69-70)

Arroyave, M. E. (2014). *La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad* (Tesis de pregrado) Universidad Rafael Landívar, campus Quetzaltenango – Guatemala. Habiendo desarrollado una investigación que se encuentra dentro del paradigma positivista y enfoque metodológico cuantitativo, nivel de investigación descriptiva, de tipo de investigación aplicada, arribó a las siguientes conclusiones:

- a) El Derecho Registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos.
- b) La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.
- c) En Guatemala la Fe Pública Registral se encuentra contemplada dentro del Derecho Civil.
- d) El Registro es una institución creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.
- e) El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral.

- f) Los Principios registrales son aquellos que sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.
- g) La Fe Pública se fundamenta de dos fuentes las cuales son la evidencia y la fe.
- h) La Fe Pública registral es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones en el Registro. (p. 66)

## **1.8 Marco teórico**

El mercado inmobiliario puede ser construido o no construido, en el primer caso constituye el mercado de vivienda, y el segundo son los bienes inmuebles. Estas últimas son objeto de transferencia, y la normatividad que lo respalda, garantiza la seguridad jurídica del adquirente.

Cuando la propiedad de bienes inmuebles pasa de un propietario a otro, se está permitiendo, propiciando y facilitando que aquello que es transmitido se transmita rápidamente de uno a otro sujeto, generando una sucesión de transmisiones sin garantía jurídica. Al ser suficiente la voluntad entre las partes para la transmisión, deja de ser necesario validarlo a través de los registros públicos, el cual trae serias consecuencias negativas en relación a la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

El sistema normativo peruano, ha acogido el sistema mixto, es decir, en relación a las transferencias de bienes inmuebles se ha adoptado el sistema de la unidad de contrato, para el cual con el consentimiento de las partes se concreta la transmisión, a diferencia de los bienes muebles, sistema bajo el cual se cumple con dos

momentos (título y modo) celebrar el acto jurídico en sí y finalmente inscribir dicho derecho a través del sistema constitutivo. (Parodi, 1985, p.293).

En el caso de la transferencia de bienes inmuebles la inscripción es facultativa. En el párrafo antes descrito se recurre al artículo 949 del código civil, el cual, preceptúa que el solo acuerdo (consenso) de las partes que ha dado en llamar obligaciones de enajenar hace propietario del inmueble al acreedor evidentemente prescindiendo de cualquier conducta tendiente a transmitir fácticamente el bien. En consecuencia, la inscripción registral es facultativa.

### **1.8.1. Inscripción registral**

La inscripción registral es una forma de garantizar el derecho de propiedad inmueble mediante su publicidad. Al respecto, Borrallo (2013), afirma:

La inscripción registral: funciones y ventajas, inscripción como constancia en el registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el registro de la propiedad y, ésta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes (ejemplo: el que compra una casa) que pueden decidir si inscribir o no. En principio la inscripción en el Registro es voluntaria. (p. 33)

Igualmente, sobre la inscripción registral de bienes inmuebles en nuestro país, Huanca (2013) afirma: “La inscripción registral, nos permite no sólo con facilidad informarnos sobre la real situación jurídica del bien inmueble inscrito sino también nos permite que

terceros, a través del efecto erga omnes, respeten nuestro derecho de propiedad” (p.18). El autor nos señala que con la inscripción registral va permitir que las personas puedan tener información del estado o situación en que se encuentra una partida registral, es decir, el predio inscrito, consiguiendo con este una seguridad jurídica de derecho de propiedad.

**a) Funciones de la inscripción registral**

A pesar de que es una facultad voluntaria, la publicidad registral ofrece una garantía o seguridad jurídica en el tráfico jurídico de la propiedad de bienes inmuebles. En concreto, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos considera que el registro de la propiedad tiene las siguientes funciones:

Se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean estos de titularidad pública o privada. Puede también inscribirse determinadas concesiones administrativas y bienes de dominio público.

El registro de propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorece la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorra costes de transacción. El Registro de la Propiedad hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

**b) Sistema registral**

Se puede señalar que este tipo de sistema está compuesto por un grupo de normas, o principios los cuales razonablemente se encuentra relacionados entre ellos ya que

contienen una regulación de forma ordenada en materia registral de una manera determinada. Lino (2015) afirma: “El registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunas deficiencias que advierten” (p. 46).

Admitiendo que nuestro sistema es de inscripción, queda por determinar si esta inscripción es facultativa u obligatoria y constitutiva, es cierto que en el Código Civil se encuentra una amplia variedad. Guevara (1999) menciona:

Sistema es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, que regulan una organización registral determinada. Según la doctrina generalmente aceptada, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país que les dio origen, como es el sistema francés, alemán australiano, español, inclusive el sistema registral peruano (...). Pero no podemos olvidar que en rigor no hay sistemas puros, porque unos han influido en los otros con rasgos de reciprocidad. (p.223)

El Sistema Registral Peruano ha incorporado un poco de todos los sistemas antes mencionados, por tanto, se puede decir que son años de validez que contiene nuestro registro de propiedad con respecto a los bienes inmuebles, es por ello que cuando se habla de registro, quiere decir que se encuentra publicado y oponible a terceros.

Ahora bien, se preceptúa también de que el nivel de seguridad es mínimo aplicando la inscripción registral declarativa y/o facultativa de propiedad inmueble, por ende, es que se puede advertir que se converge en determinar que la inscripción registral facultativa es

relativa, debido a que, la norma deja a criterio de las personas que puedan inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren.

**c) Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano**

Hablar de la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema es un tema muy importante, pues a éste se unen diversos conceptos de gran trascendencia en el quehacer registral, por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad en determinado sistema.

En derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. (Salvat, 1932, p. 391)

Entendida así, la inscripción registral, debemos precisar que ella es producto de un acto anterior denominado calificación registral que se realiza el registrador de manera cuidadosa de un instrumento público notarial.

**d) Solo el consenso como mecanismo de transferencia de los inmuebles**

La transferencia inmobiliaria no construida, es de trascendental importancia en la vida económica del país y en particular de las personas, ya que, en muchos casos, por no decir en casi todos, la adquisición de un inmueble es sinónima de invertir los ahorros de toda una

vida ya sea de una persona o de una familia, por lo mismo debe estar premunido de seguridad jurídica. Como nos recuerda Vázquez (2012):

El contrato de compraventa es consensual, entendiéndose que el simple consentimiento entre las partes se puede celebrar el acto jurídico, puesto que no requiere formalidad alguna, solo serán partes los que imponen. El perfeccionamiento, es cuando se produce los efectos del contrato, creando una relación jurídica patrimonial (p. 105).

Lo anterior implica que, para el perfeccionamiento del tráfico de propiedad de bien inmueble, basta el consentimiento, no siendo necesaria su inscripción registral en los registros públicos.

En cuanto a la transferencia de los inmuebles, existen diferentes sistemas que la regulen, pero fundamentalmente son dos, el primer gran sistema es el de solo consenso contractual o denominado por la doctrina “sistema espiritualista francés”, que es el sistema de transferencia por el cual la propiedad inmobiliaria se transmite por el solo hecho de haberse celebrado el contrato, este sistema tiene su origen en el código napoleónico de 1804. (Rubio, 2011, p. 311)

En cuanto al segundo gran sistema de transferencia inmobiliaria es el del “sistema de inscripción constitutiva”, de origen alemán, este sistema:



Requiere de la inscripción en el registro para que opere la transferencia, y ser oponible a todos (eficacia erga omnes), la cual es propio, como se ha manifestado, del sistema registral del país de Alemania. El sistema registral alemán se caracteriza por cuanto el registro se convierte en la prueba definitiva del derecho y la prescripción no funciona contra el propietario inscrito, por cuanto la posesión es considerada como clandestina frente al derecho inscrito. (Rubio, 2011, p. 315)

Si bien en nuestra legislación la transferencia de propiedad inmobiliaria opera con el sólo consentimiento de las partes, materializado en un documento privado o en un documento público, esto no es garantía de propiedad y de protección, por lo que es necesario que se establezca la obligatoriedad del registro.

#### **e) Principios registrales**

Los principios registrales son fundamentales para la publicidad registral los cuales orientan a cada sistema registral. “señala que los principios registrales, no son normas jurídicas, se hallan por encima de las normas y actúan como reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de nuestro país” (Pilot, 2012, p. 101). Por lo tanto, cabe mencionar que la publicidad registral es de gran importancia ya que ampara al tráfico inmobiliario.

En consecuencia, se puede decir que la adquisición de derechos reales en el sistema jurídico, se establece por el nudo consenso que se realiza entre las partes, lo cual es necesario que se realice la respectiva inscripción ante registros públicos para que el acto jurídico pueda tener efectos jurídicos con eficacia ante terceros.

*Los principios son:*

- Principio de voluntariedad: el acceso de los derechos inscribibles al Registro de la Propiedad es voluntario, salvo en el caso de la hipoteca, que ha de inscribirse en todo caso pues no existe sin la inscripción.
- Principio de rogación: quien quiera inscribir un título ha de solicitarlo en el registro correspondiente.
- Principio de prioridad: supone que en caso de que se pretenda inscribir dos derechos incompatibles, se inscribirá el que llegue antes al registro y en caso de que haya dos derechos inscritos sobre la misma, tendrá prioridad la más antigua.
- Principio de legalidad: los registradores califican bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.
- Principio de tracto sucesivo: para inscribir o anotar títulos deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgue.

**f) Efectos que produce la inscripción registral**

La inscripción Registral permite conocer la situación jurídica de un inmueble, pudiendo de esta forma determinar quién es su propietario y cuáles son las cargas que le afectan, asimismo producen los siguientes efectos:

Legitimidad registral: se presumirá que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá de quien tenga inscrito el dominio o los derechos reales tiene posesión de los mismos.

Inoponibilidad: los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros.

Fe pública registral: la persona que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de alguien que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que se haya inscrito su derecho, aunque después el derecho del transmitente resulte no ser válido por razones que no consten en el registro.

Presunción de veracidad: los asientos por los que se inscriben los títulos en el Registro de Propiedad producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Es decir, se presume que lo inscrito en el Registro de la Propiedad se corresponde con la realidad mientras no se demuestre lo contrario.

Salvaguardia judicial: los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley.

Protección judicial de los derechos inscritos: las acciones reales procedentes de derechos inscritos pueden ejercitarse a través del juicio regulado en la Ley de enjuiciamiento Civil contra quienes sin título inscrito se opongan a tales derechos o perturben su ejercicio.

**g) El sistema obligatorio de la inscripción de bienes inmuebles**

Un acto será obligatorio cuando existe una norma que de manera forzosa inste su realización, en cambio será facultativa cuando no existe tal norma y su ejecución queda librada a la voluntad de cada persona.

Esto significa que este sistema consiste en la obligación de inscribir en el registro correspondiente (registro de propiedad inmueble) todos los actos o derechos reales que puedan tener influencia sobre la situación jurídica del inmueble: Registro inmobiliario que va a contener la historia del inmueble y por medio de él, se va poder conocer la situación actual del mismo.

De ahí que la obligación de la inscripción deba tener como base esencial la existencia de un buen sistema de registros, para hacer más fácil el acceso a todo el que tenga interés en conocer el estado de una propiedad inmueble, permitiendo identificar con total exactitud la situación y linderos del inmueble registrado.  
(Paredes, 2015, p. 14)

Entonces, es necesario que exista un medio que haga cumplir. Este medio sería la sanción, precisando que las obligaciones jurídicas reales por ser de interés de la sociedad, requieren de una sanción más eficaz que las obligaciones de carácter moral. Entonces la sanción recaería en aquellas que no inscriban las transferencias de los inmuebles.

### **1.8.2. Seguridad jurídica del derecho de propiedad**

La seguridad jurídica en términos generales es un principio del derecho universalmente reconocido que se basa en la certeza del derecho. Cuando hablamos de seguridad hacemos referencia a una situación exenta de todo tipo de riesgo, situación que siempre será buscada por el hombre. En ese sentido, se puede decir que el hombre por naturaleza se siente mejor cuando está seguro, por lo que, se puede afirmar entonces que, la seguridad es un deseo arraigado en la vida anímica del hombre, que siente terror. Zavala (2012) afirma: “ante la inseguridad de su existencia, ante la imprevisibilidad y la incertidumbre a que está sometido” (p. 219).

Lamentablemente, en la actualidad vivimos en un mundo en el que casi nadie se siente seguro (en cualquiera de los aspectos de la vida de una persona). Esta inseguridad genera problemas en la sociedad, pues impide muchas veces que las personas realicen cualquier actividad, al no contar con un mínimo de exigencias que les garantice protección respecto de sus derechos.

#### **a) Seguridad jurídica formal y material**

La seguridad jurídica formal está referido a la vigencia plena de la normatividad. Entre tanto, la seguridad jurídica material está vinculado a la plena vigencia del ejercicio de la potestad o señoría que otorga el derecho objetivo.

La seguridad jurídica no es más que un conjunto de medidas y determinadas conductas que realizan los órganos públicos a su vez los funcionarios, teniendo

como fin alcanzar la eficacia del ordenamiento jurídico para proteger los derechos del comprador. El ordenamiento jurídico debe tener como finalidad alcanzar que la normativa garantice a los ciudadanos que existe la protección constante de todos los bienes en propiedad, y que este mismo es oponible a terceros (Fernández, 1994, p. 166).

#### **b) Naturaleza de la seguridad jurídica**

Cuando nos referimos a la naturaleza de algo nos estamos refiriendo a la esencia de ese algo, a lo que propiamente es lo que se analiza. En ese sentido intentare precisar que naturaleza tiene la seguridad jurídica, esto es, precisar si se trata de un principio, de un valor o de un fin. Castellano y Martinez (2005) afirman que: “El estado tiene como fines a la Justicia, el Bien común, la seguridad y la seguridad jurídica sirve como una herramienta principal en el cumplimiento de estos” (p.3).

Como valor, Ávila (2012) afirma: “La seguridad es un pilar importante en el grupo de los valores para el ordenamiento jurídico la cual brinda certeza y mejora la eficacia en los sistemas judiciales” (p.108).

Como principio, Gonzales (2004) afirma: “La seguridad no es un principio tal cual, sino que se encuentra embebida dentro del principio de paz jurídica, la cual es un fin que las personas anhelan cuando se reúnen para establecer las sociedades y la seguridad jurídica es la garantía de la existencia de normas que busquen realizar este fin” (p.47).

Podemos, por último, afirmar que la seguridad jurídica está presente en los tres enfoques antes expuestos y no podemos centrarnos en uno de ellos, pero sobre todo decir que la naturaleza de este concepto es la de buscar la justicia y el orden por ser estos los preceptos más importantes en el desarrollo de un estado.

**c) Importancia de la seguridad jurídica**

La seguridad jurídica es intrínseca a la naturaleza humana, trasciende todas las necesidades, que le da certeza de su existencia. Si no habría seguridad viviríamos en una constante incertidumbre, en la que no sabríamos si vamos amanecer vivos o muertos, si nuestra propiedad estará tranquila o no, etc. Como afirma Ávila (2012):

La importancia de la seguridad jurídica radica principalmente en que sirve de instrumento para realizar otros valores, pues al ser un supuesto asimilado previamente permite el desarrollo de los ejercicios de la libertad y la dignidad del ser humano para que él pueda desenvolverse con normalidad y a plenitud, pues tiene la certeza de la protección de sus derechos. (p.580)

Lo anterior quiere decir que la seguridad jurídica sirve para regular y brindar estabilidad de la vida individual y social de cada integrante de la comunidad y las organizaciones que lo conforman.

**d) La publicidad y el registro**

El derecho patrimonial descansa en la distinción entre derechos de obligaciones y derechos reales. Los derechos reales gozan de una mayor eficacia frente a los terceros que los derechos personales o de crédito, ya que la función que los primeros están llamados a desempeñar requiere que la situación del titular sobre la cosa sea respetada por la colectividad, mientras que los derechos personales se realizan preferentemente frente al que ocupa la posición pasiva en la relación obligatoria, es decir el deudor.

En un sentido general, la publicidad tiene por objeto difundir y hacer notorio o manifiesto, por cualquier medio, algo que se quiere hacer llegar a noticia de todos; lo público se percibe, en dicho sentido general, como aquello opuesto a lo privado, de esta forma por medio de la publicidad se extrae de la reducida esfera privada, aquello que se quiere convertir en un conocimiento generalizado. (Garazatua, 2011, p. 169)

En esa dirección, como lo permite nuestro sistema jurídico peruano, los bienes inmuebles gozan de publicidad registral, esto siempre y cuando el propietario lo registra en la SUNARP.

Asimismo, la palabra registro tiene en el lenguaje común, diversas acepciones, algunas referidas a una constancia documental de algo, cualquiera fuere el soporte que lo contiene (papel, audiovisual, electrónico), otras referidas más bien a la acción que se hace para la constatación de un hecho o circunstancia, y otras, de



connotación más jurídica, que aluden a la institución registral, sea en su sentido abstracto o en su dimensión orgánica. (Garazatua, 2011, p. 169)

Así, el registro es al mismo tiempo el depósito material y el dato almacenado con absoluta prescindencia de que dicho contenido sea exteriorizado o no. Podemos comprender de mejor manera el sentido material e instrumental del registro.

**e) La seguridad jurídica en el sistema registral peruano**

El Perú tiene una experiencia de publicidad registral que supera apenas un siglo de vigencia, habiendo seguido un desarrollo normativo, orgánico y de servicio muy particular, al punto de convertirlo en uno de los sistemas a nivel mundial. Es, sin duda, en el servicio registral en donde se ha apreciado la mayor transformación, especialmente en la última década.

La lógica del sistema registral peruano nos presenta un circuito de la publicidad registral en la que el acceso de un título al plano registral, a través de la inscripción, pasa primero por una rigurosa comprobación para decidir la procedencia o no de su admisión a sede registral, aplicándose en dicha etapa previa todos los principios comprobadores de la aptitud del título: principios de rogación, titulación auténtica, legalidad, tracto sucesivo, etc., y, una vez inscrito, operan de manera automática todos los principios de tutela y protección los terceros registrales. (Garatuza, 2011, 175)

En efecto, la seguridad jurídica es percibida, en primer lugar, como un indiscutible valor institucional, en tanto se reconoce al registro como una típica institución de seguridad jurídica, su creación obedece precisamente a esa necesidad social de contar con una institución que genere orden y confianza en el tráfico jurídico patrimonial.

**f) Sistema de transferencia de propiedad inmueble**

El código civil peruano de 1984 contiene disposiciones que pueden resultar contradictorias entre sí, mereciendo opiniones discrepantes en la comunidad jurídica, siendo las más frecuentes las opiniones y criterios poco afortunadas que emite la más alta instancia del poder judicial.

Una de las normas que mayor comentario merece por su redacción y los alcances que confieren los operadores jurídicos (principalmente los jueces) es el artículo 949 del código civil que a la letra expresa “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. La doctrina nacional mayoritaria reconoce que este sistema de transferencia (copiado del sistema francés) permite que la sola obligación de enajenar hace del acreedor propietario del inmueble; sin embargo, esta norma permite excepciones: la existencia de disposición legal diferente o pacto en contrario. En ese orden, nada obsta, y por el contrario contribuye un medio de protección que las partes pacten que la transferencia será válida a partir de su inscripción registral, con lo que se podría prevenir dobles ventas y fraudes que tendrían que terminar necesariamente judicializándose, que es lo que aparente desean muchos. (trebejos, 2011, p. 225)

En otros términos, la transferencia de la propiedad de un bien inmueble en nuestro sistema jurídico se perfecciona con el sólo consentimiento.

Asimismo, actualmente nuestra Constitución Política del Perú (1993), reconoce a la propiedad no solo como un derecho sino como una garantía, es decir, el estado debe de garantizar el derecho de propiedad, para poder usar, disfrutar, enajenar, reivindicar y oponer su derecho frente a terceros. “El sistema de transferencia de propiedad se refiere al conjunto de principios y normas que encaminan la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro” (Beltrán, 2011, p.57)

Esto significa que la sola voluntad de las partes para enajenar bienes inmuebles requiere el respaldo jurídico, basta solo el consentimiento de las partes para asegurar la intangibilidad e inatacabilidad de un derecho de propiedad.

## **1.9. Definición de términos básicos**

Siguiendo el esquema de tesis cuantitativa de la UPCI, para los fines de la presente investigación científica, se ha definido los siguientes términos básicos:

### **a) Sistema registral**

Está compuesto por un conjunto de normas, principios que regula la publicidad de los derechos reales de un determinado país o grupo de países estableciendo sus lineamientos, régimen y organización. Guevara (1998) dice:

Que los sistemas registrales se denominan por el nombre del país que les dio origen, como es el sistema francés, alemán, australiano, español, inclusive el Sistema Registral Peruano, pero no podemos olvidar que en rigor no hay sistemas puros, porque unos han influido en los otros con rasgos de reciprocidad (p. 62).

Asimismo, Lino (2015) afirma. “Que El registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunos y algunas deficiencias que se advierten” (p.46).

El Registro contribuye, en la seguridad jurídica, porque brinda publicidad de los documentos que se transan, para adquirir o transferir cualquier bien inmueble o mueble, con el objetivo de evitar *litis* que conlleve a iniciar un proceso judicial. (Ponce, 2001, p. 150).

Por tanto, se puede decir que son años de validez que contiene nuestro registro de propiedad con respecto a los bienes inmuebles, es por ello que cuando se habla de registro quiere decir que se encuentra publicado y oponible terceros.

#### **b) Seguridad jurídica**

La palabra seguridad es sinónimo de certeza, confianza y estabilidad, por lo tanto, dicho término significa la búsqueda de protección referida a ciertas amenazas. También significa un estado de tranquilidad y confianza recíproca entre las personas. En ese sentido la seguridad jurídica puede ser definida como estabilidad del ordenamiento jurídico que rige

en un estado, que debe contener normas que tengan cierta permanencia. Y que garanticen el equilibrio en las relaciones entre los órganos del estado y la ciudadanía.

Puede ser definida como un valor que tiene por objeto la certidumbre y confianza de que los actos y omisiones humanas realizadas de conformidad al orden jurídico establecido son y serán protegidas por los poderes y funciones del estado y de que los actos y omisiones realizadas contra el orden establecido serán castigados. Es por ello que la seguridad jurídica concede un margen de tranquilidad psicológica, pues sabemos que el derecho protege nuestro interés (Huanca, 2013.p.296)

Del mismo modo, “La noción de seguridad jurídica, encuentra su punto de apoyo en principios generales de derecho de validez absoluta en cuanto a tiempo y lugar, subyace detrás de ella la idea de justicia, libertad, igualdad, y demás derechos inherentes a la persona humana” (Chanduví, 2017, p.66)

La seguridad jurídica, se entiende como la confiabilidad que se tiene por las normas jurídicas que protegen la titularidad de su bien inmueble implicando que este haga uso disfrute y disposición para fines económicos o sociales sin ninguna perturbación o menoscabo de su derecho (Martínez, 2008, p.17)

De todo lo expuesto anteriormente, como concepto propio podría decir que la seguridad jurídica, en nuestra legislación, es considerada un principio constitucional que consiste en aquella protección, por parte del ordenamiento jurídico, de los derechos frente a ciertas amenazas o perturbaciones, situación que permite a las personas vivir en un estado de tranquilidad y confianza que a su vez le permiten ejercer sus actividades normalmente.

### **c) Derecho de propiedad**

En la lista de derechos de las personas la constitución establece que todos tenemos derechos a la propiedad, luego en el título dedicado al régimen económico, siendo la propiedad debidamente reconocido como un derecho garantizado por el estado. Monreal (1977) afirma:

El derecho de propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o los reglamentos (p.43).

Es decir que el derecho de propiedad es el poder jurídico total sobre un bien que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar, la misma que debe ejercerse en atención al interés social. Para Vivar (1998), la propiedad:

Es aquel poder jurídico por excelencia, que permite, usar, disponer, disfrutar y reivindicar un bien, ejerciendo en base al interés social y regulado y en cumplimiento que los limitan la ley, comprendiendo todas las potestades del sujeto con respecto al bien inmueble. La protección de la propiedad te brinda la inscripción en los registros, o en los servicios públicos, protegiendo de terceros inescrupulosos o actos que favorecen a esos, con argucias ilegales, pretender adueñarse irregularmente de tu propiedad (p. 261).

**d) Inseguridad jurídica**

Es la incertidumbre que pesa sobre las normas, es decir, la ausencia de certeza sobre qué quiere decir y lograr una regla de comportamiento para el conglomerado social al cual está dirigida.

La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa [En nuestro país y en el Derecho Internacional la Institución Registral ha sufrido continuamente de cambios tanto en su nivel normativo como en cuanto a su organización, el sistema registral peruano en todos los casos puede aplicarse en forma correcta cuando se hace un adecuado uso de los cuatro principios base que informan al registro (...)]. (Sánchez, 2009, p.).

El hecho de no inscribir en los registros pertinentes, deja una puerta abierta a que pueda ser víctima de una estafa inmobiliaria, porque la inseguridad jurídica no brinda certeza ni confianza.

**e) Transferencia de propiedad inmueble**

Entiéndase que, en la presente investigación, el concepto de la transferencia de propiedad se refiere a la compra venta de un bien inmueble, siendo que existen dos partes un vendedor que transfiere el bien y un comprador que paga una cantidad de dinero a cambio de la propiedad inmueble.

La traditio, suponía la entrega física del bien, es decir, de común acuerdo entre el tradens (el que entrega la cosa) y el accipiens (el que la recibe). La traditio podía servir también para transferir otros derechos reales (uso), en tal sentido a efectos que la traditio pudiera provocar la transferencia de propiedad, se exigió que la misma estuviera acompañada de un animus específico, de demostrare la voluntad del tradens y del accipiens de transferir y adquirir, respectivamente, la propiedad de la cosa aparentemente, sin embargo, también se exigió que la traditio estuviese precedida de una iusta causa, esto es, de una justificación del animus en cuestión que dejara claro el motivo por el cual se realizaba la transferencia de propiedad: pro emptio (compra), pro donatio, (donación). (Cuenca, 1996, p. 46 – 47)

Siendo la transferencia (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un “modo” específico de adquisición.

La transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un “modo” específico de adquisición. (Gonzales, 2004, p. 641)

La transmisión de la propiedad inmueble es un acto de carácter formal en donde una persona con derechos de propiedad sobre un determinado bien o activo transfiere estos derechos a otra persona siendo naturales o jurídicas.



**f) Inscripción registral**

La inscripción registral, constituye el acto de inscribir las partes notariales en la oficina registral respectiva por el cual se consigue la protección jurídica al titular del derecho debidamente inscrito.

La inscripción, como constancia en el registro, es medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes los cuales pueden decidir si inscribir o no.

La inscripción Registral es dar o brindar seguridad jurídica a un bien inmueble, protegiendo de terceros el inmueble, también cabe mencionar que la inscripción registral es un medio de conceder tranquilidad al titular de tráfico de inmuebles.

**g) Publicidad registral**

Dentro de este esquema, Freyre (2007) afirma: “La publicidad registral se justifica por ser el instrumento más eficaz de seguridad jurídica en la constitución, modificación, y extinción de los derechos reales sobre inmuebles” (p.19).

La publicidad registral es la que configura a la seguridad jurídica dentro de un sistema de propiedad idónea, ya que hace posible que las terceras personas conozcan de que derecho se les está privando y no puedan incurrir en desconocimiento, siendo un instrumento que facilita la información de quien es el propietario, también de las cargas que le afectan a la

propiedad; entonces mediante la publicidad que otorga el registro trae consigo muchos beneficios a los propietarios que defienden su derecho amparados en el registro.

#### **h) Derecho de inscripción declarativo (facultativo)**

Siendo este sistema a voluntad de partes. Escobar (s.f) afirma: “este sistema proviene del antecedente del código civil de napoleón en donde el único requisito es el acuerdo y/o manifestación de voluntad de las partes, no partiendo n siendo necesaria su inscripción para su perfeccionamiento” (p.50).

Se puede añadir que en el Perú para la transferencia de bienes inmuebles no se requiere de inscripción para la producción de sus efectos, solo basta con lo señalado en el artículo 949 del código civil.

#### **i) SUNARP**

En el caso peruano, la entidad encargada de realizar y custodiar los registros públicos de transferencia de bienes inmuebles es la SUNARP-Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el cual:

Es un organismo descentralizado autónomo del sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Público, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico – registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar e supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema (SUNARP, 2017)

## **CAPÍTULO II**

### **MÉTODO**

#### **2.1. Tipo y diseño de investigación**

##### **2.1.1. Tipo de investigación**

Existen diversos criterios de tipificación de la investigación científica. De igual manera, los tipos de investigación no se presentan en forma pura, sin embargo, un tipo de investigación siempre será predominante. Para los fines de la presente investigación, hemos considerado los siguientes criterios:

##### **a) Según su propósito**

Para el autor Sierra (2003), según su propósito, las investigaciones sociales pueden ser de dos tipos: investigación básica o pura y aplicada o tecnológica. La primera se concreta con la finalidad de descubrir y explicar nuevos conocimientos, y sus hipótesis se demuestran en términos de *verdadero o falso*; entre tanto, la segunda, “se desarrolla con la finalidad de

resolver problemas de la práctica social. La investigación práctica o tecnológica se ejecuta con el propósito de formular alternativas frente al o los problemas de investigación.

La presente investigación corresponde a la *investigación aplicada*, porque su propósito consistió explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021, a partir a partir de los resultados de las encuestas a los operadores jurídicos (abogados) y los usuarios (propietarios)

#### **b) Según su nivel de profundidad**

Para Hernández *et. al.* (2014), en el enfoque cuantitativo de investigación pueden distinguirse cuatro niveles o alcances de investigación: exploratorios, descriptivos, correlacionales y explicativos. El criterio para elegir uno u otro nivel radica en el grado de desarrollo del conocimiento respecto al tema a estudiar que nos revela la revisión de la literatura y, en los objetivos planteados. En los estudios explicativos, se explica la relación causal entre las dos o más variables involucradas.

La presente investigación corresponde al nivel explicativo, porque su propósito radicó explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021.

### **2.1.2. Diseño de investigación**

En el enfoque cuantitativo de la investigación científica, como explican los autores Hernández *et. al.* (2014), existen básicamente dos diseños de investigación explicativa: la explicativa experimental y la explicativa no experimental. En la primera, a su vez, se tiene el su diseño pre experimental, cuasi experimental y la experimental puro. En la no experimental, no se manipulas ninguna variable.

El diseño que corresponde a la presente investigación es el *diseño no experimental*, por cuanto no se ha manipulado ninguna variable, sino que se ha observado el fenómeno estudiado tal y como ocurre en la realidad.

## **2.2. Población y muestra**

### **2.2.1. Población**

Para establecer la población, primero se definió la unidad de análisis que son los Abogados litigantes en Derecho Registral y Civil y los Usuarios de la SUNARP y Clientes de Notarías de la provincia de Huanta, durante el año 2021. En ese sentido, la población estuvo constituido por 60 abogados y 500 usuarios de SUNAP y clientes de Notarías del distrito de Huanta.

### 2.2.2. Muestra

La muestra estuvo constituida por 20 abogados y 50 usuarios de SUNAP y clientes de Notarías del distrito de Huanta.

### 2.3. Técnicas para la recolección de datos

Teniendo en cuenta la hipótesis, su recopilación se efectuó de manera ordenada, con el empleo de la técnica de la encuesta y su instrumento el cuestionario dirigido a abogados y a usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías.

**Tabla N° 3: Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>
Encuesta	Cuestionario a abogados  Cuestionario a usuarios de la SUNARP y clientes de notarías

### 2.4. Validez y confiabilidad de los instrumentos

Toda medición o instrumento de recolección de datos debe reunir tres requisitos básicos: confiabilidad, validez y objetividad. Para los fines de la presente investigación científica, se ha verificado la validez y la confiabilidad.

### 2.4.1. Validez

La validez de un instrumento se refiere a que ella realmente mide la variable que pretende medir y no otra. Como dicen Hernández *et. al.* (2014):

La validez, en términos generales, se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable que pretende medir. Por ejemplo, un instrumento válido para medir la inteligencia debe medir la inteligencia y no la memoria (...) La validez es una cuestión más compleja que debe alcanzarse en todo instrumento de medición que se aplica. Kerlinger (...) plantea la siguiente pregunta respecto de la validez: ¿está midiendo lo que cree que está midiendo? Si es así, su medida es válida; si no, evidentemente carece de validez. (p.201)

Los cuestionarios: a los abogados y a los usuarios de la SUNARP y clientes de las notarías, han sido *validadas* a través de tres procedimientos: *a) La operacionalización de las variables; b) El juicio de expertos; y c) La prueba piloto.* En lo que concierne a este último, se solicitó la colaboración de tres abogados, a efectos de que proceda, en forma personal, a revisar, analizar y emitir opinión sobre la validez de dichos instrumentos, considerando los indicadores de: 1) claridad, 2) objetividad, 3) actualidad, 4) organización, 5) suficiencia, 6) intencionalidad, 7) consistencia, 8) coherencia y 9) metodología. La validez, también se verificó con la prueba piloto de dichos instrumentos, pues antes de su aplicación definitiva, se tuvo que aplicar para ver sus resultados. En relación a la operacionalización, se realizó dicha operación en la sección correspondiente a la variables, dimensiones e indicadores.

### **2.4.2. Confiabilidad**

Para los autores Hernández *et. al.* (2008), “la confiabilidad de un instrumento de medición se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo individuo u objeto produce resultados iguales” (p.200). En relación a la *confiabilidad*, como dice Best (1982), unos instrumentos fiables, midan lo que midan, proporcionan puntuaciones comparables cuando se repite su aplicación. Un instrumento válido necesariamente es fiable, pero un instrumento fiable no necesariamente es válido.

Los instrumentos de recolección de datos utilizado en la presente investigación, esto es las encuestas, son fiables como consecuencia de la verificación de su validez; por tanto, no hubo la necesidad de realizar pruebas estadísticas de fiabilidad de ningún tipo.

### **2.5. Procesamiento y análisis de datos**

La presente investigación se encuentra dentro del paradigma positivista de la investigación y el enfoque metodológico cuantitativo, tipo aplicada, nivel descriptivo, diseño no experimental. La investigación social cuantitativa utiliza preferentemente información cuantitativa para describir o explicar los fenómenos que estudia.

En ese sentido, para el procesamiento de los datos recolectados, que permitió la lectura y posterior interpretación y análisis, se empleó la estadística descriptiva e inferencial, el cual permitió: presentar los datos en tablas y figuras estadísticas; así como realizar las inferencias correspondientes a partir de los datos recolectados.



## **2.6. Aspectos éticos**

La presente investigación cuantitativa, de tipo explicativa, diseño no experimental, se sustenta en los principios éticos del respeto a la propiedad intelectual, al derecho a la información, y sobre todo al respeto de los derechos fundamentales contemplados en el Artículo 2 de Constitución Política del Perú de 1993.

Según el marco del acceso al derecho de la información y respeto al derecho de autor, la presente investigación científica se ha documentado haciendo referencia directa o indirecta a los autores que anteriormente han contribuido con sus investigaciones al acervo cultural y académico sobre la temática estudiada.

Además, para velar por los aspectos éticos y la calidad de la presente investigación, se han citado a los autores cuyas ideas se ha tomado en cuenta, en las cuales se utilizó el estilo de citas según las Normas APA (Séptima Edición), según el reglamento de la UPCI.

## **CAPÍTULO III**

### **RESULTADOS**

#### **3.1. Resultados descriptivos**

Acorde al tipo de investigación científica y el diseño específico elegidos en la presente investigación, corresponde realizar el análisis estadístico descriptivo e inferencial. Como explican los autores Fernández *et. al.* (2002), “la presentación de los datos se realiza mediante su ordenación en tablas, proceso denominado tabulación, y su posterior representación gráfica. La reducción estadística consiste en utilizar sólo un número reducido de los datos posibles para facilitar las operaciones estadísticas”. (p.17)

En esa dirección, habiendo acudido a las técnicas más usuales de la estadística descriptiva e inferencial, se presenta, visualiza y analiza los resultados numéricos obtenidos en los instrumentos de recolección de datos usados en la presente investigación.

### 3.1.1. Resultados obtenidos en la encuesta a abogados

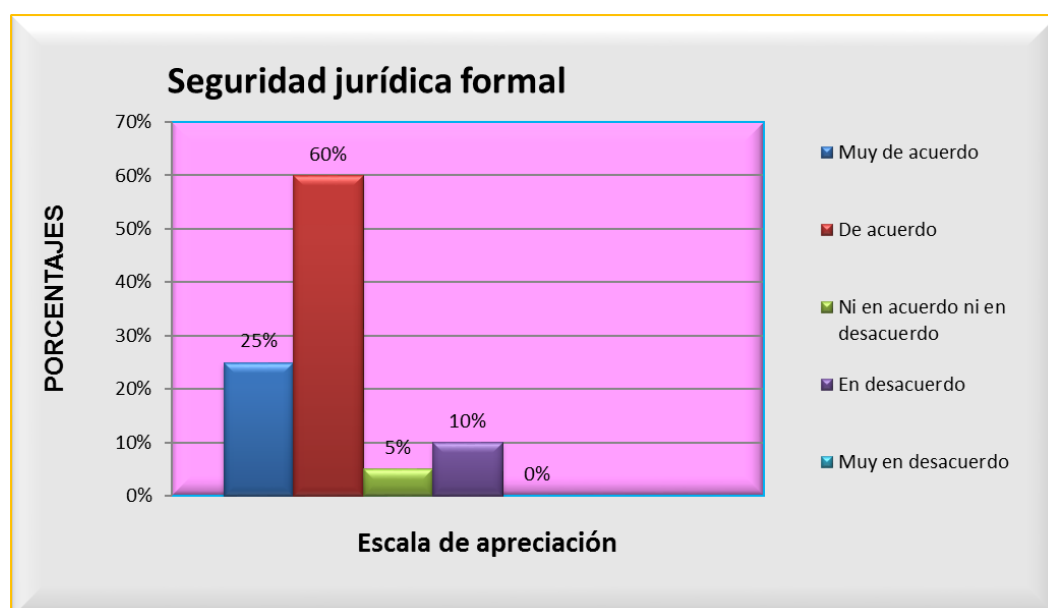
A continuación, se presenta los resultados obtenidos en las encuestas a los abogados litigantes en materia civil y registral de la provincia de Huanta, durante el período 2021.

Tabla 1

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Seguridad jurídica formal	Muy de acuerdo	5	25%
	De acuerdo	12	60%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	1	5%
	En desacuerdo	2	10%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%



**Figura 1**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de

propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 1 y Figura N° 1, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 60% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 25% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 10% aprecia que está en *desacuerdo* y 5% manifiesta *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y el 0% en muy desacuerdo.

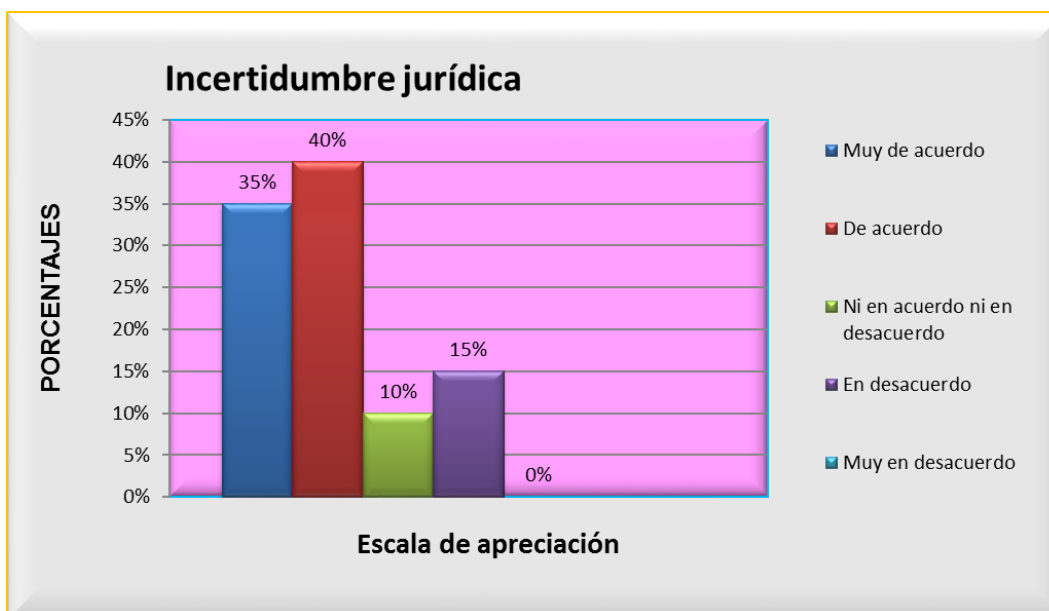
**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?; revelan que más de las dos terceras partes de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal, y sólo una décima parte manifiesta no estar de acuerdo.

Tabla 2

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Incertidumbre jurídica	Muy de acuerdo	7	35%
	De acuerdo	8	40%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2	10%
	En desacuerdo	3	15%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%

**Figura 2**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?*

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 2 y Figura N° 2, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 40% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 35% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 15% aprecia que está en *desacuerdo* y 10% manifiesta *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y el 0% en muy desacuerdo.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?; revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente, y sólo un poco más de décima parte manifiesta no estar de acuerdo.

Los resultados estadísticos expuesta hasta el momento en la Tabla N° 1 y Figura N° 1, y Tabla N° 2 y Figura N° 2, nos permite ir corroborando, que *la inscripción registral facultativa influye en forma negativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021*

Tabla 3  
*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 3: ¿Qué consecuencias negativas ha observado por la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Consecuencias negativas	Proceso penales por delito de estelionato y usurpación	3	15%
	Procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico	2	10%
	Procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión	5	25%
	Procesos judiciales de reivindicación	2	10%
	Problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión)	6	30%
	Todas las anteriores	2	10%
	<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 3, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 3: ¿Qué consecuencias negativas ha observado por la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 30% indica haber observado problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión intestada, etc.); seguida de un 25% que manifiesta haber identificado procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión; entre tanto, un 15% manifiesta haber observado procesos penales por delito de estelionato y usurpación; y un triple 10%, informan que las consecuencias son: procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, procesos judiciales de reivindicación, y todas las anteriores.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 3: ¿Qué consecuencias negativas ha observado por la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble?; revelan que en mayor o menor medida, las consecuencias negativas de la falta de inscripción registral del tráfico de bienes muebles se presenta en el siguiente orden de jerarquía: problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión intestada, etc.); procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión; procesos penales por delito de estelionato y usurpación; procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico y procesos judiciales de reivindicación.

Tabla 4

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 4: ¿Cuáles son las principales razones formales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Razones por que no se inscribe	Para la transferencia de la propiedad inmueble no es requisito la inscripción registral	7	35%
	Según nuestro sistema registral la inscripción registral es facultativa y no obligatoria	9	45%
	Por la existencia de bienes inmuebles no registrados	2	10%
	Porque el trámite administrativo es burocrático	1	5%
	Porque la normatividad regula la buen fe del adquirente	1	5%
	Otras	0	0%
	<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>



**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 4, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 4: ¿Cuáles son las principales razones formales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 45% indica haber que es el carácter facultativo y no obligatorio de nuestro sistema registral la inscripción registral; seguida de un 35% que manifiesta que para la transferencia de la propiedad inmueble no es requisito la inscripción registral; entre tanto, un 10% manifiesta que se da por la existencia de bienes inmuebles no registrados; así como un 5% afirma que es porque el trámite administrativo es burocrático y otro tanto, que manifiesta que es porque la normatividad regula la buen fe del adquirente.

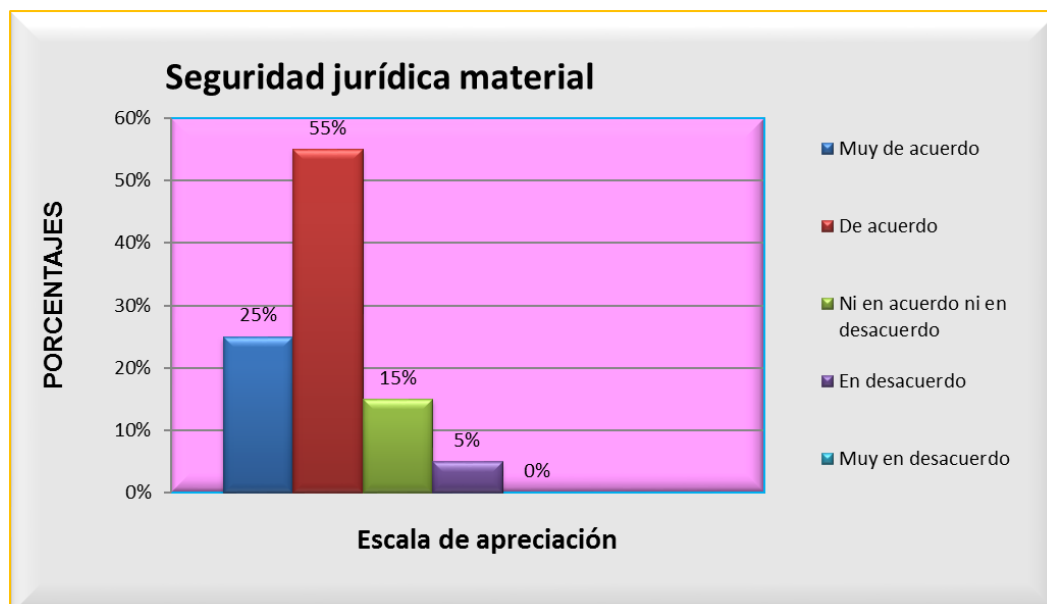
**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 4: ¿Cuáles son las principales razones formales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?; revelan que las razones formales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble, se presentan en el siguiente orden de prioridad: primero, el carácter facultativo y no obligatorio de nuestro sistema registral la inscripción registral; seguida de que para la transferencia de la propiedad inmueble no es requisito la inscripción registral; por la existencia de bienes inmuebles no registrados; porque el trámite administrativo es burocrático; porque la normatividad regula la buen fe del adquirente.

Tabla 5

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Seguridad jurídica material	Muy de acuerdo	5	25%
	De acuerdo	11	55%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	3	15%
	En desacuerdo	1	5%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%

**Figura 5**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?*

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 5 y Figura N° 5, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 55% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 25% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 15% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y 5 % manifiesta estar en *desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?; revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material, y sólo una pequeña parte manifiesta no estar de acuerdo.

Tabla 6

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas.

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Razones materiales	Motivos económicos	4	10%
	Falta de cultura registral	16	40%
	Por evadir impuestos	8	20%
	Por desconocimiento de la inseguridad que genera	12	30%
	Otro	0	0%
TOTAL		40	100%

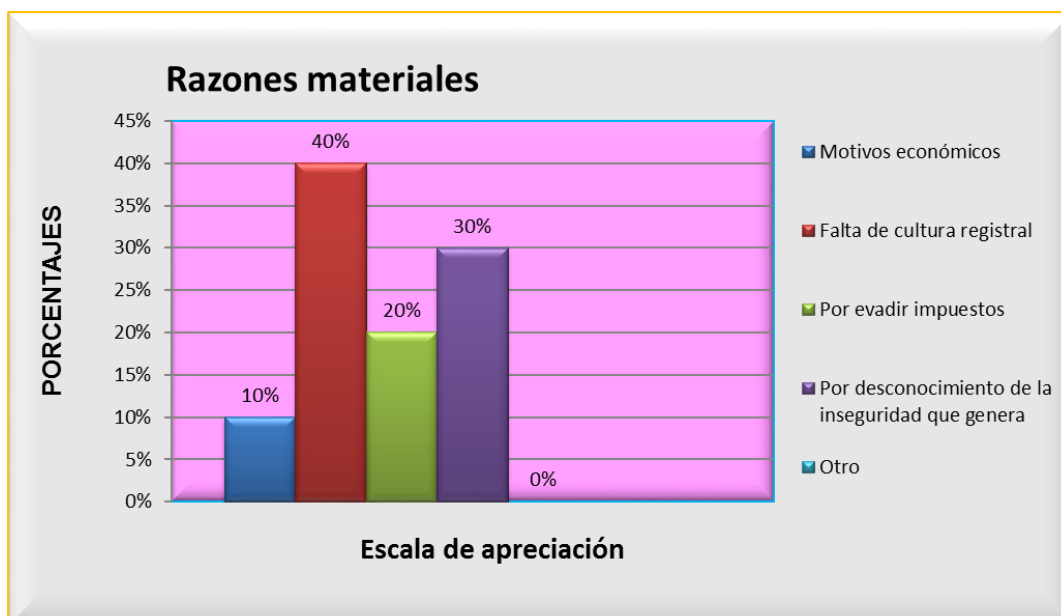


Figura 6

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas.

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 6 y Figura N° 6, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquiriente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados) que marcaron dos alternativas (40 respuestas), que constituye el 100%, el 40% indica que es la falta de cultura registral; seguida de un 30% que manifiesta que es el desconocimiento de la inseguridad que genera; y el 20%, se inclina por la alternativa de evadir impuestos; y 10% indica que es por motivos económicos.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquiriente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?; revelan que las principales razones materiales por los que el transferente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble, son, en el orden de prioridad: la falta de cultura registral; el desconocimiento de la inseguridad que genera; por evadir impuestos; y por motivos económicos (esto es por contar con escasos recursos económicos).

Tabla 7

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Inscripción registral obligatoria	Muy de acuerdo	7	35%
	De acuerdo	9	45%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2	10%
	En desacuerdo	2	10%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%

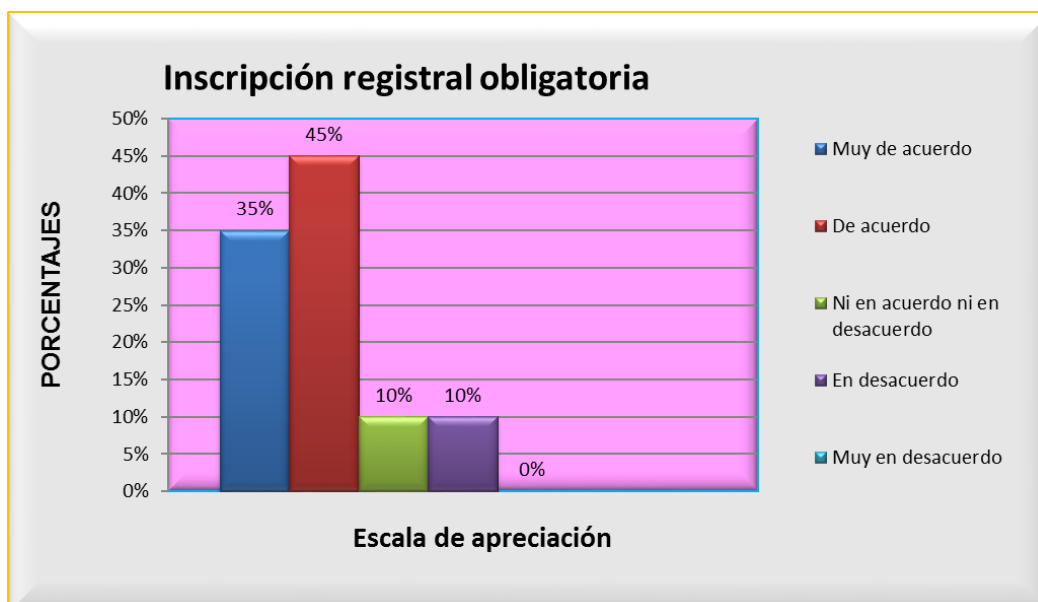


Figura 7

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 7 y Figura N° 7, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 45% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 35% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 10% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y otro 10 % manifiesta estar en *desacuerdo*; y un 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?; revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica, y sólo una pequeña parte manifiesta no se pronuncia a favor ni en contra.

Tabla 8

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 8: ¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Campaña de sensibilización	Muy de acuerdo	8	40%
	De acuerdo	12	60%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	En desacuerdo	0	0%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%

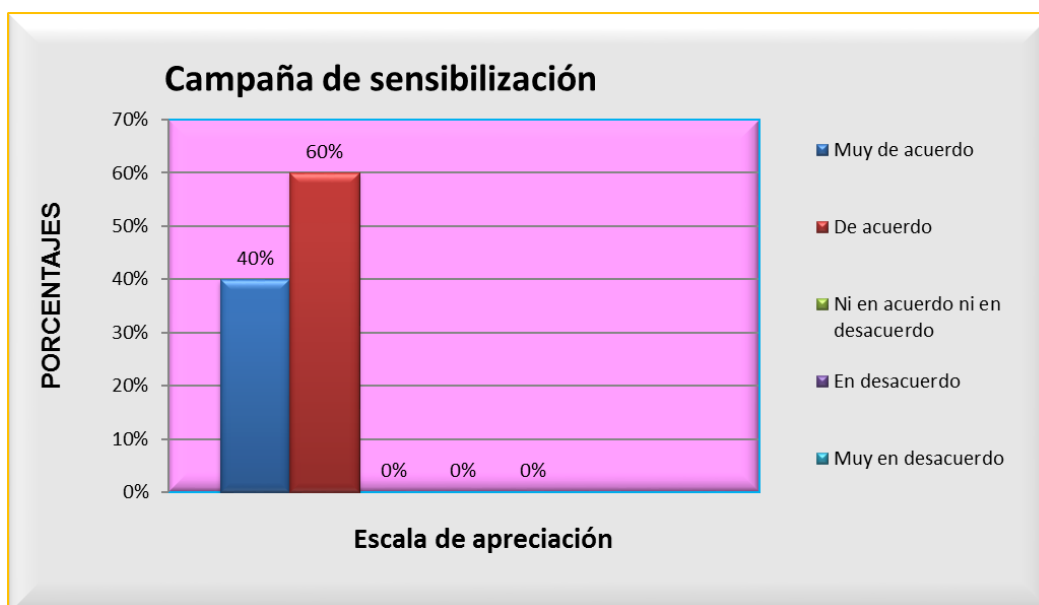


Figura 8

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 8: ¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?



**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 8 y Figura N° 8, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 8: ¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 60% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 40% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 0% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, otro 0% manifiesta estar en *desacuerdo*; y finalmente otro 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 8: ¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?; revelan que la totalidad de los operadores jurídicos encuestados afirman que es necesario realizar campañas de sensibilización a la población para generar cultura registral; y ningún operador jurídico se pronunció en contra.

Estos datos son relevantes desde el punto de vista práctico, pues si bien la normatividad está allí, vigente, sin embargo, la población usuaria o la ciudadanía en general, conocen poco o nada sobre las consecuencias que podría generar el hecho de registrar o no registrar el tráfico de bienes inmuebles.

Tabla 9

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 9: La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
La inscripción debe ser obligatoria	Muy de acuerdo	9	45%
	De acuerdo	11	55%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	En desacuerdo	0	0%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%

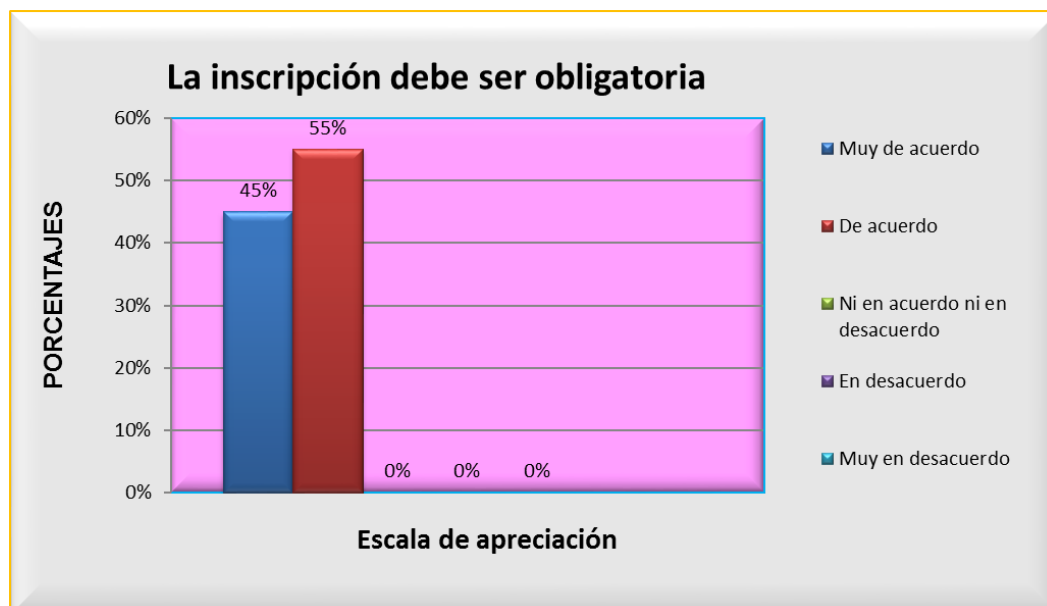


Figura 9

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 9: La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral.*

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 9 y Figura N° 9, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 9: La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 55% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 45% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 0% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, otro 0% manifiesta estar en *desacuerdo*; y finalmente otro 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 9: La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral; revelan que la totalidad de los operadores jurídicos encuestados están de acuerdo de que la inscripción registral sea obligatoria y no facultativa.

Este resultado nos lleva a pensar en una propuesta de reforma de la ley civil y registral, a fin de garantizar la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble.

Tabla 10

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 10: Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
La facultativa no garantiza la seguridad jurídica	Muy de acuerdo	4	20%
	De acuerdo	12	60%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2	10%
	En desacuerdo	2	10%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%

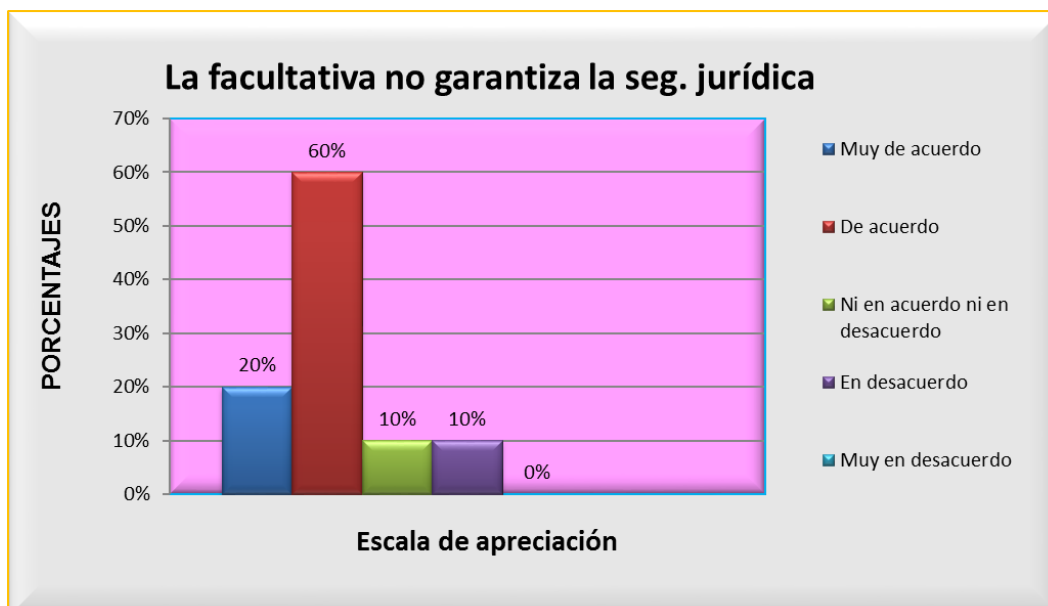


Figura 10

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 10: Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos.*

**Lectura.** Como se evidencia objetivamente en la Tabla N° 10 y Figura N° 10, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 10: Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos; de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 60% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 20% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 10% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, otro 10 % manifiesta estar en *desacuerdo*; y finalmente otro 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados obtenidos en el cuestionario dirigido a los abogados sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 10: Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos; revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados manifiestan que las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica; solo un pequeña parte de los mismo están en desacuerdo o no opinan.

### 3.1.2. Resultados obtenidos en la encuesta a usuarios de la SUNARP y clientes de las notarías públicas

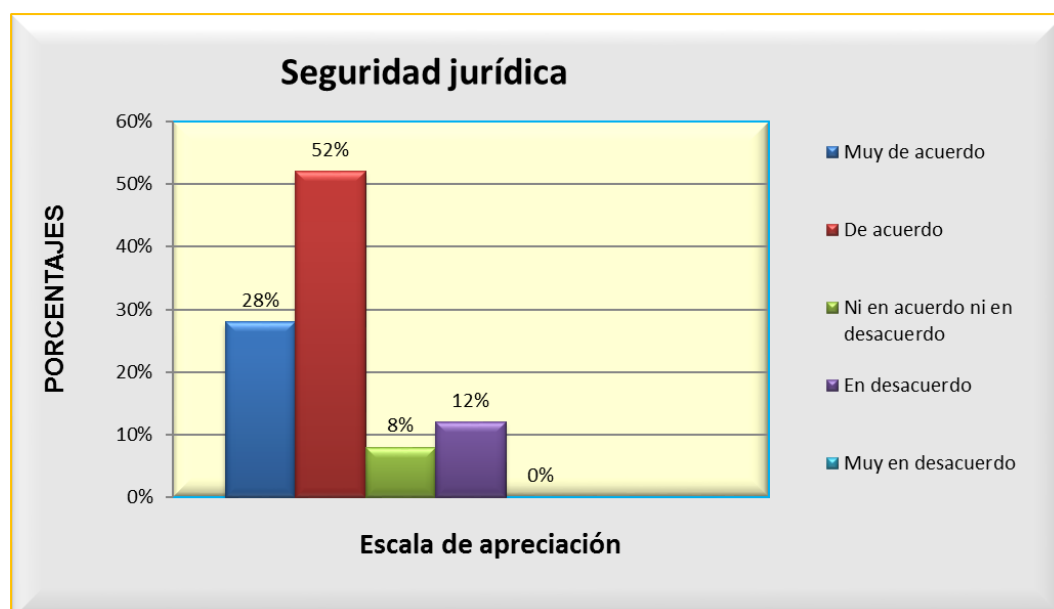
En esta sección, se presenta los resultados obtenidos en las encuestas a los usuarios de la SUNARP-Huanta y clientes de las Notarías Públicas de la misma ciudad, durante el período 2021.

Tabla 11

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Seguridad jurídica	Muy de acuerdo	14	28%
	De acuerdo	26	52%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	4	8%
	En desacuerdo	6	12%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		50	100%



**Figura 11**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?

**Lectura.** Según se manifiesta objetivamente en la Tabla N° 11 y Figura N° 11, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?; de un total de 50 personas encuestadas, entre usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, que representa el 100%, el 52% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 28% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 12% manifiesta estar en *desacuerdo* y un 8% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*; y finalmente un 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

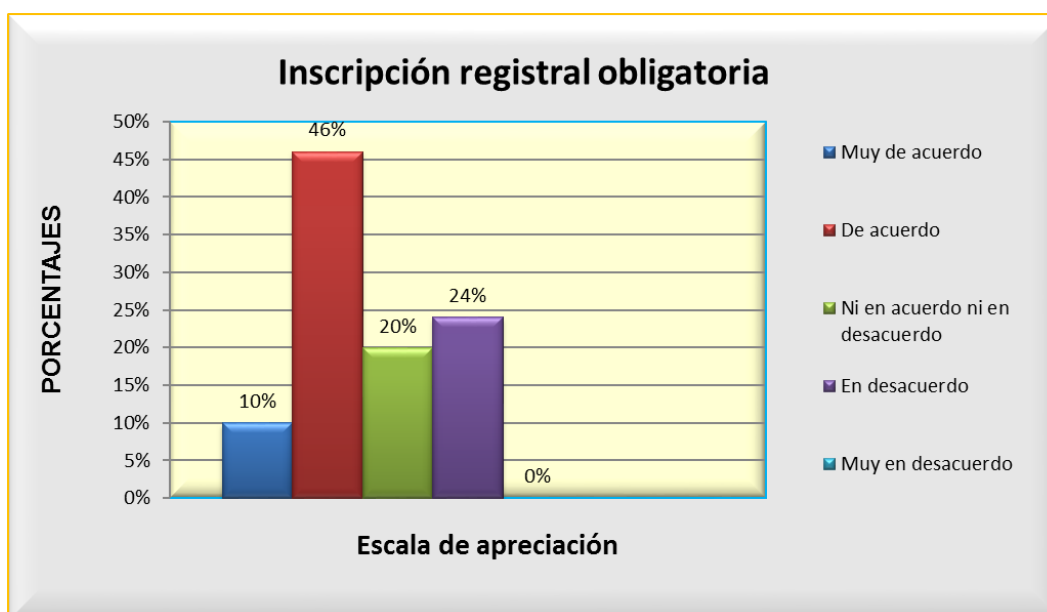
**Análisis e interpretación.** Los resultados alcanzados en el cuestionario dirigido a los usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?; nos revelan que la mayoría de los ciudadanos encuestados consideran que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios; solo una pequeña parte de ellos manifiesta estar en desacuerdo o no opina.

Tabla 12

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 12: Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Inscripción registral obligatoria	Muy de acuerdo	5	10%
	De acuerdo	23	46%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	10	20%
	En desacuerdo	12	24%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		50	100%



**Figura 12**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 12: Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa.*



**Lectura.** Según se manifiesta objetivamente en la Tabla N° 12 y Figura N° 12, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 12: Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa; de un total de 50 personas encuestadas, entre usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, que representa el 100%, el 46% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 24% que manifiesta estar *desacuerdo*, y un 20% manifiesta estar *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, 10 %, *muy de acuerdo*, y 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados alcanzados en el cuestionario dirigido a los usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 12: Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa.; nos revelan que más la mitad de los ciudadanos encuestados están a favor de que la inscripción registral del tráfico de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa; siendo que menos de la cuarta parte no opina o no está de acuerdo.

Tabla 13

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 13: ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Razones de inscripción registral	Por seguridad jurídica	5	10%
	Para tener documentos saneados	5	10%
	Por seguridad jurídica y tener documentos saneados	26	52%
	Por necesidad de vender mi propiedad	11	22%
	Por otras razones	3	6%
TOTAL		50	100%

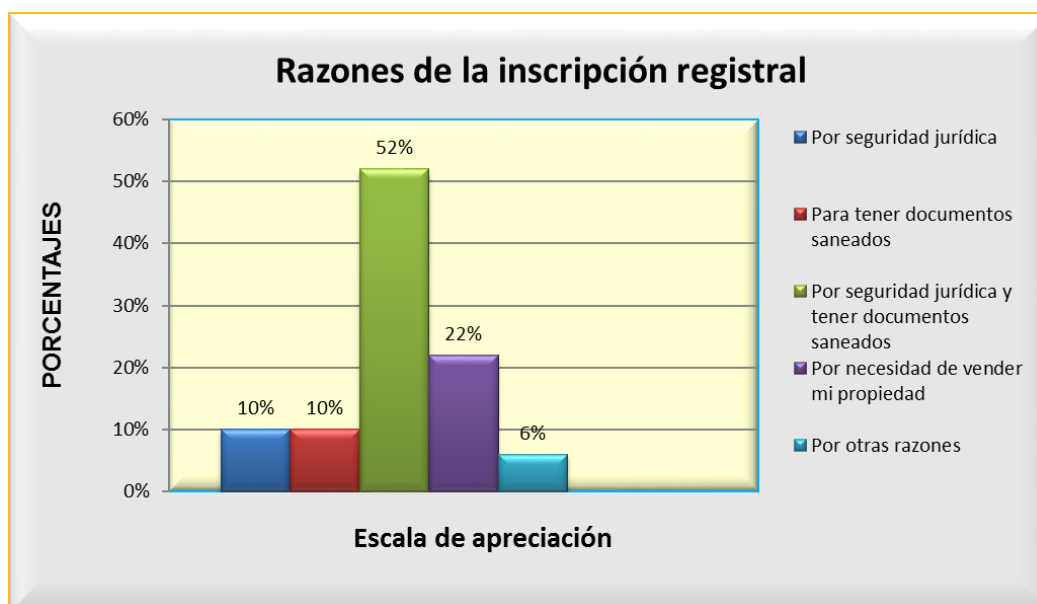


Figura 13

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 13: ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?

**Lectura.** Según se manifiesta objetivamente en la Tabla N° 13 y Figura N° 13, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 13: ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?; de un total de 50 personas encuestadas, entre usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, que representa el 100%, el 52% indica que está elevando a registro públicos su propiedad inmueble, por seguridad jurídica y tener documentos saneados; seguida de un 22%, que lo realiza por la necesidad de vender mi propiedad; un 10% por seguridad jurídica; otro tanto (10%) para tener documentos saneados, y finalmente un 6% por otras razones.

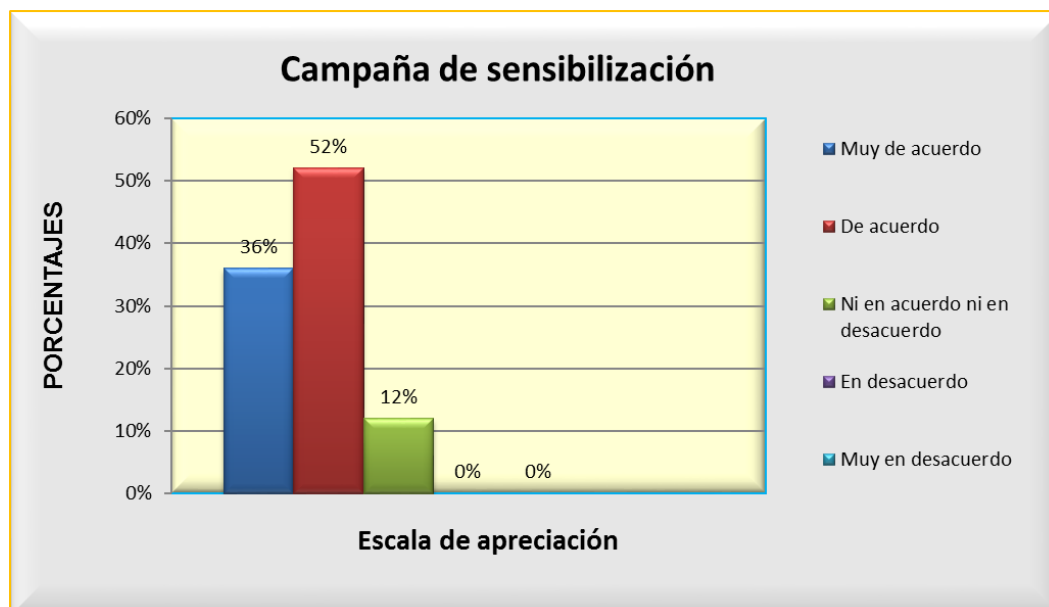
**Análisis e interpretación.** Los resultados alcanzados en el cuestionario dirigido a los usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 13: ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?; nos revelan que más la mitad de los ciudadanos encuestados elevan a registros públicos sus bienes inmuebles por motivos de seguridad jurídica y tener documentos saneados; seguida de otros que lo hacen también por razones de: por la necesidad de vender mi propiedad; por seguridad jurídica; para tener documentos saneados.

Tabla 14

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 14: ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Campañas de sensibilización	Muy de acuerdo	18	36%
	De acuerdo	26	52%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	6	12%
	En desacuerdo	0	0%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		50	100%



**Figura 14**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 14: ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?

**Lectura.** Según se manifiesta objetivamente en la Tabla N° 14 y Figura N° 14, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 14: ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?; de un total de 50 personas encuestadas, entre usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, que representa el 100%, el 56% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 36% que manifiesta estar *en muy de acuerdo*, y un 12% manifiesta estar *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, 0 %, *en desacuerdo*, y otro 0% indica estar *muy en desacuerdo*.

**Análisis e interpretación.** Los resultados alcanzados en el cuestionario dirigido a los usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 14: ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?; nos revelan que la mayoría de los ciudadanos encuestados están a favor de que exista campañas de sensibilización para generar conciencia registral en los ciudadanos; lo que implica también, la predisposición de participar en dichos eventos académicos. Solo una pequeña parte de los encuestado no opina o no precisa.

Tabla 15

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 15: ¿Cuáles son las principales razones por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Razones de la no inscripción	Porque tiene un costo	6	12%
	Falta de cultura registral	16	32%
	Por evadir impuestos	6	12%
	Por desconocimiento de la inseguridad que genera	19	38%
	Otros	3	6%
TOTAL		50	100%

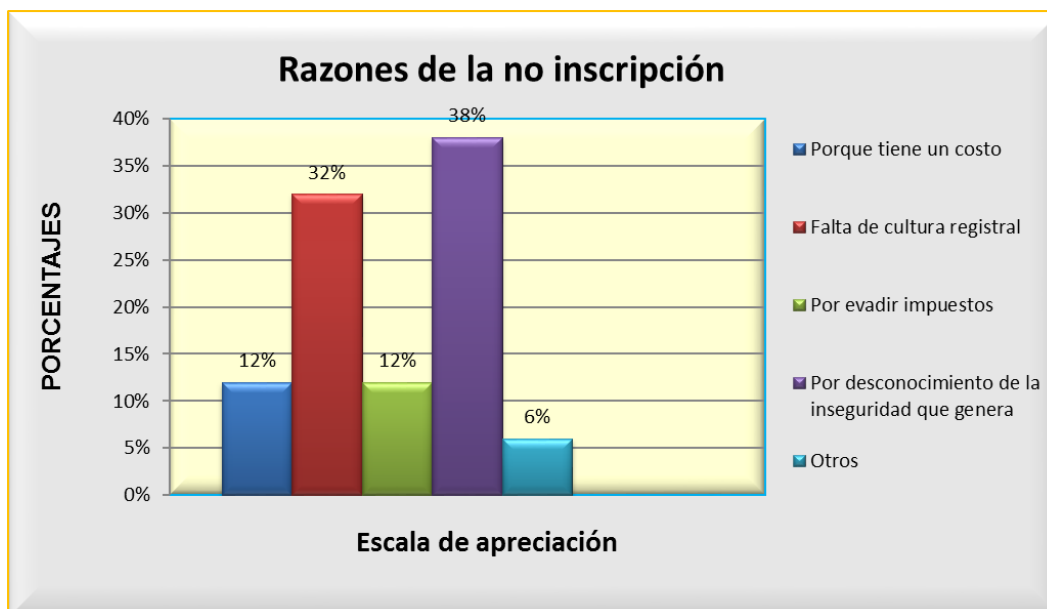


Figura 15

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 15: ¿Cuáles son las principales razones por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?

**Lectura.** Según se manifiesta objetivamente en la Tabla N° 15 y Figura N° 15, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 15: ¿Cuáles son las principales razones por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?; de un total de 50 personas encuestadas, entre usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, que representa el 100%, el 38% indica que la principal razón por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble, es por desconocimiento de la inseguridad que genera; seguida de un 32%, que indica, que es por falta de cultura registral; y un 12%, no lo hace porque tiene costo, y otro tanto (12%) también no lo hace por evadir impuestos; y un 6% por otras razones.

**Análisis e interpretación.** Los resultados alcanzados en el cuestionario dirigido a los usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, sobre la Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021, Ítems 15: ¿Cuáles son las principales razones por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?; nos revelan que casi la mitad de los ciudadanos encuestados consideran que la principal razón por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble, es por desconocimiento de la inseguridad que genera; así como existen ciudadanos que consideran que no lo hacen por: por falta de cultura registral; porque tiene costo; por evadir impuestos, entre otras razones.

### 3.2. Prueba de normalidad

La prueba estadística de normalidad consiste en partir del supuesto de la normalidad de los datos ( $p > 0.05$ ), es decir, consiste en demostrar la naturaleza del origen de los datos, en otras palabras, observar si estos descienden de una dividendo paramétrico o normal (media, desviación estándar) o de una distribución no paramétrica o de distribución libre.

Al respecto, en el presente caso, los datos cuantitativos analizados provienen de una distribución no paramétrica o de distribución libre; por lo que no hubo la necesidad de realizar la prueba de normalidad.

### 3.3. Contrastación de hipótesis

Luego de haber realizado el análisis e interpretación de los datos, en las tablas obtenidos, corresponde realizar la prueba de hipótesis, usando el método inferencial; esto es a partir de los datos analizados.

**Ratificación de la hipótesis específica 1:** Los resultados estadísticos antes expuestos, vía razonamiento inferencial, en particular de la Tabla N° 1 y Figura N° 1, que revelan que más de las dos terceras partes de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal, y sólo una décima parte manifiesta no estar de acuerdo; nos permiten confirmar, la hipótesis específica 1 formuladas en la presente investigación, esto es:



*La inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la **seguridad jurídica formal** del tráfico de propiedad inmueble.*

Adicionalmente, los resultados expuestos en la Tabla N° 3, ratifica la inferencia anterior, al referirse a que en mayor o menor medida, las consecuencias negativas de la falta de inscripción registral del tráfico de bienes muebles son: problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión intestada, etc.); procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión; procesos penales por delito de estelionato y usurpación; procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico y procesos judiciales de reivindicación.

**Ratificación de la hipótesis específica 2:** Los resultados estadísticos antes expuestos, vía razonamiento inferencial, en particular de la Tabla N° 5 y Figura N° 5, que revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material, y sólo una pequeña parte manifiesta no estar de acuerdo; nos permiten confirmar, la hipótesis específica 2 formuladas en la presente investigación, esto es

*La inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la **seguridad jurídica material** del tráfico de propiedad inmueble.*

Para mayor abundamiento, los resultados expuestos en la Tabla N° 6 y Figura N° 6, ratifica la inferencia anterior, al referirse a que las principales razones materiales por los que el transferente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble, son: la falta de cultura registral; el desconocimiento de la inseguridad que genera; por evadir impuestos; y por motivos económicos (esto es por contar con escasos recursos económicos).

**Ratificación de la hipótesis general:** La prueba de las hipótesis específicas 1 y 2, los resultados estadísticos antes expuestos en la Tabla N° 2 y Figura N° 2, que revela que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente, y sólo un poco más de décima parte manifiesta no estar de acuerdo. Así como, los expuestos en la Tabla N° 11 y Figura N° 11, que revela que la mayoría de los ciudadanos encuestados consideran que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios; solo una pequeña parte de ellos manifiesta estar en desacuerdo o no opina; y la vía de razonamiento inferencial, nos permiten confirmar, la hipótesis general formulada en la presente investigación, esto es:

*La inscripción registral facultativa influye en forma negativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021*

Para su mejor corroboración, los resultados expuestos en la Tabla N° 7 y Figura N° 7, ratifica la inferencia anterior, al referirse a que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica, y sólo una pequeña parte manifiesta no se pronuncia a favor ni en contra. Así como, los resultados expuestos en la Tabla N° 9 y Figura N° 9, que revelan que la totalidad de los operadores jurídicos encuestados están de acuerdo de que la inscripción registral sea obligatoria y no facultativa.

## **CAPÍTULO IV**

### **DISCUSIÓN**

Respecto a la inscripción registral y publicidad del tráfico de bienes inmuebles, a nivel internacional existe tres sistemas básicos: la facultativa o declarativa, la constitutiva u obligatoria, y la mixta, aunque en la realidad no existen sistemas puros. En nuestro país la compraventa se perfecciona con el solo consentimiento y la inscripción registral es facultativa.

La inscripción facultativa, ha traído diversos conflictos jurídicos: delito de estelionato, usurpación, proceso de reivindicación, nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, entre otros. A ello hay que sumar que, en nuestra realidad gran porcentaje de bienes inmuebles no están titulados. Como afirma Castillo (2007), “el sistema de la transferencia, es de manera consensual, pero para tener mayor seguridad y publicidad es necesario su inscripción (...)” (p.123).

Los problemas jurídicos antes mencionados se podrían evitar si la inscripción registral fuera constitutiva y no facultativa. La inscripción declarativa o facultativa es aquella que se

limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refiere a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo (Gonzales,1980). Entre tanto, la inscripción registral obligatoria o constitutiva, genera la obligatoriedad del registro para efectuar las transferencias.

Sobre la base de lo expuesto, en la presente investigación aplicada, de nivel explicativo, diseño no experimental, nos hemos propuesto como objetivo explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021; en las dimensiones: 1) seguridad forma y 2) seguridad material.

En relación a la *primera dimensión*: seguridad formal, el análisis de los resultados cuantitativos logrados en la presente investigación a través de las encuestas a abogados litigantes en materia civil y registral, así como a los usuarios de la SUNARP y clientes de las notarías públicas de la ciudad de Huanta en el Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?; correspondiente a la Tabla N° 1 y Figura N° 1, arroja que de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 60% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 25% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 10% aprecia que está en *desacuerdo* y 5% manifiesta *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y el 0% en muy desacuerdo. Estos datos significan que más de las dos terceras partes de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico

de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal, y sólo una décima parte manifiesta no estar de acuerdo.

Los resultados cuantitativos revelados a partir de los datos recolectados en las encuestas, concuerdan con resultados fácticos obtenidos por otros investigadores a nivel nacional, así, por citar, tenemos a Caycho (2017), quien concluye:

- a) La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.
- b) La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, estelionato o tercería, además el derecho no inscrito no puede oponerse, por ejemplo, a quien inscribió primero, aun cuando el título del titular registral sea posterior, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es castigado por los agentes económicos ya sea no concertando la transferencia o “castigando” el precio. (p. 96)

Estos resultados implican, en otros términos, que, siendo la inscripción registral facultativa, trae como lógica consecuencia de que el adquirente no está obligado a registrarla. La omisión de la inscripción, si bien facilitar o agiliza los contratos de transferencia, sin embargo, traen como consecuencia la inseguridad jurídica. En esta línea se pronuncia Sacachipana (2017), al concluir:

Respecto a la seguridad jurídica como garantía en nuestro Sistema Transferencia de Propiedad, existe una eminente necesidad de establecer Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral puesto que en materia de derecho reales es declarativo y no constitutivo de derechos no ayuda en el tráfico mobiliario; en consecuencia, es necesario tener un sistema registra constitutivo de derechos, así la publicidad que en él se ofrece, otorga presunción de certeza del derecho inscrito, es decir, lo que aparece en él, es lo que en la realidad se presenta eso evitará problemas tan graves, como es el caso de la doble venta, o del tráfico de predios, pues como está estipulado en nuestro ordenamiento jurídico actual, aquellos que adquieren de quien aparece con derecho para hacerlo en los registros públicos, y no inscriben su derecho, corren el riesgo de que el primero vuelva a contratar con un tercero sobre el mismo derecho. (pp. 92-93)

La dimensión analizada, se corrobora con los resultados obtenidos en la Tabla N° 4, Ítems 4: ¿Cuáles son las principales razones formales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?; en la cual, de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 45% indica haber que es el carácter facultativo y no obligatorio de nuestro sistema registral la inscripción registral; seguida de un 35% que manifiesta que para la transferencia de la propiedad inmueble no es requisito la inscripción registral; entre tanto, un 10% manifiesta que se da por la existencia de bienes inmuebles no registrados; así como un 5% afirma que es porque el trámite administrativo es burocrático. Así mismo con los resultados hallados en la Tabla N° 3, Ítems 3: ¿Qué consecuencias negativas ha observado por la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble?; en la cual, de un total de 20 operadores jurídicos

(abogados), que constituye el 100%, el 30% indica haber observado problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión intestada, etc.); seguida de un 25% que manifiesta haber identificado procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión; entre tanto, un 15% manifiesta haber observado procesos penales por delito de estelionato y usurpación.

En lo relativo a la *segunda dimensión*: seguridad material o sustantiva, el análisis de los resultados cuantitativos logrados en la presente investigación a través de las encuestas a abogados litigantes en materia civil y registral, así como a los usuarios de la SUNARP y clientes de las notarías públicas de la ciudad de Huanta, en el Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?; arroja que, de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 55% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 25% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 15% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y 5 % manifiesta estar en *desacuerdo*. Estos datos implican que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material, y sólo una pequeña parte manifiesta no estar de acuerdo.

Estos resultados cuantitativos revelados a partir de los datos recolectados en las encuestas, concuerdan con resultados fácticos obtenidos por otros investigadores a nivel nacional, así, por citar, tenemos a Vega (2018), quien concluye:

- a) La inscripción registral es relevante y determinante para la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, ya que protege el derecho

de propiedad de una persona mediante la oponibilidad y publicidad registral (...).

- b) Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, (...) lo cual trae consigo muchos conflictos siendo los principales la duplicidad de propietarios y las estafas.
- c) Las inscripciones registrales constitutivas sí garantizan la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, puesto que obliga a las partes a realizar la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles en los registros públicos brindando mayor certeza y estabilidad jurídica. (p. 92)

En la misma dirección tenemos otros resultados, tales como de Bravo (2018), que concluye: “Que la inscripción constitutiva garantiza de manera favorable la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble Lima 2017, porque constituye un mejor derecho del propietario en la inscripción, el registro de propiedad inmueble se convertiría en obligatorio” (p. 102). Y también al autor Paucar (2017), quien concluye:

- a) Que la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.
- b) Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativa, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.



- c) Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.
- d) Que, con la modificación del artículo 949 del Código Civil se logrará una efectiva Seguridad Jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. (p. 90)

La segunda dimensión analizada, se corrobora con los resultados obtenidos en la Tabla N° 7 y Figura N° 7, Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?; en la cual, de un total de 20 operadores jurídicos (abogados), que constituye el 100%, el 45% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 35% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 10% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*, y otro 10 % manifiesta estar en *desacuerdo*; y un 0% indica estar *muy en desacuerdo*. De igual modo, con los resultados hallados en la Tabla N° 6 y Figura N° 6, Ítems 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas; en la cual, de un total de 20 operadores jurídicos (abogados) que marcaron dos alternativas (40 respuestas), que constituye el 100%, el 40% indica que es la falta de cultura registral; seguida de un 30% que manifiesta que es el desconocimiento de la inseguridad que genera; y el 20%, se inclina por la alternativa de evadir impuestos; y 10% indica que es por motivos económicos.

Estos resultados cuantitativos expresados a partir de los datos recolectados en las encuestas, son semejantes a otros resultados fácticos obtenidos por otros investigadores a nivel nacional, así tenemos las conclusiones expuestas por Aguilar (2018):

- a) Que conforme está regulado nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble, se ha podido determinar que, es completamente fácil para cualquier enajenante poder estafar a sus acreedores, ya que les queda la posibilidad abierta para poder vender el bien las veces que desee.
- b) (...) Un sistema de inscripción declarativo trae como consecuencia, que, mediante proceso de reivindicación, mejor derecho de propiedad, o incluso desalojo, el que es realmente propietario de inmueble no pueda gozar del uso y disfrute del mismo; con lo que implantando un sistema constitutivo es más fácil de identificar al propietario.
- c) (...) Que establecer un sistema constitutivo traería consigo la posibilidad de brindar ciertos beneficios a los adquirentes acreedores como el estar protegido contra inscripciones fraudulentas de terceros, gozar plenamente de tu derecho de posición, y acceder a algún crédito hipotecario.
- d) Del estudio realizado podemos concluir que la única forma de prevenir y garantizar seguridad jurídica a los acreedores en un contrato de compraventa inmobiliaria, es realizando la inscripción de la misma en el registro pertinente (...) (p. 35)

En lo relativo a las variables involucradas: *inscripción registral* y *seguridad jurídica*, el análisis de los resultados cuantitativos logrados en la presente investigación a través de las encuestas a abogados litigantes en materia civil y registral, así como a los usuarios de la

SUNARP y clientes de las notarías públicas de la ciudad de Huanta, en el Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?; expresada en la Tabla N° 2 y Figura N° 2, revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente, y sólo un poco más de décima parte manifiesta no estar de acuerdo. Similarmente, los resultados hallados, Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?; expresadas en la Tabla N° 11 y Figura N° 11, revelan que, de un total de 50 personas encuestadas, entre usuarios de la SUNARP y clientes de las Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, que representa el 100%, el 52% indica que está *de acuerdo*, seguida de un 28% que manifiesta estar *muy de acuerdo*, y un 12% manifiesta estar en *desacuerdo* y un 8% aprecia que *ni es acuerdo ni en desacuerdo*.

## CONCLUSIONES

- 1) En la presente tesis explicativa, diseño no experimental, la hipótesis general ha sido confirmada, porque ha quedado acreditado estadísticamente que la inscripción registral facultativa influye en forma negativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021; en esa dirección se tiene los datos expuestos en la Tabla N° 2 y Figura N° 2, que revela que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquiriente; así como, en la Tabla N° 11 y Figura N° 11, se tiene que la mayoría de los ciudadanos encuestados consideran que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios.
  
- 2) La primera hipótesis específica ha sido ratificada, porque ha quedado acreditado estadísticamente que la inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la *seguridad jurídica formal* del tráfico de propiedad inmueble; así lo demuestran los resultados expuestos en la Tabla N° 1 y Figura N° 1, que revelan que más de las dos terceras partes de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal.
  
- 3) La segunda hipótesis específica ha sido ratificada, porque ha quedado acreditado estadísticamente que la inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la *seguridad jurídica material* del tráfico de propiedad inmueble; así lo expresan los

resultados expuestos en la Tabla la Tabla N° 5 y Figura N° 5, que revelan que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados afirman que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material.

## RECOMENDACIONES

- 1) Con fines de garantizar la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles en el sistema jurídico peruano, se sugiere la modificación del artículo 949 del Código Civil que regula el perfeccionamiento de la transferencia solo con el consentimiento; debiendo ser con la inscripción en los registros públicos, a fin de cautelar el derecho del adquirente mediante la oponibilidad y la publicidad registral.
- 2) En lo relativo a inseguridad formal, se sugiere a la ciudadanía, entre usuarios de la SUNARP-Huanta y clientes de la Notarías Públicas de la ciudad de Huanta, elevar a registros públicos el tráfico de bienes inmuebles, de esta manera podrá evitarse las consecuencias negativas que trae la no inscripción, tales como: problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión intestada, etc.); procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión; procesos penales por delito de estelionato y usurpación; procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico, de reivindicación, entre otros.
- 3) En relación a la seguridad material se sugiere a la SUNARP y a las Notarías Públicas, realizar una campaña virtual y presencial de difusión de los beneficios de la inscripción registral del tráfico de bienes inmuebles, a fin de generar conciencia registral, así como cultura tributaria de la ciudadanía.

## REFERENCIAS

- Aguilar, L. R. (2018). *La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú* (Tesis de pregrado), Universidad César Vallejo, Trujillo, Perú.
- Arroyave, M. E. (2014). *La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad* (Tesis de pregrado) Universidad Rafael Landívar, campus Quetzaltenango – Guatemala.
- Ávila, R. B. (1991). *Introducción a la Metodología de la Investigación*. Lima, Perú: Impreso en Estudios y Ediciones R.A.
- Bárcenas, N. A., Chiong, G.R. y Hernandez, W. E. (2015). *Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la propiedad inmueble y mercantil de chinandega, con la implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR* (Tesis de pregrado) Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León, Nicaragua.
- Bernal, C. A. (2010). *Metodología de la investigación. Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. México D.F, México: Pearson.
- Bisquerra, R. (1989). *Métodos de investigación educativa*. Barcelona, España: Grupo Editorial Ceac.
- Bravo, O. A. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, lima 2017* (Tesis de Pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- Castillo M. (2007). *La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. (2º ed.) Lima- Perú: Palestra.
- Caycho, T. N. (2017). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la*

- transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014* (Tesis de Pregrado), Universidad de Huánuco, Huánuco, Perú.
- Cegarra, J. (2012). *Métodos de investigación*. Madrid, España: Ediciones Díaz de Santos.
- Chávez, G. G. (2018). *Los factores que afectan la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Corte Superior de Justicia de Lima-2017*. (Tesis de Pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- Escáñez, V. E. (2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno* (Tesis de Pregrado), Universidad Austral de Chile, Valdivia, Chile.
- Fernández C., G. (1994). *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú*. Lima, Perú: Themis
- Fernández, C., Cordero, J. y Córdoba, A. (2002) *Estadística descriptiva*. Madrid, España: Editorial ESIC.
- Fix-Zamudio, H. (2007). *Metodología, docencia e investigación jurídicas*. México: Porrúa.
- Freyre, M.C. (2007). *La Transferencia de propiedad y la seguridad jurídica*. Lima: palestra.
- Garazatua, J. (2011) *La seguridad jurídica en el sistema registral*, revista de doctrina y jurisprudencia registral.
- Garza, A. (2007). *Manual de técnicas de investigación para estudiantes de ciencias sociales y humanidades*, México, D.F.: El Colegio de México, 7ma. Edición.
- Gonzales, J. (1980). *Estudios de derecho hipotecario* (vol. Tomo I) Buenos Aires. Ediciones de Belgrano.
- Guevara, R. (1998) *Derecho Registral, Registro de la Propiedad Inmueble Registro de Bienes Muebles*, grafica horizonte S.A., Lima.
- Guevara, R. (1999) *Derecho Registral*. (S/edit.) Lima.



- Hernández, G. M. (2018). Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018 (Tesis de pregrado) Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación*. México D.F., México: Compañía Editorial Ultra.
- Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F., México: Compañía Editorial Ultra.
- Huanca, G. (2013) Oponibilidad de derechos reales, idoneidad para probar el mejor derecho de propiedad, derecho y cambio social.
- Lavado, R. C. y Mendoza, M. F. (2019). *Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VIII sede Huancayo -2018* (Tesis de Pregrado), Universidad Peruana Los Andes, Huancayo, Perú.
- Lino, L. (2015) El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica. (Upao Trujillo – Perú)
- Molina, M. C. (2012). *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles. Análisis en el derecho colombiano*. (Tesis de Pregrado), Universidad del Norte, Barranquilla, Atlántico, Colombia.
- Monreal, E. (1977) La evolución del derecho de propiedad ante los actuales textos constitucionales latinoamericanos.
- Osterling P., F. y Castillo F., M. (2006). Tratado de las Obligaciones, Biblioteca para leer el Código Civil, Vol. I, Tomo I. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Paucar, A. P. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017* (Tesis de Pregrado), Universidad de Huánuco, Huánuco, Perú.

- Rojas, R. (2002). *La investigación social. Teoría y praxis*. México, D.F.: Editorial Plaza y Valdés, 11ra. Ed.
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral* (Tesis de Pregrado), Universidad Nacional del Altiplano, Puno, Perú.
- Sierra, R. (2002). *Tesis Doctorales y Trabajos de Investigación Científica*. Madrid, España: Editorial THOMSON
- Sierra, R. (2003). *Técnicas de Investigación Social*. Madrid, España: Editorial THOMSON.
- Vásquez R., A. (2012). *Los Derechos Reales: La propiedad*. Lima-Perú: Ed. San Marcos.
- Vega, B. G. (2018). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017* (Tesis de Pregrado), Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- Witker, J. (1991). *Cómo elaborar una tesis en derecho. Pautas metodológicas y técnicas para el estudiante o investigador en derecho*. Madrid, España: Civitas SA
- Zavala, J. (2012). Teoría de la Seguridad Jurídica iuris dicto. Revista del colegio de jurisprudencias.

## **ANEXOS**

**Anexo 1: Matriz de consistencia**

**Anexo 2: Instrumentos de recolección de datos**

**Anexo 3: Base de datos**

**Anexo 4: Evidencia de similitud digital**

**Anexo 5: Autorización de publicación en repositorio**

## ANEXO N° 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA DEL PROYECTO DE TESIS

**TÍTULO: INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, 2021**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b>A. PROBLEMA GENERAL</b></p> <p>¿De qué manera influye la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021?</p> <p><b>B. PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <p>a) ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en la <b>seguridad jurídica formal</b> del tráfico de propiedad inmueble?</p> <p>b) ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en la <b>seguridad jurídica material</b> del tráfico de propiedad inmueble?</p>	<p><b>A. OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Explicar la influencia de la inscripción registral facultativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021.</p> <p><b>B. OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>a) Demostrar la incidencia de la inscripción registral facultativa en la <b>seguridad jurídica formal</b> del tráfico de propiedad inmueble.</p> <p>b) Demostrar la incidencia de la inscripción registral facultativa en la <b>seguridad jurídica material</b> del tráfico de propiedad inmueble.</p>	<p><b>A. HIPÓTESIS GENERAL</b></p> <p>La inscripción registral facultativa influye en forma negativa en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble, en la oficina registral de Huanta, durante el año 2021</p> <p><b>A. HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</b></p> <p>c) La inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la <b>seguridad jurídica formal</b> del tráfico de propiedad inmueble.</p> <p>d) La inscripción registral facultativa incide de manera negativa en la <b>seguridad jurídica material</b> del tráfico de propiedad inmueble.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE:</b></p> <p><b>Inscripción registral facultativa</b></p> <p><b>DIMENSIONES:</b></p> <p><b>Inscripción registral</b></p> <p><b>Falta de Inscripción registral</b></p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE:</b></p> <p><b>Seguridad jurídica</b></p> <p><b>DIMENSIONES:</b></p> <p><b>Seguridad formal</b></p> <p><b>Seguridad material</b></p>	<p><b>1. TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> Investigación explicativa.</p> <p><b>2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</b> Método explicativo</p> <p><b>3. POBLACIÓN</b> Para establecer la población, primero se definió la unidad de análisis que son los Abogados litigantes en Derecho Registral y Civil y los Usuarios de la SUNARP y Clientes de Notarías de la provincia de Huanta, durante el año 2021. En ese sentido, la población estuvo constituido por 60 abogados y 500 usuarios de SUNAP y clientes de Notarías del distrito de Huanta.</p> <p><b>4. MUESTRA</b> La muestra estuvo constituida por 20 abogados y 50 usuarios de SUNAP y clientes de Notarías del distrito de Huanta.</p> <p><b>5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS</b> Se empleó la técnica de encuesta y, como instrumento el cuestionario.</p> <p><b>6. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO</b> Se utilizó la estadística descriptiva e inferencial.</p>

## Anexo 2: Instrumentos de recolección de datos



### UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

#### FACULTAD DE DERECHO

#### CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS

Doctor, en el proceso de desarrollo de la presente investigación científica: **INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, 2021**, con fines de obtener el título profesional de abogada, le ruego su colaboración respondiendo en forma sincera el presente cuestionario anónimo y confidencial.

**Instrucciones.** El término “tráfico de propiedad inmueble” se refiere a la transferencia (compra-venta) de bienes inmuebles. Seleccione la alternativa que considere correcta y marque con una X.

#### Datos informativos del encuestado

Cargo: ..... Años de experiencia profesional: .....

Institución en la que trabaja: .....

#### 1. ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la *seguridad jurídica formal*?

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

#### 2. ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera *incertidumbre jurídica* en el adquirente?

1	Muy de acuerdo	
---	----------------	--

2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

**3. ¿Qué consecuencias negativas ha observado por la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble?**

1	Proceso penales por delito de estelionato y usurpación	
2	Procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico	
3	Procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión	
4	Procesos judiciales de reivindicación	
5	Problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión intestada, etc.)	
6	Todas las anteriores	

Comentarios: .....

**4. ¿Cuáles son las *principales razones formales* por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas.**

1	Para la transferencia de la propiedad inmueble no es requisito la inscripción registral	
2	Según nuestro sistema registral la inscripción registral es facultativa y no obligatoria	
3	Por la existencia de bienes inmuebles no registrados	
4	Porque el trámite administrativo es burocrático	
5	Porque la normatividad regula la buen fe del adquirente	
6	Otro: .....	

Comentarios: .....

**5. ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la *seguridad jurídica material o sustancial*?**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

6. **¿Cuáles son las *principales razones materiales* por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?**

**Marque dos alternativas.**

1	Motivos económicos	
2	Falta de cultura registral	
3	Por evadir impuestos	
4	Por desconocimiento de la inseguridad que genera	
5	Otro: .....	

Comentarios: .....

7. **¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

8. **¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

- 9. La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral.**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

- 10. Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos.**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

Comentarios: .....

.....

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

Firma del encuestado: \_\_\_\_\_





**UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA**

**FACULTAD DE DERECHO**

**CUESTIONARIO DIRIGIDO A USUARIOS DE LA SUNARP Y DE LOS  
CLIENTES DE LAS NOTARÍAS**

Sr.(a), en el proceso de desarrollo de la presente investigación científica: **INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, 2021**, con fines de obtener el título profesional de abogada, le ruego su colaboración respondiendo en forma sincera el presente cuestionario anónimo y confidencial.

**Instrucciones.** El término “tráfico de propiedad inmueble” se refiere a la transferencia (compra-venta) de bienes inmuebles. El presente cuestionario será llenado por el usuario en forma personal, o con la ayuda de la investigadora. Marcar con una X la respuesta correcta.

**Datos informativos del encuestado**

Cargo: ..... Años de experiencia profesional: .....

Institución en la que trabaja: .....

**11. ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

**12. Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa.**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	

5	Muy en desacuerdo	
---	-------------------	--

**13. ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?**

1	Por seguridad jurídica	
2	Para tener documentos saneados	
3	Por seguridad jurídica y tener documentos saneados	
4	Por necesidad de vender mi propiedad	
5	Por otras razones	

**14. ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?**

1	Muy de acuerdo	
2	De acuerdo	
3	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	
4	En desacuerdo	
5	Muy en desacuerdo	

**15. ¿Cuáles son las *principales razones* por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?**

1	Porque tiene un costo	
2	Falta de cultura registral	
3	Por evadir impuestos	
4	Por desconocimiento de la inseguridad que genera	
5	Otro: .....	

Comentarios: .....

.....

.....

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

Firma del encuestado: \_\_\_\_\_

### Anexo 3: Base de Datos

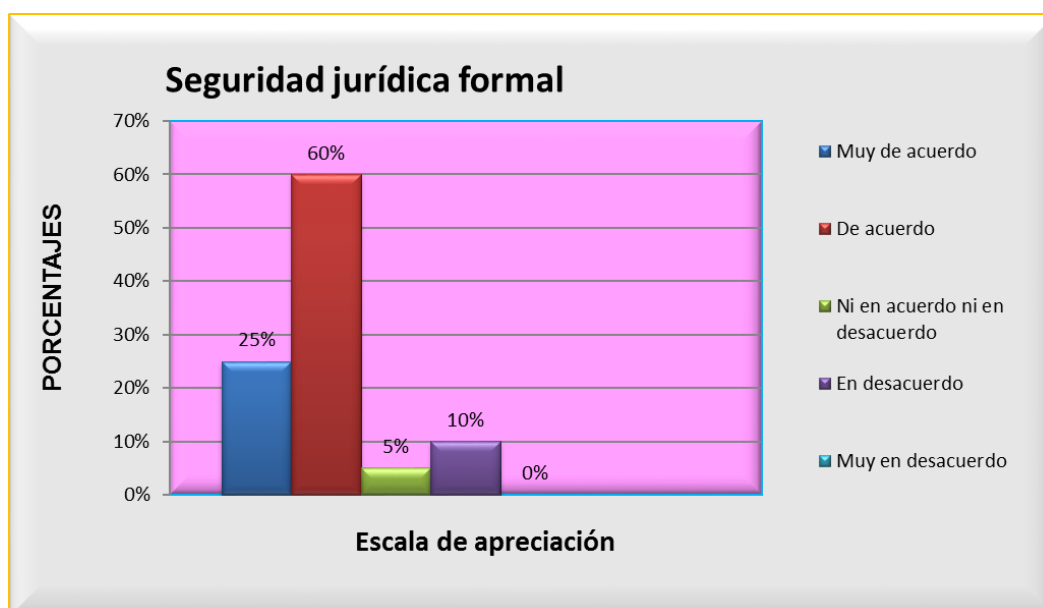
## REPRESENTACIÓN GRÁFICA EN TABLAS Y FIGURAS DEL RESULTADO DEL CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS Y USUARIOS D ELA SUNARP Y CLIENTES DE LAS NOTARÍAS

Tabla 1

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Seguridad jurídica formal	Muy de acuerdo	5	25%
	De acuerdo	12	60%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	1	5%
	En desacuerdo	2	10%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%



**Figura 1**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

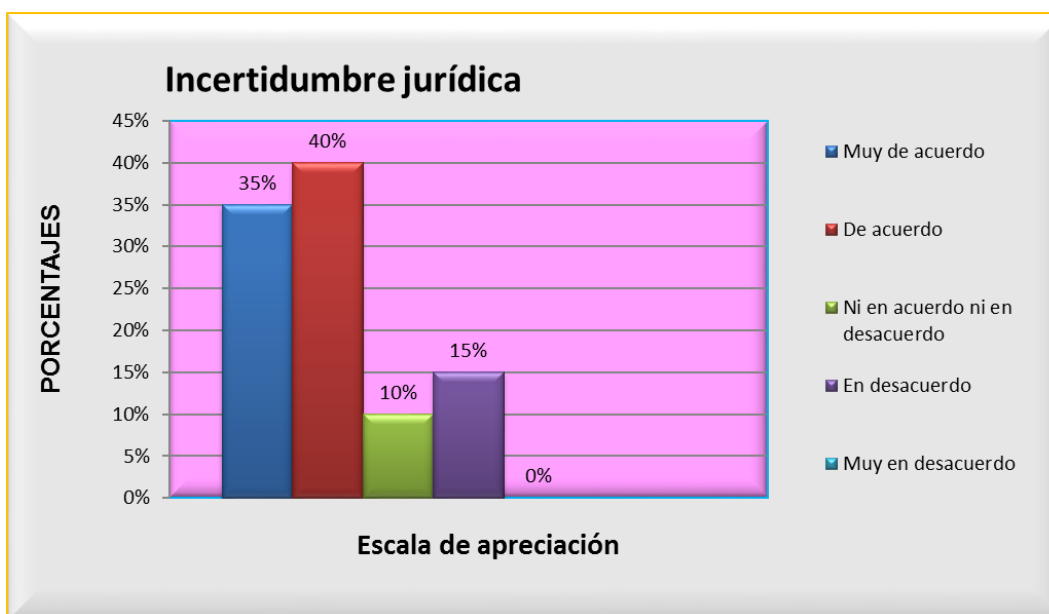
Ítems 1: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica formal?

Tabla 2

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Incertidumbre jurídica	Muy de acuerdo	7	35%
	De acuerdo	8	40%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2	10%
	En desacuerdo	3	15%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%



**Figura 2**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 2: ¿Considera usted que la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble genera incertidumbre jurídica en el adquirente?

Tabla 3

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 3: ¿Qué consecuencias negativas ha observado por la falta de inscripción registral del tráfico de propiedad inmueble?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Consecuencias negativas	Proceso penales por delito de estelionato y usurpación	3	15%
	Procesos judiciales sobre nulidad de acto jurídico	2	10%
	Procesos judiciales sobre mejor derecho de propiedad y de posesión	5	25%
	Procesos judiciales de reivindicación	2	10%
	Problemas de saneamiento (subdivisión, unificación, sucesión)	6	30%
	Todas las anteriores	2	10%
	<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

Tabla 4

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 4: ¿Cuáles son las principales razones formales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas.*

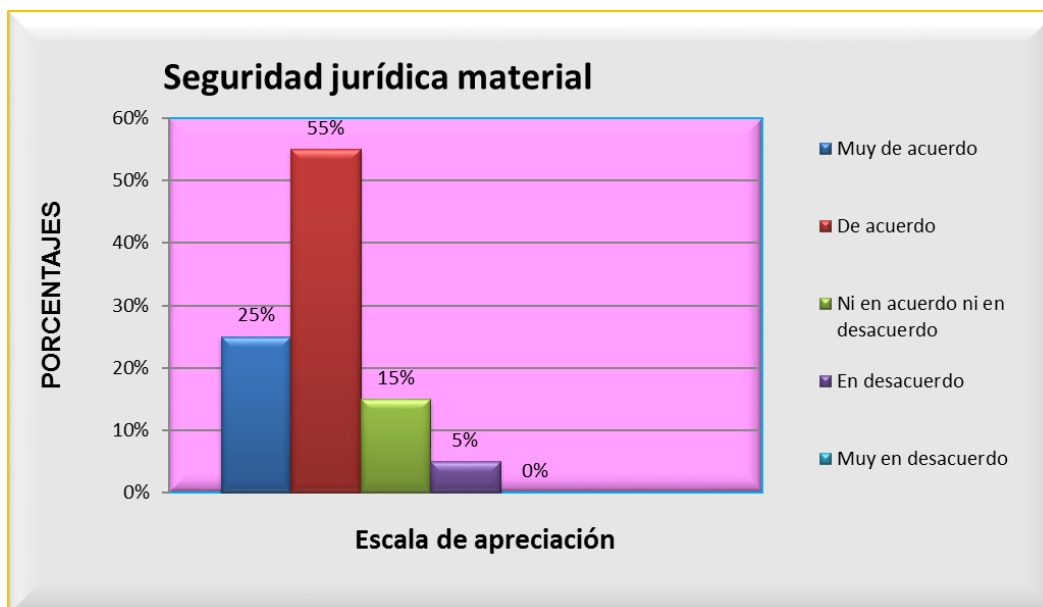
Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Razones por que no se inscribe	Para la transferencia de la propiedad inmueble no es requisito la inscripción registral	7	35%
	Según nuestro sistema registral la inscripción registral es facultativa y no obligatoria	9	45%
	Por la existencia de bienes inmuebles no registrados	2	10%
	Porque el trámite administrativo es burocrático	1	5%
	Porque la normatividad regula la buen fe del adquirente	1	5%
	Otras	0	0%
TOTAL		20	100%

Tabla 5

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Seguridad jurídica material	Muy de acuerdo	5	25%
	De acuerdo	11	55%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	3	15%
	En desacuerdo	1	5%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		20	100%



**Figura 5**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

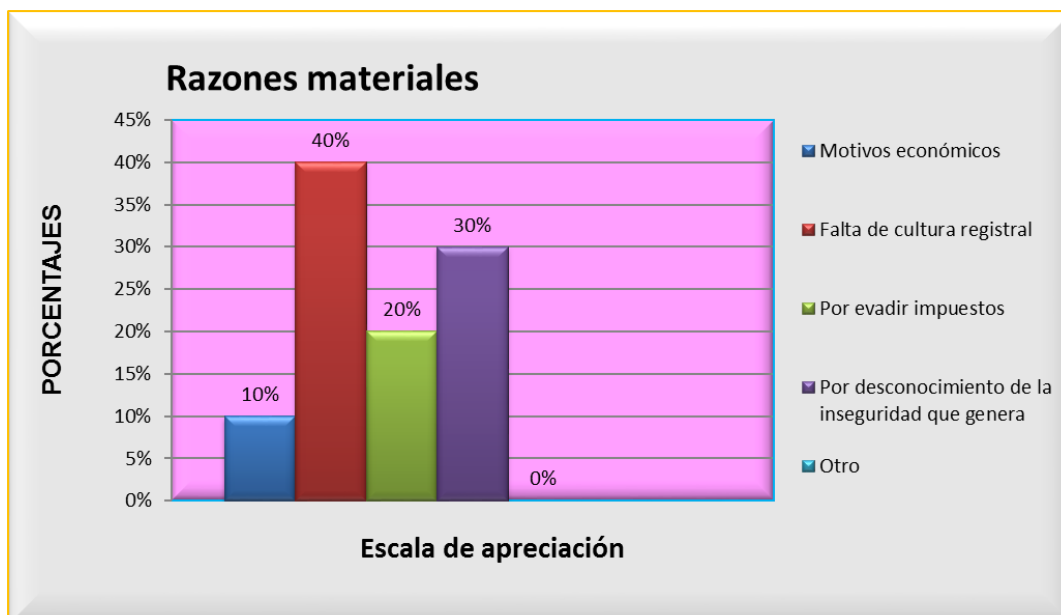
Ítems 5: ¿Considera usted que la inscripción registral facultativa del tráfico de propiedad inmueble influye negativamente en la seguridad jurídica material o sustancial?

**Tabla 6**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas.

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Razones materiales	Motivos económicos	4	10%
	Falta de cultura registral	16	40%
	Por evadir impuestos	8	20%
	Por desconocimiento de la inseguridad que genera	12	30%
	Otro	0	0%
TOTAL		40	100%



**Figura 6**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 6: ¿Cuáles son las principales razones materiales por los que el transferente o adquirente no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble? Marque dos alternativas.

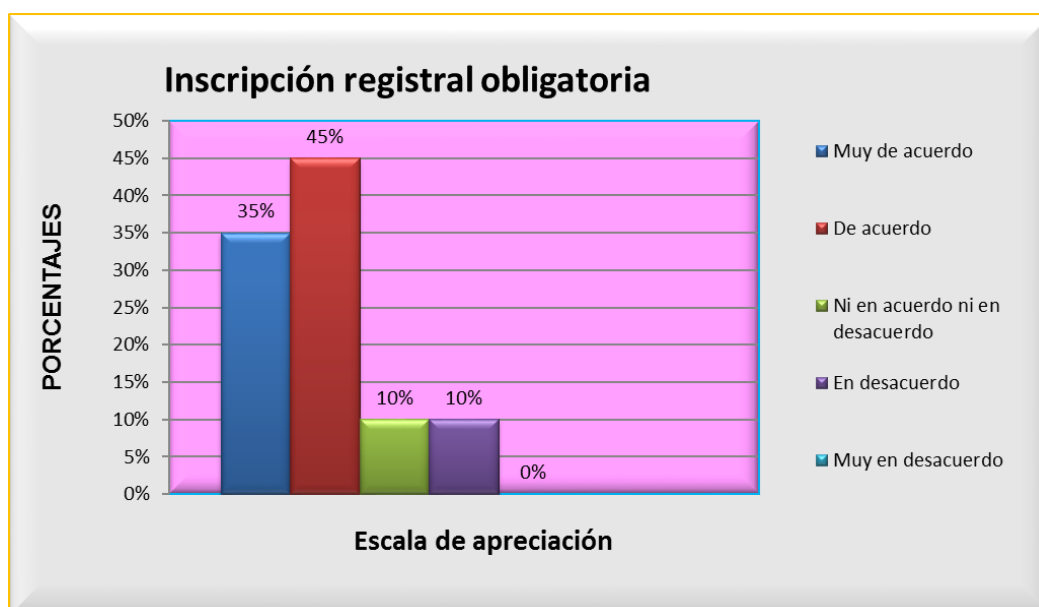
**Tabla 7**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Inscripción registral obligatoria	Muy de acuerdo	7	35%
	De acuerdo	9	45%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2	10%
	En desacuerdo	2	10%
	Muy en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>20</b>	<b>100%</b>





**Figura 7**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

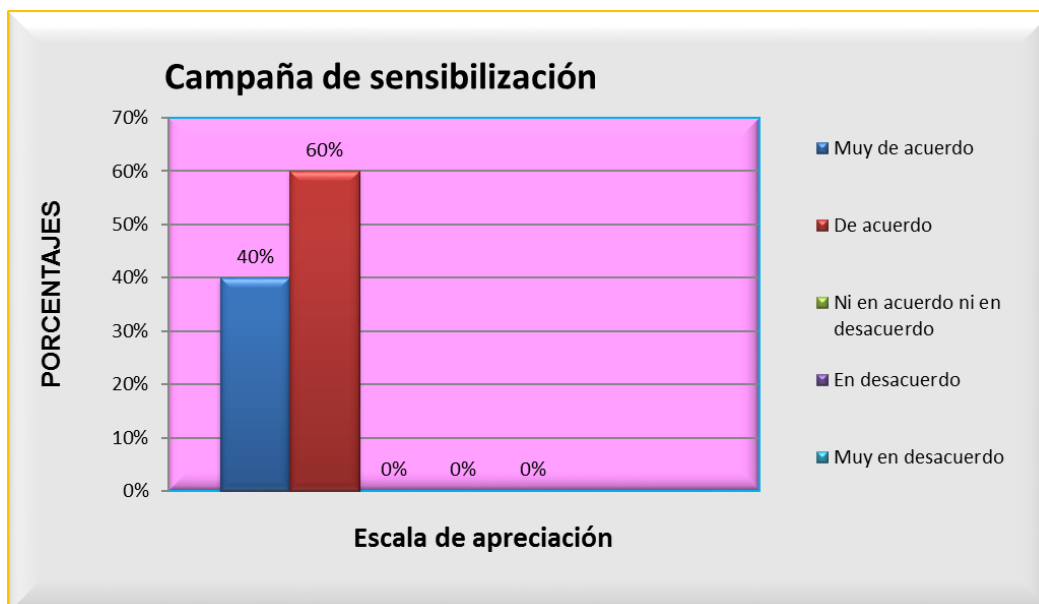
Ítems 7: ¿Considera usted que si la inscripción registral fuera obligatoria, habría mayor seguridad jurídica?

**Tabla 8**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 8: ¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
Campaña de sensibilización	Muy de acuerdo	8	40%
	De acuerdo	12	60%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	En desacuerdo	0	0%
	Muy en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>20</b>	<b>100%</b>

**Figura 8**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

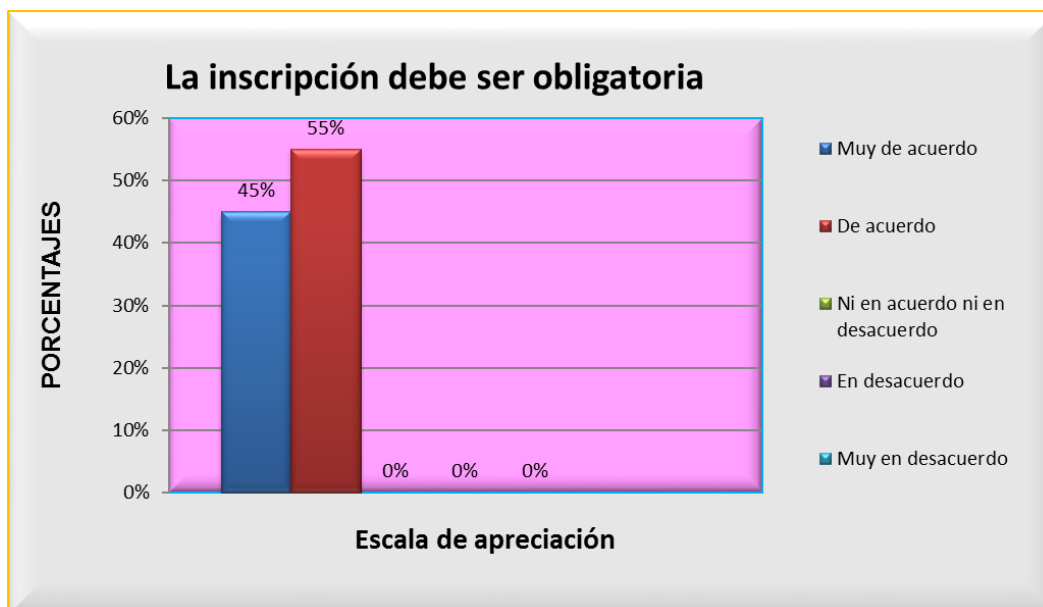
Ítems 8: ¿Considera usted que es necesario realizar campañas de sensibilización para generar cultura registral?

Tabla 9

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

*Ítems 9: La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
La inscripción debe ser obligatoria	Muy de acuerdo	9	45%
	De acuerdo	11	55%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	En desacuerdo	0	0%
	Muy en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>20</b>	<b>100%</b>



**Figura 9**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

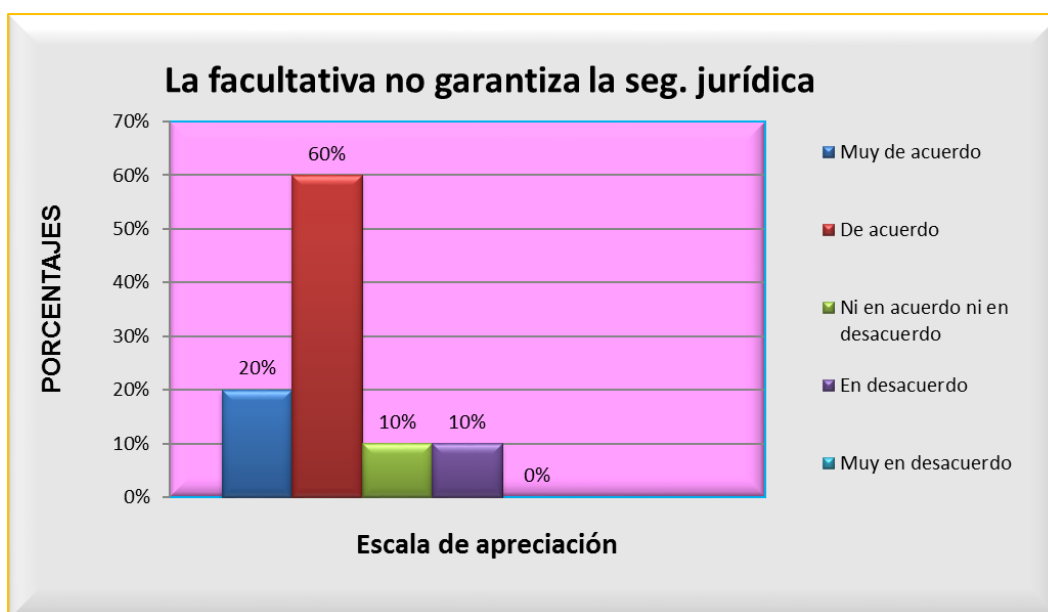
Ítems 9: La inscripción registral debe ser obligatoria para garantizar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles y porque protege el derecho de propiedad mediante la oponibilidad y publicidad registral.

Tabla 10

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 10: *Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Abogados	
		F	%
La facultativa no garantiza la seguridad jurídica	Muy de acuerdo	4	20%
	De acuerdo	12	60%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2	10%
	En desacuerdo	2	10%
	Muy en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>20</b>	<b>100%</b>



**Figura 10**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

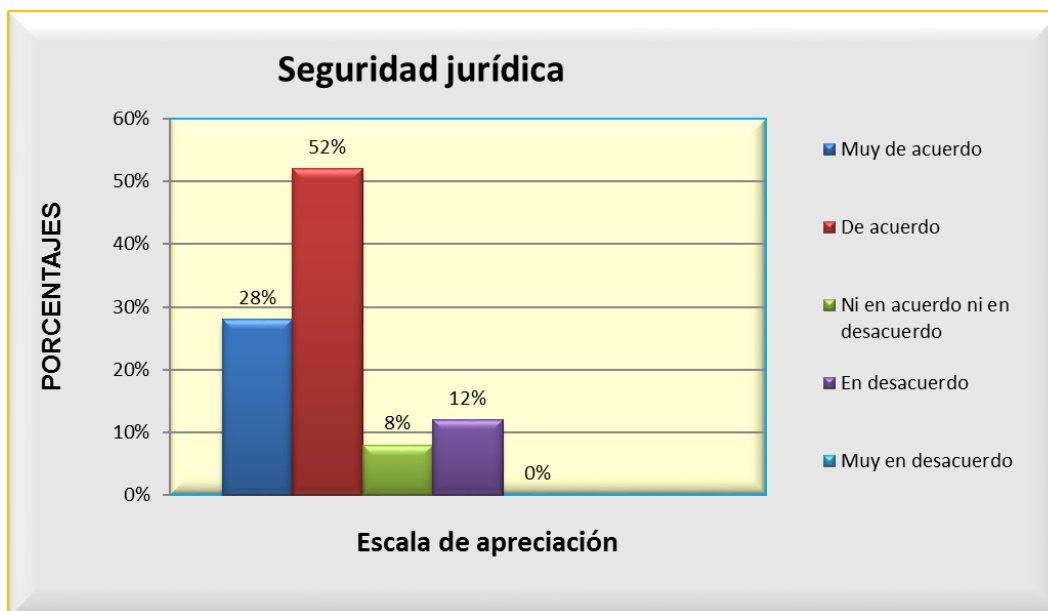
Ítems 10: Las inscripciones registrales declarativas no garantizan la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, porque la inscripción registral de dichas transferencias es facultativa y trae consigo muchos conflictos.

Tabla 11

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Seguridad jurídica	Muy de acuerdo	14	28%
	De acuerdo	26	52%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	4	8%
	En desacuerdo	6	12%
	Muy en desacuerdo	0	0%
TOTAL		50	100%



**Figura 11**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

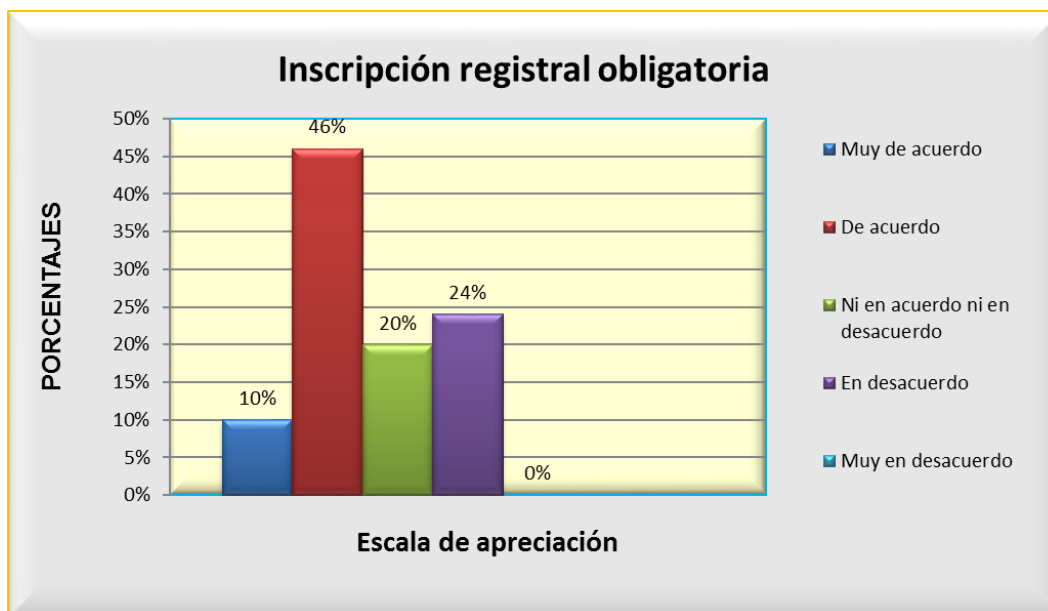
Ítems 11: ¿Cree usted que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP brinda seguridad jurídica a los propietarios?

**Tabla 12**

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 12: *Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa.*

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Inscripción registral obligatoria	Muy de acuerdo	5	10%
	De acuerdo	23	46%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	10	20%
	En desacuerdo	12	24%
	Muy en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>50</b>	<b>100%</b>



**Figura 12**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

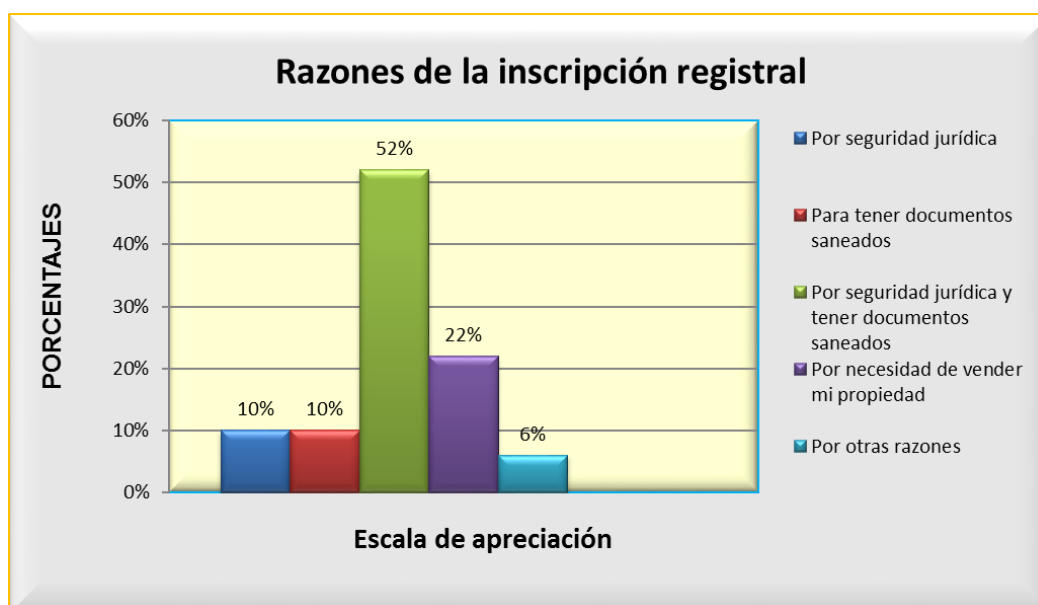
Ítems 12: Considero que la inscripción registral de la propiedad inmueble en la SUNARP, debe ser obligatoria y no facultativa.

Tabla 13

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 13: ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Razones de inscripción registral	Por seguridad jurídica	5	10%
	Para tener documentos saneados	5	10%
	Por seguridad jurídica y tener documentos saneados	26	52%
	Por necesidad de vender mi propiedad	11	22%
	Por otras razones	3	6%
<b>TOTAL</b>		<b>50</b>	<b>100%</b>

**Figura 13**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

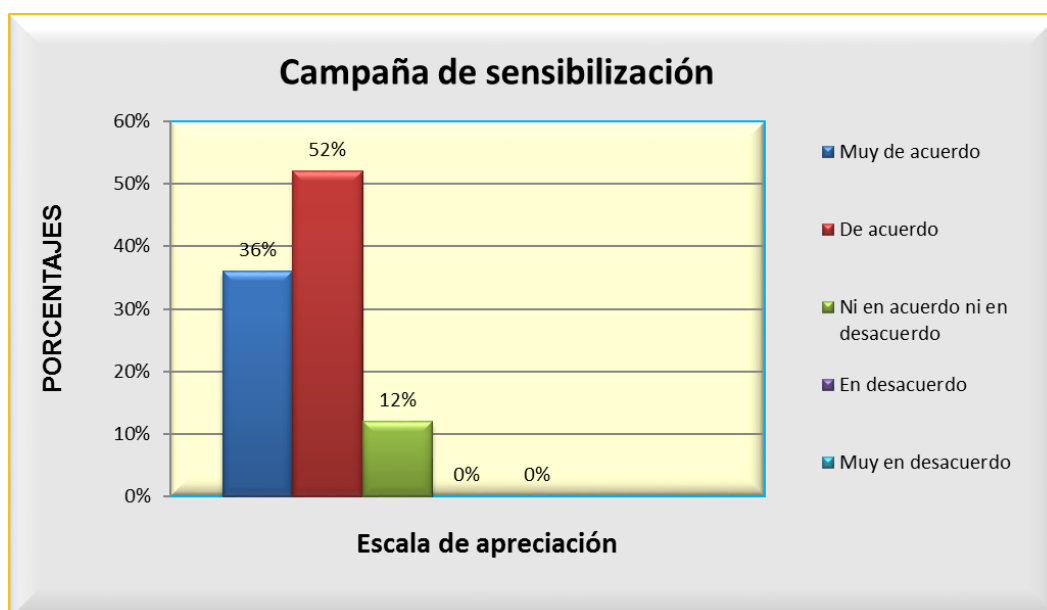
Ítems 13: ¿Cuáles son las razones por los que usted está elevando a registro público su propiedad inmueble?

Tabla 14

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 14: ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Campañas de sensibilización	Muy de acuerdo	18	36%
	De acuerdo	26	52%
	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	6	12%
	En desacuerdo	0	0%
	Muy en desacuerdo	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>50</b>	<b>100%</b>

**Figura 14**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 14: ¿Cree usted que debe haber campañas de sensibilización para generar cultura registral?

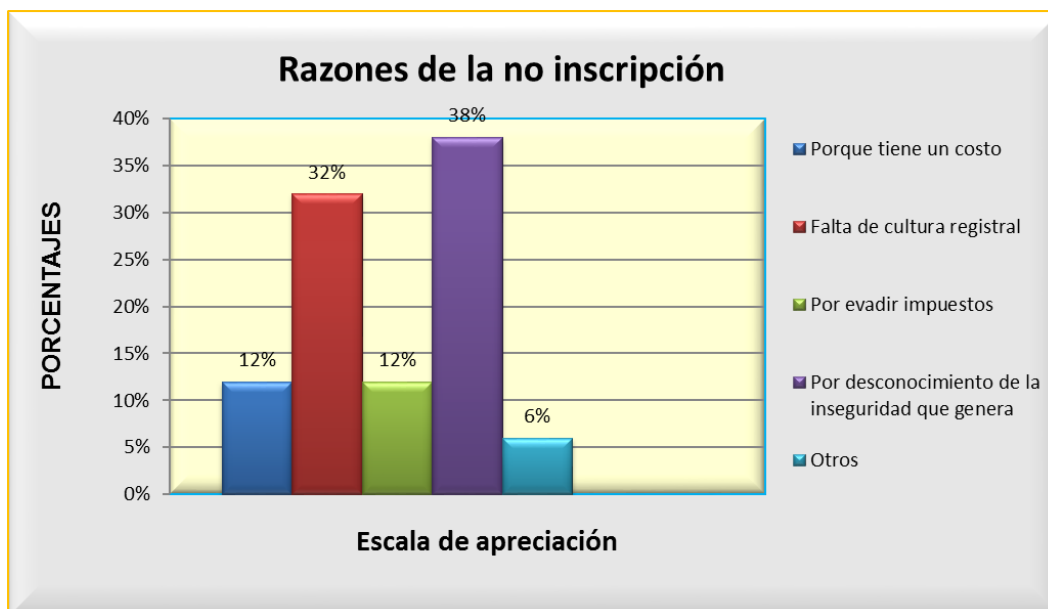
Tabla 15

*Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*

Ítems 15: ¿Cuáles son las principales razones por las que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?

Influencia de la inscripción registral facultativa	Escala de apreciación	Usuarios y clientes	
		F	%
Razones de la no inscripción	Porque tiene un costo	6	12%
	Falta de cultura registral	16	32%
	Por evadir impuestos	6	12%
	Por desconocimiento de la inseguridad que genera	19	38%
	Otros	3	6%
<b>TOTAL</b>		<b>50</b>	<b>100%</b>





**Figura 15**

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021

Ítems 15: ¿Cuáles son las principales razones por los que el que el vendedor o comprador no eleva a registros públicos el tráfico de propiedad inmueble?

**Anexo 4: Evidencia de similitud digital**

INSCRIPCIÓN REGISTRAL  
FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA  
EN LA SEGURIDAD JURÍDICA  
DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD  
INMUEBLE EN LA OFICINA  
REGISTRAL DE HUANTA, 2021

*por Sara Amalia Pandal Paredes*

---

**Fecha de entrega:** 26-ene-2022 08:44p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 1748946198

**Nombre del archivo:** 5.\_Tesis\_SUBSANA\_TURNITIN\_Final\_SARA\_PANDALS\_2022.doc (1.3M)

**Total de palabras:** 27942

**Total de caracteres:** 156329

## INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y SU INFLUENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANTA, 2021

### INFORME DE ORIGINALIDAD



### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>repositorio.upci.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>8%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>5%</b>
<b>3</b>	<b>Submitted to Universidad Cesar Vallejo</b> Trabajo del estudiante	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>repositorio.upao.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>creativecommons.org</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>6</b>	<b>repositorio.autonoma.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>

9	<a href="http://repositorio.udh.edu.pe">repositorio.udh.edu.pe</a> Fuente de Internet	1 %
10	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	1 %
11	<a href="http://repositorio.uigv.edu.pe">repositorio.uigv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1 %
12	Submitted to Unviersidad de Granada Trabajo del estudiante	<1 %
13	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	<1 %
14	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
15	<a href="http://www.usat.edu.pe">www.usat.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
16	Submitted to Universidad Abierta para Adultos Trabajo del estudiante	<1 %
17	<a href="http://repositorio.unsch.edu.pe">repositorio.unsch.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
18	<a href="http://docplayer.es">docplayer.es</a> Fuente de Internet	<1 %
19	<a href="http://repositorio.uladech.edu.pe">repositorio.uladech.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %

---

20	<a href="http://repositorio.unprg.edu.pe">repositorio.unprg.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
21	<a href="http://repositorio.uns.edu.pe">repositorio.uns.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
22	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
23	<a href="http://repositorio.uss.edu.pe">repositorio.uss.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
24	<a href="http://www.cotilleando.com">www.cotilleando.com</a> Fuente de Internet	<1 %
25	<a href="http://repositorio.uandina.edu.pe">repositorio.uandina.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
26	<a href="http://myslide.es">myslide.es</a> Fuente de Internet	<1 %
27	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
28	<a href="http://regispro.es">regispro.es</a> Fuente de Internet	<1 %
29	<a href="http://www.derechoecuador.com">www.derechoecuador.com</a> Fuente de Internet	<1 %
30	Submitted to Universidad Internacional de la Rioja Trabajo del estudiante	<1 %

---

31	renatiqa.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
32	www.cippecc.org Fuente de Internet	<1 %
33	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
34	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %
35	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
36	alicia.concytec.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
37	es.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
38	Submitted to Universidad de Piura Trabajo del estudiante	<1 %
39	repositorio.upse.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
40	documents.mx Fuente de Internet	<1 %
41	repositorio.uca.edu.ni Fuente de Internet	<1 %
42	www.scribd.com Fuente de Internet	<1 %

43	<a href="http://www.ts.ucr.ac.cr">www.ts.ucr.ac.cr</a> Fuente de Internet	<1 %
44	<a href="http://biblio3.url.edu.gt">biblio3.url.edu.gt</a> Fuente de Internet	<1 %
45	<a href="http://hera.ugr.es">hera.ugr.es</a> Fuente de Internet	<1 %

---

Excluir citas      Activo

Excluir bibliografía      Activo

Excluir coincidencias      < 10 words

## Anexo 5: Autorización de publicación en repositorio



### FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACION O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

#### 1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: Pandal Paredes Sara Amalia

DNI: 41953583 correo electrónico: spandal\_02@hotmail.com

Domicilio: JR. Miguel untiveros 1175

Teléfono fijo: \_\_\_\_\_ Teléfono celular: 999353681

#### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO o TESIS

Facultad/Escuela: Derecho y Ciencias Políticas

Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller ( ) Tesis (  )

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica  
del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 202

#### 3.- OBTENER:

Bachiller ( ) Título (  ) Mg ( ) Dr ( ) PhD ( )

#### 4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el (trabajo/tesis) Tesis indicada en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencia e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33.

Autorizo la publicación (marque con una X):

Sí, autorizo el depósito total.

Sí, autorizo el depósito y solo las partes: \_\_\_\_\_

No autorizo el depósito.

Como constancia firmo el presente documento  
en la ciudad de Lima, a los 22 días del mes de  
Enero de 2022.

Huella digital

Firma