



**Universidad
Norbert Wiener**

**Facultad Derecho y Ciencia Política
Escuela Académico Profesional de Derecho**

**Sistema Constitutivo y la Transferencia de
la Propiedad Inmueble , en la Asoc.
Vivienda Laderas de Chancayllo, Chancay
2022**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título
profesional Abogado**

Presentado por:

Rodriguez Figueroa, Carmen Rosa

Código ORCID: 0000-0001-9288-8489

Asesor: Dr. Sánchez Ortega, Jaime Agustín

Código ORCID: 0000-0002-2916-7213

Línea de investigación: Sociedad y transformación digital

Sub línea de investigación : Derecho Civil, Penal, Administrativo.

Lima-Perú

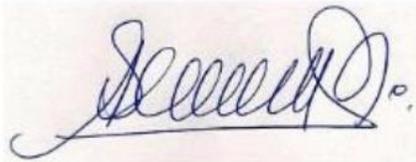
2022

 Universidad Ncrbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01

Yo, **RODRIGUEZ FIGUEROA CARMEN ROSA**, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo "SISTEMA CONSTITUTIVO Y LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, EN LA ASOC. VIVIENDA LADERAS DE CHANCAYLLO, CHANCAY 2022" Asesorada por el docente: JAIME AGUSTÍN SANCHEZ ORTEGA DNI: 08456628 ORCID 0000-0002-2916-7213 tiene un índice de similitud de DIECISIETE (17 %) con código verificable oid:14912:203394240 en el reporte de originalidad delsoftware Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
 Firma
 Carmen Rosa Rodriguez Figuero
 DNI: 15981626



.....
 Firma
 Dr. Jaime Agustín Sánchez Ortega
 DNI: 08456628

Lima, 28 de noviembre de 2022

Índice

Dedicatoria	3
Agradecimientos.....	4
Resumen / Palabras claves.....	5
I.- Introducción	6
II.- Presentación del tema de estudio	7
2.1.- Antecedentes	7
2.2.- Fundamentos del tema elegido	9
2.3.- Aporte y desarrollo de la experiencia	11
2.3.1.- Metodología.....	11
2.3.2.- Presentación del estudio de investigación jurídica	12
2.3.3.- Resultados de la investigación jurídico: Categoría 1	12
2.3.4.- Resultados de la investigación jurídico: Categoría 2	13
III.- Discusión	15
IV.- Conclusiones	16
Referencias	17
Anexos	23
Índice de Tablas	23
Guía de entrevista	24

Dedicatoria

A mis queridos padres; a mi mamita Octavia por su ejemplo y amor y en especial a mi papito Virgilio, que partió dejando un profundo vacío en mi corazón. A mi hijo Diego la luz de mi vida.

Agradecimiento a

A Fernando y mis amigos Jesùs , por la paciencia en el desarrollo de esta investigación, a la Universidad y nuestro asesor Agustín Sánchez, por darnos la oportunidad de cumplir nuestras metas.

Sistema Constitutivo y la Transferencia de la Propiedad Inmueble , en la Asoc.
Vivienda Laderas de Chancayllo, Chancay 2022

Constitutive System and the Transfer of Real Property , in the Assoc. Housing
Chancayllo Slopes, Chancay

Línea de investigación: Sociedad y transformación digital.

Sub-línea : Derecho Civil Penal Administrativo

Autor: Carmen Rosa Rodríguez Figueroa

Correo: carofi62@gmail.com

Orcid: 0000-0001-9288-8489

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se desarrolló en la ciudad de chancay específicamente en la Asoc. de Vivienda Laderas de Chancayllo . **El objetivo** del trabajo de tesis fue determinar la incidencia del sistema constitutivo, la transferencia de propiedad inmueble en la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay. **El método** de investigación empleado, paradigma naturalista de enfoque cualitativo. Se realizó una entrevista de 6 preguntas a dos registradores de la SUNARP y dos abogados de notarías de la ciudad de Huaral. Los resultados obtenidos señalan que el sistema constitutivo brinda seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble de los ciudadanos de la Asociación Laderas de Chancayllo . **La conclusión** del estudio indicó la necesidad de la implementación del sistema constitutivo en nuestro código civil, y la modificación del artículo 949 del código civil .

Palabras claves: sistema declarativo , sistema constitutivo. Seguridad jurídica. Propiedad .

Abstract

The present research work was developed in the city of chancay specifically in the Assoc. of Housing Slopes of Chancayllo The objective of the thesis work was to determine the incidence of the constitutive system ,the transfer of immovable property in the Association Laderas de Chancayllo, Chancay. The research method employed, naturalistic paradigm of qualitative approach. A 6-question interview was conducted with two SUNARP registrars and two notarial lawyers from the city of Huaral. The results obtained indicate that the constitutive system provides legal security in the transfer of property ownership the citizens of the Association Laderas de Chancayllo, The conclusion of the study indicated the need for the implementation of the constitutive system in our civil code, and the amendment of article 949 of the civil code .

Keywords: declarative system , constitutive system. Legal security. Property

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación está vinculado con el derecho de propiedad y la seguridad jurídica que tiene sobre ella. En la actualidad en el Perú, las transferencias se vienen dando bajo el sistema declarativo o facultativo, de acuerdo a nuestro código civil, art. 949.

La Organización de los Estados Americanos OEA (1948), OEA (1983) en su IX Conferencia Internacional Americana, señaló que toda persona tiene derecho a una propiedad digna que le permita vivir cómodamente al igual que sus familiares. La institución americana manifiesta su constante preocupación y vela por la seguridad de las personas para que accedan a una vivienda que les permita estar segura y protegida contra el clima y personas extrañas.

Frente a esta necesidad fundamental que es el derecho a la vivienda y a la propiedad, la Organización de las Naciones Unidas (ONU 2021), a través del el Relator especial Señor Rajagopal manifiesta que la vivienda es un derecho fundamental, y esta contemplado en todos los tratados y se debe trabajar en función de ello y plantea que los Estados otorguen pleno reconocimiento legal a la seguridad de la tenencia.

Las organizaciones internacionales hacen su mayor esfuerzo para lograr el derecho a la vivienda y a la propiedad privada, la realidad es que existe la necesidad que los países brinden protección a través de la seguridad jurídica, es una exigencia que el ciudadano se convierta en un verdadero propietario dándole seguridad jurídica.

La Constitución Política del Perú vigente del 1993 (2022) indica que la propiedad es un derecho fundamental de las personas y lo señalan en los artículo 2° y 70°. La propiedad es inviolable, no se debe atentar contra el, salvo que el estado lo requiera por seguridad nacional o pública. Motivada por la situación de la realidad peruana Glave (2018) planteó un proyecto acerca del derecho a la vivienda que debe ser digna y adecuada y acceso a los servicios públicos, consignado como el artículo 7 b. El proyecto de reforma constitucional fue aprobado el 18 de Febrero de 2021.

En función a darle seguridad jurídica al ciudadano en la transferencia (propietario, adquirente) el estado crea La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es una entidad adscrita al sector justicia y derechos humanos, la importancia radica en la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros.

Asimismo, Gonzales (2014), al igual que otros autores en su libro La propiedad mecanismos de defensa, indican que la existencia del Registro Público en nuestro país debe ser eficiente y dinámico para la protección de la propiedad privada y dotar de seguridad jurídica frente al tráfico comercial inmobiliario, esto se fundamenta en la interpretación de nuestro sistema legal, el artículo 949 del código civil, la adquisición de un bien inmueble nos hace acreedores con el solo hecho de las voluntades de las partes. Sin ningún trámite, no contempla la obligatoriedad su inscripción a los registros de propiedad de inmueble. Esto vulnera al propietario y al adquirente

Así mismo Rojas (2018) en su tesis Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro para obtener el título de abogado, señaló que la SUNARP gracias a la tecnología informática aplicada permite garantizar la titularidad de los predios y evita que se produzcan fraudes inmobiliarios brindando seguridad jurídica a los propietarios y adquirentes.

El presente estudio de investigación es importante jurídicamente, fue motivada por la experiencia profesional desarrollada en la ciudad de Chancay específicamente Asoc.

de vivienda Laderas de chancayllo, el ciudadano chancayano no tiene la cultura de la formalización de la transferencia es decir concluir con el proceso hasta llegar a la inscripción a los registros del bien adquirido , son presupuestos que se realizan cotidianamente hechos bajo contratos de compra-venta el problema también se manifiesta porque no hay una interrelación entre ambos, no existe la confianza ante esta institución pública.

Se planteó como problema general: ¿De que manera el sistema constitutivo incide en la transferencia de la propiedad inmueble en la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay?.

Al respecto la **justificación práctica**, se proponen procedimientos para dar solución a la problemática de la inscripción de los bienes inmuebles , tenemos a los que si cumplen con el proceso de inscripción y aquellos que no logran inscribirlos, ambos necesitan de la seguridad jurídica y es el sistema transferencia quien brinde la seguridad jurídica. Por otro lado, la **justificación teórica**, se estudió, analizo y contrastó las diferentes teorías acerca de la problemática de las transferencias de bienes inmuebles y la seguridad jurídica registral. Como **justificación metodológica**, el estudio fue viable, la investigación paradigma naturalista, el enfoque fue cualitativo, método inductivo, la técnica de recogida de datos, se logró aplicar los instrumentos como la entrevista a profundidad se contó con todos los recursos humanos, documentos jurídicos y administrativos todo lo necesario, los resultados fueron favorables para la investigación.

Objetivos

Objetivo General : Determinar la incidencia del sistema constitutivo en la transferencia de la propiedad inmueble vigente en la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay.

Objetivo específicos:

Determinar de qué manera el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros de la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay.

Determinar de qué manera la transferencia de la propiedad inmueble vigente genera inseguridad jurídica de la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay.

II. Presentación del caso jurídico

2.1. Antecedentes

Internacionales, Giler-Mendoza (2020), en su artículo Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador acerca de la seguridad jurídica en el registro de propiedades inmuebles, cuya metodología se baso en el análisis crítico de los conceptos e investigación de autores se Llegó a la conclusión, acerca la modernización de los procedimientos de la inscripción de propiedades, el uso de las tecnologías de información y comunicación, a través de plataformas virtuales, donde en forma simplificada, los usuarios podrían realizar parte o todo el trámite.

Peñañiel (2019) en su tesis, La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslativos de dominio , para obtener el título de abogado , recomendó la importancia de registrar las transferencias, donde figuren los nuevos propietarios, así evitar futuros problemas en el momento de realizar alguna transacción inmobiliaria. Adicionalmente, Chang (2019)

en su tesis , para la obtención del grado de magíster la fe notarial y la seguridad jurídica afianzada en compraventa de bienes inmuebles ,menciono que la falta de interconexión entre las notarías y registros públicos obstaculiza el proceso de inscripción al desconocer cómo se ha constituido el acto de transferencia del bien inmueble , es decir que en la mayoría de casos estos inmuebles presentan impedimentos como gravámenes, esta situación no permite su inscripción ante los registros públicos.

Torres (2019) en su artículo revista de derecho (Valdivia) Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos, puesto que los pobladores son desalojados periódicamente sea por particulares o por estamentos estatales, al no contar con un título de propiedad. El objetivo de este trabajo es investigar los medios para evitar desalojos con grado de fuerza, basándose en legislación comparativa y en tratados firmados por el gobierno de Chile, con relación a derechos y estándares internacionales, para que esa población de un bajo nivel socioeconómico tenga acceso a un vivienda digna y con seguridad jurídica. En Chile un importante sector de la población viven en viviendas básicas de construcción incipiente y temporal, (campamentos).

Instituto de estudios económicos(2019),La propiedad privada en España, la situación de la viviendas en España es crítica, la propiedad privada(residencia , edificios, locales ,casa de campo) han sido prácticamente invadida , por diferentes grupos de personas antisistema ,contraculturales , llamados okupas , esto fue en sus inicios pero a raíz de la crisis económica del 2008 se han involucrado organizaciones protectoras de estos ocupantes y se suma a ello pequeños grupos criminales, así que tenemos a los propietarios inmersos en un problema sin salida que no logran recuperar la posesión, inician un proceso legal llevado con lentitud , y los okupas tienen un trato especial. También Peris (2017) en su artículo, Porque España es un paraíso para los okupas , para el diario El País , dice a este fenómeno se le denomina los okupas, este acontecimiento también se da en otros países como Alemania, Holanda, entre otros.. En Alemania, Italia e Inglaterra los procesos se producen con celeridad y efectividad.

Firisa (2013) oromia law journal l.10, no.1, 2021] 73 contractual acquisition and transfer of immovable property ownership system under ethiopian , indica que acuerdo al estudio realizado del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en de Etiopía , hay dos versiones , en la que se considere que esta bajo el sistema Francés, consensualista y por otro lado por la corte suprema sistema mixto, situación que había sido advertido solo por fines publicitarios.

Nacionales, Romero y Vásquez (2021) Perú, en su tesis Afectación a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral , para obtener el título de abogado, el sistema de transferencia de propiedad inmueble, en alto porcentaje no concluye con la inscripción en Registros públicos, esto da lugar, que la misma propiedad pueda ser vendida dos o tres veces, señalándose que el artículo 949 del Código civil que rige las transacciones inmobiliarias es deficiente, dando lugar a muchos problemas legales, tanto para el propietario como para el comprador, según concluye este problema se solucionaría con la inscripción constitutiva y beneficiaría a los compradores.

Fernández (2019) en su tesis Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica, Piura , para obtener el título de abogado, especifica que la inscripción constitutiva es la única que otorga a los

compradores de las propiedades inmuebles, la deseada seguridad jurídica. Llegó a esta conclusión luego plantear una investigación cualitativa, donde entrevistó a público en general, lo mismo que a registradores de la SUNARP, abogados y jueces, todos coincidieron que el artículo 949 del Código civil fue insuficiente para otorgar la seguridad jurídica a pobladores de la ciudad de Piura y sólo queda la inscripción constitutiva para darle solución a este álgido problema.

Hidalgo (2019) en su tesis, Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años , para obtener el título de abogado, destacó el papel preponderante de Registros públicos en Perú, erigiéndose como la institución estatal encargada de preservar los bienes inmuebles de los usuarios. Sin embargo, la informalidad cunde en nuestro país y por aspectos no sólo jurídicos, sino también sociales, económicos y en algunos casos por desconocimiento de los usuarios, no se inscriben los predios en Registros públicos. El poder adquisitivo juega un papel importante, por ello, considera que deberán implementarse campañas que permitan la inscripción registral de sus propiedades.

Llave (2017) en su tesis, La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario, para obtener el título de abogado, corrobora que la seguridad jurídica de los bienes inmuebles es deseable y necesaria en nuestro país e indica que Registro públicos trabaja con deficiencia y no tiene interés en promover el registro de las propiedades, diversos estudios señalan que sería apropiado la implementación de un registro constitutivo de la propiedad. En su investigación y concluyo en la necesidad de analizar los procesos registrales, para convertirlos en procedimientos más ágiles, dinámicos y eficientes y con creatividad se podría disminuir costos, de manera que ello ocasione que los usuarios puedan lograr el fin que da la seguridad jurídica de sus bienes.

Paucar (2017) en su tesis, mencionó que las propiedades que no están inscritas en la SUNARP tienen mayor probabilidad de originar conflictos judiciales entre los intervinientes en transacciones inmobiliarias y que la solución sería la inscripción de la propiedad en la transferencia de propiedad inmueble.

Aliaga (2012) en su tesis , La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú , para obtener el título de abogado, investigó acerca de la desnaturalización del Registro de Propiedad Inmuebles y centro el estudio en tres puntos, costos generados por los tramites registrales, por tramites ajenos al Registro los costos elevados por otros requisitos considerados exceso . Se llegó a la conclusión que los altos costos en procedimientos registrales y municipales desalientan la inscripción de los inmuebles, así como, la generación de un catastro multipropósito, de alto costo, desalienta la inscripción de los bienes inmuebles y fomenta la informalidad, puesto que muchos propietarios, optan por la posesión del bien inmueble, antes que con la titulación.

2.2. Fundamentos del tema elegido

Hernández (2017) en su artículo de investigación Métodos científico indicó que el paradigma naturalista es un modelo de investigación científica que sobre las leyes naturales incidiendo en las interrelaciones de causa efecto, explicándolo por medio de

métodos inductivos. Por otro lado, Ballina (2013) se centró en la comprobación del conocimiento haciendo uso de inferencias y predicciones, a través del planteamiento de hipótesis que tendrán que ser aceptadas o rechazadas.

En relación a nuestro a nuestra línea de investigación el derecho civil y nuestra sub línea, Mariño (2022), Castán, nos dice que son normas que regulan las relaciones jurídicas inmersos en la sociedad protegiendo a las personas de su interés moral y patrimonial, de donde partimos nuestra investigación; presentamos conceptos y definición de las categorías que complementarían el estudio.

La teoría de la propiedad, González (como se citó en Huamán, 2017). la propiedad es una institución natural, otorgada en común a todos los hombres. Esta teoría clásica llamada también subjetiva, se define por la voluntad del propietario quien toma decisiones del destino de la cosa según su criterio, como derecho real, en ella tiene la facultad o derecho de usar y disfrutar el bien y obtener ganancias de ella, sin interferencia del disfrute de este derecho. En ese sentido Morales (como se citó en Romero 2007), expresa la propiedad que es uno de los derechos más importantes que involucra a la humanidad en todos sus aspectos. Asimismo Deakin, (2017) Legal institutionalism: Capitalism and the constitutive role of law. Journal of Comparative Economics, en su artículo nos dice que los estudiosos de la ciencias sociales, no han profundizado el estudio del derecho de la propiedad como un elemento fundamental que gira en tono a la economía de la sociedad capitalista ,esta demostrado que el derecho a la propiedad y las empresas son los pilares importante en el desarrollo de la economía de un estado.

Respecto al Sistema de transferencia de inmueble, citamos al sistema registral declarativo nos dice Huerta (2017), se define que es declarativo cuando el acto o el derecho real se realiza fuera del registro y la compra venta de un inmueble no se inscribe este acto depende de la voluntad de los titulares o interesados, es facultativo esto lo indica el ordenamiento jurídico peruano, en el art. 949 del código civil. Asimismo García (2021) reafirma es un modelo francés con respecto a la forma de obtener una transferencia de forma consensualista , busca la manera más practica la circulación del dinero, no contempla la inscripción registral. Según Campos (2021) en su tesis, concluyó que el sistema declarativo de la transferencia de inmuebles es incompleto, puesto que no brinda seguridad jurídica ante terceros y que ésta se produciría siempre y cuando se inscriba en la SUNARP. Por su lado, León (2021) en su tesis, este sistema es fuente de querellas entre intervinientes de tráfico inmobiliario, puesto que se producen superposición o duplicidad de inscripción en registros públicos.

En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción, Vivar • Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral Peruano Raymundo Salvat nos dice es el traslado de los partes, (notarial) que se efectúa en los libros del Registro, con la finalidad de darle protección de su titularidad frente a tercero de mala fe. Corrobora el Sistema registral Constitutivo Según , Bravo (2018) en su tesis, concluye que el sistema constitutivo haría más eficiente a nuestro sistema registral, puesto que habría disminución de costos registrales y la seguridad jurídica de las propiedades se incrementaría favorablemente.

Seguridad Jurídica, Reyes (2021) nos dice que es la protección ,que se le da a la persona , la protección frente a cualquier situación jurídica que pueda vulnerar sus derechos reales en tal sentido brinda seguridad de acuerdo a las normas y derechos

establecidos por la ley. Asimismo Ortecho (2010 como se cito en Che , 2016), es la garantía de tranquilidad que da el estado al ciudadano, con un ordenamiento jurídico seguro y estable asegurando la estabilidad, y confianza. Sin embargo la Imperfección del artículo 949 del Código Civil Peruano López (2017), en su tesis para optar por el título de abogado, indica que al sistema de transferencia de propiedad inmueble, bajo la norma de este artículo, no garantiza la seguridad jurídica no considera que a través publicidad registral le dará oponibilidad frente a terceros, es una contradicción si queremos proteger y dar seguridad al derecho de propiedad . Lo mas preocupante es cuando problemático se da una doble venta, es decir cuando existen dos adquirentes de un mismo inmueble.

Referimos los sistemas tradicionales en ellos el Sistema Francés, López (2017) en su tesis, El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica, para obtener el título de abogado. El sistema de transferencia se da solo con el consentimiento de las partes, es consensual, esta negociación de compra venta y adquisición de derechos reales, es considerada suficiente para tener derechos sobre la propiedad transferida. Seguidamente al Sistema Alemán , Apaza (2017) la transferencia no basta con el consentimiento, no es suficiente la transmisión de la propiedad y tener derecho sobre ella .Es necesario la entrega del bien y la inscripción del contrato en el registro de la propiedad de o en los libros territoriales. Y finalmente . Sin embargo en el Sistema Peruano, Sánchez (2016) ha heredado el sistema de transferencia de propiedad inmueble francés, cuyo sistema es el declarativo, el antecedente del artículo 949 del Código Civil de 1984 lo ubicamos en el artículo del Código Civil de 1936e a la letra regulaba “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”.

2.3 Aporte y desarrollo de la experiencia

El trabajo se realizó en base a la investigación y estrategias en las Actividades que mejoraron el conocimiento fueron , la experiencia de campo , la revisión y el estudio de las teorías , las entrevistas y la comunicación personal con los expertos en la materia registradores y notarios, con todo ello se pudo obtener los resultados y la discusión en la investigación llegando así a poder identificar los problemas a profundidad y obtener la explicación metodológica y científica de la situación real de los intervinientes en las transferencias de la propiedad inmueble, de la asociación de vivienda laderas de chancayllo, chancay.

2.3.1 Metodología

La presente investigación señala el paradigma naturalista, el enfoque fue cualitativo, Soriano (2001) indicó que los estudios cualitativos permiten la realización de un profundo análisis sobre un tema determinado, a través de la recolección de datos no numéricos. El método inductivo se refiere al estudio y observación, parte de un supuesto de lo particular a lo general, para elaborar una propuesta o ley científica de (Abreu,2014) Técnica de recogida de datos, entrevista a profundidad. Como señala Hernández et al. (2014) el enfoque cualitativo, se apoya en entrevista que permitan visualizar la problemática de la investigación.

Planteada el método de investigación se desarrolló en **4 etapas** 1. Conocimiento de la realidad problemática de la Asoc. Vivienda Laderas de chancayllo 2. búsqueda de información documental , bibliográfica y teorías sociales del derecho civil , 3. Se elaboró la técnica de la entrevista y su aplicación a dos registradores de la SUNARP y un notario 4 . revisión y análisis de los resultados de la entrevista.

2.3.2.- Presentación del estudio de investigación jurídico

Sistema Registral **Llave (2017)** en su tesis para obtener el título de abogado, dice diversos estudios coinciden en determinar que sería apropiada la implementación de un registro constitutivo de la propiedad.

Se refiere al procedimiento en el que se conjugan conceptos, normas y reglas con el propósito de reglamentar la transferencia de bienes inmuebles (Arias,2020)

Transferencia inmueble, **Romero y Vásquez (2021)** el sistema de transferencia de propiedad inmueble tiene fuerte influencia del sistema francés, es consensualista, es decir con el sólo consentimiento del propietario y el adquirente se realiza el tráfico inmobiliario El presente estudio de investigación se desarrolló en base al trabajo en la Asoc.Vivienda Laderas de Chancayllo, en donde se hizo la venta de lotes de terrenos, se inicio en el 2005, y hasta la fecha solo un porcentaje minoritario han formalizado la adquisición, culminando con la inscripción en los registros públicos, situación que se consideró preocupante ya que hemos referido esta situación haría vulnerable al nuevo propietario frente a terceros en base a las entrevistas de los expertos y concedora en la egistral y adquisitiva, se ha llegado a obtener lo siguiente:

2.3.3.- Resultados de la investigación jurídica.

Categoría N° 1 : Sistema Constitutivo

Sub-categoría 1: Apoya a la oponibilidad del nuevo propietario frente a terceros- ¿de qué manera el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros de la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay?

Categoría 1 : Sistema Constitutivo

Obj.g Determinar de que manera el sistema constitutivo incide en la transferencia de la propiedad de inmueble.

Obj.1 Determinar de qué manera el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros.

Resultado Categoría N° 1 : Sistema Constitutivo

Sub-categoría 1: Apoya a la oponibilidad del nuevo propietario frente a terceros.

Tabla 1

Expertos	Respuestas
NB01	El sistema constitutivo brinda tranquilidad jurídica y la protege de terceros, comparada con el actual sistema declarativo y además las transacciones inmobiliarias le darían un valor justo a la propiedad inmueble.
	Las transacciones inmobiliarias bajo el sistema consensual están expuestas a múltiples modalidades delictivas, y una de las

NR02	incidencias de los registros públicos es hacerle frente, conjuntamente con las notarías a estos actos delictivos. A través del sistema constitutivo.
RCH03	Los propiedades inmuebles al estar inscritos en los registros públicos, obtiene garantía y seguridad, con la calificación y verificación del cumplimiento de la formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes.
RR04	El sistema constitutivo es la mejor forma de proteger y preservar una propiedad inmueble, es por ello que su inscripción debe ser obligatoria, esta implementado el SID (sistema de intermediación digital) es el cruce de información entre notaria y SUNARP. RENIEC con el biométrico, además el sistema preventivo como Alerta registral y la inmovilización temporal. Partimos de la publicidad registral es uno de los fundamentos para acreditar la titularidad.

Los expertos Coinciden que la propiedad inmueble, bajo este sistema constitutivo logra tener seguridad en todos los actos jurídicos que se realicen, asimismo , lo haría oponible frente a terceros , esto es posible a través de la inscripción del inmueble materia de transferencia, a la SUNARP, esta institución pone al alcance de los intervinientes programas que proporcionan además de las calificación documentaria otorgadas por la municipalidad y notaria, el SID y biométrico y los servicios gratuitos como Alerta registral : de inscripción y publicidad así también el bloqueo temporal, todos estos mecanismos con la finalidad de protegerlo y que no sea expuesto a los actos delictivos que buscan a través del trafico inmobiliario arrebatarse su propiedad. Si bien cierto existe esta preocupación no estamos exentos a los actos delictivos que han burlado en ocasiones estos actos, logrando sus cometidos.

Tomando en cuenta la opinión de los expertos, considero que el sistema constitutivo es el escudero frente a terceros, la oponibilidad es la defensa y la protección del bien inmueble en la Asociación de Viv. Laderas de Chancayllo a través de la calificación y publicidad registral a cargo de la SUNARP.

2.3.4 Resultados de la investigación jurídica.

Categoría N°2 Transferencia de propiedad inmueble.

sub categoría N° 2 : Genera inseguridad jurídica- ¿de que manera la transferencia de la propiedad inmueble genera inseguridad jurídica en la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay?

categoría N°2 : Transferencia de propiedad.

Obj. 2 Determinar de que manera la transferencia de propiedad inmueble genera inseguridad jurídica.

Resultado Categoría N°2 Transferencia de propiedad inmueble.

sub categoría N° 2 : Genera inseguridad jurídica.

Tabla 2

Expertos	Respuesta
NB01	La no obligatoriedad de la inscripción de las transferencias de los bienes inmuebles ante los registros públicos ,promueve una cultura relativa y de no seguridad jurídica en los bienes inmuebles, Los deja vulnerables frente a terceros.
NR02	El actual sistema de transferencia de la propiedad de inmueble no concluye en la inscripción en los registros públicos no permite la seguridad y tranquilidad al propietario , es expuesto a personas inescrupulosas en la falsificación de documentos y de suplantación de identidad.
RCH03	El art. 949 es la formalidad en nuestro código civil vigente, pero que en la realidad actual este sistema consensual, al no tener la obligatoriedad de la inscripción al registro público el porcentaje de informalidad y sus riesgos es alto y por ende genera inseguridad jurídica.
RR04	Dentro de las etapas de transferencia los intervinientes pueden ser vulnerados de diferentes formas, documentos, representación, capacidad de los otorgantes, e intervención de los funcionarios públicos, o privados es decir en cualquier ámbito de la transferencia, pero la situación cambia si el titular ya está inscrito en el registro de propiedad inmueble. La Publicidad registral es fundamental brinda información del titular.

Los expertos tienen el mismo criterio e indican que la actual transferencia de la propiedad inmueble declarativa , en la que el mero hecho de ser consensual, y llevarse a cabo tan solo con un contrato privado , brinda incertidumbre e inseguridad jurídica, los propietarios no tienen las mismas facultades para realizar todas las actividades del tráfico inmobiliario y adicionalmente, algo muy importante es que una propiedad no inscrita en Registros públicos, esta expuesta a ser vulnerada por terceros de mala fe, además en el tráfico económico, se le da menor valor comercial y menor probabilidad de venta, que da seguridad frente a propiedades que si lo están.

En base a lo vertido por los expertos ,la inseguridad jurídica en la asociación de vivienda laderas, de Chancayllo nace por la forma como se realizan las transferencias, casi todas las transacciones se quedan en contratos de compra venta o minutas es decir por el acuerdo entre las partes , no llegan a escrituras públicas, este alto porcentaje se amparan en la posesión, y expuestos que dicho inmueble sea tomado por personas inescrupulosas y sean comercializado una o dos veces el mismo inmueble, el fin despojarlos de bien inmueble.

▪ III.- DISCUSIÓN

En relación al **objetivo general** de esta investigación, el cual es **determinar la incidencia del sistema constitutivo en la transferencia de la propiedad inmueble en la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay. Fernández (2019)** detalla que la inscripción constitutiva es la forma más segura que otorga a los adquirentes de las propiedades inmuebles, la ansiada seguridad jurídica. Concluyo luego de haber desarrollado una investigación cualitativa en la cual realice entrevistas a público en general, lo mismo que a registradores de la SUNARP, abogados y jueces, ellos coincidieron que el artículo 949 del Código civil fue insuficiente para otorgar la seguridad jurídica asimismo Apaza (2017) refiere al Sistema Alemán, que la transferencia no basta con el consentimiento, no es suficiente la transmisión de la propiedad y tener derecho sobre ella. Es necesario la entrega del bien y la inscripción del contrato en el registro de la propiedad de o en los libros territoriales. Como se ha podido advertir en el estudio la certeza es palpable, ya que podemos advertir las bondades que proporciona bajo este sistema darán tranquilidad al ciudadano y familia (poseedor de una propiedad inmueble) el sistema nos proporciona seguridad jurídica oponibilidad frente a terceros, legitimidad pública, te lleva a la formalidad de la propiedad inmueble.

De acuerdo a lo establecido en el **primer objetivo específico** de esta investigación, **Determinar de que manera el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros de la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay**, el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros. Paucar (2017) en su tesis para obtener el título de abogado, señaló que, si las propiedades inmuebles están inscritas en registros públicos, tienen seguridad jurídica y esto los protege de terceros que quieran quebrantar la titularidad de los propietarios. Asimismo Bravo (2018) especifica que el hecho de la inscripción de los bienes inmuebles, desanimaría a terceros que podrían atentar contra la tutoría de derecho sobre la propiedad y disminuirían los casos judiciales al respecto. Por lo tanto, podemos expresar que lo desarrollado en el estudio claramente indica que este sistema protege a los intervinientes a no ser vulnerados, mediante el acto de la inscripción a registros públicos, inscrito el titular este será, de conocimiento público a través de la publicidad registral.

De acuerdo a lo establecido en el **segundo objetivo específico** de esta investigación **Determinar de que manera la transferencia de la propiedad inmueble vigente genera inseguridad jurídica de la Asociación Laderas de Chancayllo, Chancay en relación a la primera categoría Sistema Constitutivo y en especial a la segunda sub categoría** Genera inseguridad jurídica. Campos (2021) en su tesis para la obtención del título de abogado, indico que el actual sistema de transferencia inmueble, brinda una relativa seguridad jurídica, la cual no la conseguirá hasta que su propiedades no estén registralmente inscritas. De la misma manera León (2021) en su tesis, que la no inscripción de las propiedades generan demandas y juicios, porque por una propiedad puede tener más de un propietario y todo ello parte del artículo 949 del Código civil.

Coincido lo expuesto por los autores, este sistema declarativo o facultativo presenta inseguridad jurídica, depende de la voluntad de las partes titular o interesado en la adquisición del bien inmueble, las dificultades son no conocer con certeza quien es el propietario del inmueble, tampoco si tuvieran cargas que las afecte. La desventaja está básicamente para el adquirente, además no incentiva la inversión en el tráfico inmobiliario.

IV. Conclusiones

Primera. Se determinó que el sistema registral constitutivo incide en la transferencia de la propiedad inmueble, en la Asoc. de Vivienda Laderas de Chancayllo, de manera positiva puesto que la inscripción en el registro público, y por ende su publicidad registral le da seguridad jurídica, que significa, transparencia en las transacciones comerciales, oponibilidad frente a terceros, publicidad registral, mejor y mayor valorización de la propiedad, incentivo a la inversión, acceso a préstamos hipotecarios y de una u otra forma mermarían los conflictos, tranquilidad a la familia, además el riesgo a perder el bien por estafas sería controlado, a pesar de la existencia del tráfico ilícito de inmuebles.

Segunda. Se determino que el sistema constitutivo brinda oponibilidad frente a terceros, en la Asociación de Vivienda Laderas de Chancayllo, es posible ejercerla si el adquirente procede a la inscripción en los registros de predios la transferencia del bien inmueble, (derecho) y no se deja en un simple contrato de compra-venta o minuta de compra-venta esta figura se viene dando año a año, es nuestra realidad social se tiene que entender, que la oponibilidad surtirá efecto cuando un tercero pretenda apropiarse de este derecho sobre el mismo inmueble, es aquí donde la SUNARP garantiza preserva la autoría de la propiedad y ejerce una de las principales funciones del registro de predios, es la publicidad registral, y sus diferentes mecanismos de defensa y alerta que son accesibles a todo ciudadano, a través de ella será posible obtener protección y seguridad jurídica, pero esto incido será posible si consideramos prioritariamente inscribir los predios.

Tercero. Se determino que el artículo 949 del Código civil, el sistema de transferencia es sólo declarativo, consensual y se logra por el consenso de los intervinientes en el tráfico inmobiliario, el problema definido no contempla la obligatoriedad de la inscripción en los registros de predios y por la falta de publicidad de la transferencia del bien inmueble, este artículo ha causado y sigue causando muchas controversias entre los estudiosos en la materia, de la transferencia de propiedad inmueble, creando inseguridad jurídica, la incertidumbre del titular como el interesado o adquirente es alta afecta económicamente y emocionalmente ya que queda expuesto a muchas ocasiones a perder su derecho de propiedad, en la Asociación de Vivienda Laderas de Chancayllo.

Cuarto. El tema abordado es muy importante y controversial ya que hablamos de dos sistemas uno imperante y el otro opcional, personalmente creo que es necesario se implemente la obligatoriedad del sistema constitutivo y su aplicación sea de forma evaluativa a las instituciones involucradas en el buen ejercicio de sus funciones con transparencia y sin corrupción, en función a nuestra realidad social; asimismo la interconectividad entre municipalidades, notarías y registros públicos sea activo ya que estas dos primeras son el filtro para los Registros públicos. Asimismo el gobierno del Perú esta obligado a desarrollar conjuntamente con la SUNARP campañas sobre la formalización e importancia de la inscripción de las transferencias de los Bienes inmuebles.

El desarrollo de esta investigación ha sido muy importante y motivador por lo que seguiré investigando a profundidad las diferentes teorías, doctrinas a fin de enriquecer mis conocimientos.

Las limitaciones obtenidas, fue básicamente el tiempo de disponibilidad, para el estudio a medida que se avanzaba con el desarrollo del curso era más limitante, por las

obligaciones laborales, por lo que considero recomendable ampliar el tiempo de duración del curso , a las siguientes promociones.

Referencias

- Abreu, J. L. (2014) El Método de la Investigación Research Method Abreu, José Luis. Daena: International Journal of Good Conscience. 9(3)195-204. Diciembre 2014.
[http://www.spentamexico.org/v9-n3/A17.9\(3\)195-204.pdf](http://www.spentamexico.org/v9-n3/A17.9(3)195-204.pdf)
- Aliaga Blanco, L. E. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú].
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/1666/ALIA_GA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Apaza Avilés, Y. (2017). La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cuzco].
https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/2119/Yibing_Tesis_bachiller_2017.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Ávila Acosta, R. (2001). Metodología de la Investigación. Como elaborar la tesis y/o investigación. Lima: Estudios y ediciones R.A.
<https://www.worldcat.org/es/title/metodologia-de-la-investigacion-como-elaborar-la-tesis-yo-investigacion-ejemplos-de-disenos-de-tesis-yo-investigacion/oclc/503234317>
- Ballina, F.(2013). Paradigmas y perspectivas teórico-metodológicas en el estudio de la administración.
<https://www.uv.mx/iiesca/files/2013/01/paradigmas2004-2.pdf>
- Bravo Jadrosich, O. A. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]
[file:///C:/Users/User/Downloads/LA%20INSCRIPCI%C3%92N%20%20CONSTITUTIVA%20Y%20LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA%20Bravo_JOA%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/LA%20INSCRIPCI%C3%92N%20%20CONSTITUTIVA%20Y%20LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA%20Bravo_JOA%20(1).pdf)
- Che Esquerre, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego].

[https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2253/1/rep_dere_luis.che_seguridad.jur%
c3%8ddica.propietario.sistema.dual.transferencia.inmuebles.pdf](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2253/1/rep_dere_luis.che_seguridad.jur%c3%8ddica.propietario.sistema.dual.transferencia.inmuebles.pdf)

Constitución Política del Perú [actualizada 2022] redacción@lpderecho.pe

DECLARACION AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE

Aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana Bogotá, Colombia, 1948. La IX Conferencia Internacional Americana,

https://www.oas.org/dil/esp/declaraci%C3%B3n_americana_de_los_derechos_y_deberes_del_hombre_1948.pdf

Deakin, S.; Gindis, D, Hodgson, G.,Kainan, H. and Pistor, K (2017).Legal institutionalism: Capitalism and the constitutive role of law. *Journal of Comparative Economics* 45 (1), 188-200.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0147596716300087>

Fernández Cáceres, E. (2019). *Problemas jurídico legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Agustín].

<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12773/12801/UPfecaec.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Fernández Cortez F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica.* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Piura].

<https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/2181/DER-FER-COR-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Firisa, K. (2013). Contractual acquisition and transfer of immovable property ownership system under ethiopian law. *Oromia Law Journal* 10 (1)

[file:///C:/Users/User/Downloads/211223-Article%20Text-523338-1-10-20210726%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/211223-Article%20Text-523338-1-10-20210726%20(2).pdf)

García Cabrera, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú].

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera%2c%20Andres.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Giler-Mendoza G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador *Pol. Con.*, 5 (09) pp. 592-604.

[file:///C:/Users/User/Downloads/1714-9547-2-PB%20\(4\).pdf2](file:///C:/Users/User/Downloads/1714-9547-2-PB%20(4).pdf2).

Glave, R. (2017) Proyecto de ley de reforma constitucional ley que incorpora el derecho a una vivienda digna en la Constitución Política del Perú.

https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0360920181107..PDF

Gonzales Barrón, G., Lama More, H., Mejorada Chauca, M., Avendaño Arana, F. Meneses Gómez, A., Muñoz Sánchez, R., Sánchez Coronado, C., Mendoza Del Maestro, G. Jimmy Ronquillo Pascual, J. Y Rioja Bermúdez, A. (2014). La propiedad. Mecanismos de defensa. Gaceta jurídica. Primera edición <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/07/la-propiedad-mecanismos-de-defensa.pdf>

Guzmán Napurí, C. (2021). Editorial. *Revista Derecho Público Económico*, 1(1). <https://doi.org/10.18259/dpe.2021001>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C, y Baptista Lucio, M. (2017).

Metodología de la investigación, McGraw-Hill/INTERAMERICANA EDITORES S. A. de C. V.

<https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Hidalgo Olivares, M. (2019). *Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión].

http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf

Huamán Vera, L. M. (2017). *Inexistencia de supuestos válidos de constitución o declaración de la propiedad que hagan viable la acción de mejor derecho a la propiedad, años 2011-2012, Juzgados Civiles de Chiclayo* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].

<https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7365/BC-TES-TMP-249%20HUAMAN%20VERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

León Cárdenas, C. (2021). *El sistema de inscripción declarativo de bienes inmuebles y las incidencias de inseguridad jurídica en la ciudad de Ambo-2019* [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco].

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2915/LEON%20CARDENAS%20Charles%20Andres.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Llave Carrazas, S. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo].

[file:///C:/Users/User/Downloads/Llave_CSM%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/Llave_CSM%20(4).pdf)

López Gamarra, J. J. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú].

https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/1119/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Martínez Velencoso, L. (2013). Transfer of immovables and systems of publicity in the western world: an economic approach. *Journal of civil law studies* 13: 141-176.

<https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1089&context=jcls>

Morales Antón, N. I. (2018). La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú].

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/614/nora%20isabel%20morales%20anton.pdf?sequence=1&isallowed=y>

OEA (1983). Declaración interamericana de los derechos de la familia.

Resolución aprobada en la séptima sesión plenaria celebrada el 18 de noviembre del 1983. Asamblea general de la OEA. ResoluciónAC/RES. 553 (XI-0/83).

https://observatoriodelasfamilias.mimp.gob.pe/normatividad/I-instrument-internacionales/1_2_no_vinculantes/1_2_2_oea/Resolucion-678-Declaracion-Derechos-Familia.pdf

ONU (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra.

https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Paúcar Falcón, A. P. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017*. <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/500;jsessionid=3248d5fc3bfda57568cf006e9d539d61>.

Peñafiel Poveda, N. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio* [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].

<https://docplayer.es/166090864-Universidad-catolica-de-santiago-de-guayaquil.html>

Peris, R. (27/07/2017). ¿Por qué España es un paraíso para los ‘okupas’ . *El País*.

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/07/27/midiner/1501169300_006072.html

Reyes Quiroz, L. A. (2021). *El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021* [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte].

<https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/28933>

Rojas Álvarez, A. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro* [Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres].

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Romero Muñoz, B, y Vásquez Díaz, J. (2021). *Afectación a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo].

<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/upagu/1835/informe%20final%20de%20tesis%20v%20c%2081squez%20d%20c%208daz%20y%20romero%20mu%20c%203%2091oz.pdf?sequence=1&isallowed=y>

- Sáenz Huerta, L. F. (2017). *Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo].
https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNM_031bbb9e71fce1833117659e5347f387/Details
- Sánchez Romero, S. (2016). *¿Qué tan necesario es un sistema constitutivo registral? A propósito del conflicto embargo vs. Propiedad no inscrita en el ordenamiento jurídico peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].
<https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/1059>
- Torres, T. (2019). Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos. *Ev. derecho (Valdivia)* 32 (1)
https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-09502019000100193&script=sci_arttext
- Vivar Morales, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48), 117-130.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>

TABLA N° 1 MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

SISTEMA CONSTITUTIVO Y LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA ASOC. DE VIVIENDA LADERAS DE CHANCAYLLO						
AMBITO	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	PREGUNTAS O.	METODOLOGIA
DEPARTAMENTO: Lima	¿De que manera el Sistema constitutivo incide en la transferencia de la propiedad inmueble en la Asoc. De Viv. Laderas de Chancayllo ?	Determinar de que manera incide el Sistema Constitutivo en la transferencia de la propiedad inmueble en la Asoc. Vivi. Laderas de Chancayllo, chancay	CATEGORIA 1: SISTEMA COSTITUTIVO	Apoya a la oponibilidad del propietario frente a terceros.	¿de que manera el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros en la Asoc. Viv. Laderas de Chancayllo?	Paradigma Naturalista
PROVINCIA : Huaral		OBJETIVOS ESPECIFICOS				Enfoque: Cualitativo
DISTRITO : Chancay		Determinar de que manera el sistema constitutivo brinda oponibilidad al propietario frente a terceros en la Asoc. Vivi. Laderas de chancayllo, chancay	CATEGORIA 2: TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE VIGENTE.	Genera inseguridad juridica	¿de que manera la tranferencia de la propiedad inmueble genera inseguridad juridica en la Asoc. de Viv. Laderas de Chancayllo ?	Muestra: 4 representantes : - 2 Registradores - 2 Notarios
		Determinar de que manera la transferencia de propiedad inmueble genera inseguridad juridica en la Asoc. Vivi. Laderas de chancayllo, chancay				Técnica de recogida de datos : Encuesta Instrumento: entrevista en profundidad.

Elaboración propia

Guía de Entrevista

Preguntas de la entrevista a expertos en profundidad

Fecha :...../...../.....

Nombre :.....

Institución.....

Cargo:.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: SISTEMA CONSTITUTIVO Y OPONIBILIDAD DEL PROPIETARIO FRENTE A TERCEROS

1. ¿Cómo incidiría el sistema constitutivo en la transferencia de la propiedad inmueble?

2. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo brindaría oponibilidad a los intervinientes en el proceso de transferencia?
3. ¿Cree Ud. que el sistema constitutivo brindaría tranquilidad jurídica tanto al propietario como al adquirente?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE ACTUAL E INSEGURIDAD JURIDICA

4. ¿Como incidiría la vigente transferencia de la propiedad inmueble en las transacciones inmobiliarias?
5. ¿Cree Ud. que el actual sistema de transferencias de propiedad inmueble otorga seguridad jurídica a tráfico inmobiliario?
6. ¿Cree Ud. que el vigente sistema de transferencias de propiedad dinamiza el registro público de propiedad inmueble?