



Universidad  
**Norbert Wiener**

Powered by **Arizona State University**

**FACULTAD DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y  
CIENCIA POLÍTICA**

**Trabajo de Suficiencia Profesional**

Regulación del Sistema Constitutivo en el Análisis Económico del  
Derecho en Tumbes. CASO: EXPEDIENTE :00093-2021-0-2601-JR-CI-  
01

**Para optar el Título Profesional de**

Abogada

**Presentado por**

**Autora:** Albino Canto, María Milagros

**Código ORCID:** <https://orcid.org/0009-0009-7981-2514>

**Asesor:** Dr. Sánchez Ortega, Jaime Agustín

**Código ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-2916-7213>

**Línea de investigación**


Sociedad y Transformación Digital

**Sub línea de Investigación**

Derecho civil, Penal, Administrativo

**Lima, Perú**


**2023**

	<b>DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>		
	<b>CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033</b>	<b>VERSIÓN: 01</b> <small>REVISIÓN: 01</small>	<b>FECHA: 08/11/2022</b>

Yo, **MARÍA MILAGROS ALBINO CANTO** egresado(a) de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico "REGULACIÓN DEL SISTEMA CONSTITUTIVO EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO EN TUMBES. CASO: EXPEDIENTE :00093 2021-0-2601-JR-CI-01" Asesorado por el docente: **JAIME AGUSTÍN SÁNCHEZ ORTEGA** DNI: 08456628 ORCID: 0000-0002-2916-7213 tiene un índice de similitud de **DIECISÉIS (16%)** con código verificable oid:14912:292622820 en el reporte de originalidad del software 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 DEL ASESORADO

MARÍA MILAGROS ALBINO CANTO

DNI: 74304691




---

FIRMA DEL ASESOR(A)

JAIME AGUSTÍN SÁNCHEZ ORTEGA

DNI: 08456628

Lima, 15 de diciembre del 2023

## Índice

Dedicatoria .....	3
Agradecimientos .....	4
Resumen .....	5
Abstract .....	5
I) Introducción .....	6
II) Presentación del caso jurídico .....	8
2.1.- Antecedentes .....	8
2.2. Fundamento del Tema Elegido .....	10
2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia .....	15
2.4. Presentación del reporte de caso jurídico .....	17
III) Resultados.....	17
IV) Discusión.....	23
V) Conclusión.....	25
VI) Referencias.....	27
VII) Anexo: Matriz de categorización	

### **Dedicatoria**

El presente trabajo está dedicado en primer lugar a Dios, por brindarme siempre las fuerzas y la sabiduría para poder lograr mis metas planteadas, así como a mis padres por la paciencia a lo largo de todo el desarrollo de la investigación

## **Agradecimientos**

Quiero expresar mi gratitud hacia mis padres por el inmenso apoyo y asimismo agradezco a mi asesor por la guía y el soporte brindado en el desarrollo de la investigación

## **Regulación del Sistema Constitutivo en el Análisis Económico del Derecho en Tumbes. Caso: Expediente :00093-2021-0-2601-JR-CI-01**

Regulation of the Constitutive System in the Economic analysis of the law in Tumbes.

case: case file :00093-2021-0-2601-JR-ci-01

**Línea de investigación:** Sociedad y transformación digital

**Sub línea de investigación:** Derecho Civil, Penal y Administrativo

**bachiller:** Albino Canto, Maria Milagros

**Correo:** [maria\\_10\\_19971@hotmail.com](mailto:maria_10_19971@hotmail.com)

**Orcid:** 0009-0009-7981-2514

### **Resumen**

**Introducción:** El Perú atraviesa un incremento de transferencias de predios originando un tráfico inmobiliario donde alta demanda ha dado a notar la gran problemática que atraviesa nuestra actual legislación, por cuanto nuestra normativa a lo largo del tiempo no ha tenido ninguna mejora a pesar de los avances surgidos. **Metodología** se utilizó un enfoque cualitativo con la revisión documental de artículos se aplicó como técnica el análisis documental. Como **resultado** se demostró la ineficiencia y la desactualización de nuestro código civil en el ámbito de las trasferencias de propiedades, asimismo se detectó la débil protección de la propiedad. **Conclusión** se dio a conocer a la sociedad las incidencias y problemáticas que nuestro sistema peruano atraviesa y se brindó una ayuda desde el análisis económico donde se demostró que se necesita una reforma en la normativa en donde se evidenció los privilegios que genera el sistema constitutivo es decir donde que obligatoriedad de la inscripción brinda a las partes intervinientes como a terceros una mayor protección y seguridad.

**Palabras clave:** Sistema constitutivo, análisis económico (2234), contratos (5324), propiedad (13794), sistema declarativo

### **Abstract**

Peru is going through an increase in the transfer of land, which is causing a real estate traffic where high demand has brought to light the great problem that our current legislation is going through, since our regulations have not improved over time, despite the progress made. Methodology: A qualitative approach was used with a documentary review of articles and documentary analysis was applied as a technique. As a result, the inefficiency and outdatedness of our civil code in the field of property transfers was demonstrated, as well as the weak protection of property. In conclusion, the incidences and problems that our Peruvian system is going through were made known to society and help was provided from the economic analysis where it was shown that a reform in the regulations is needed, where

the privileges generated by the constitutive system were evidenced, that is to say, where the obligatory nature of the registration provides the intervening parties and third parties with greater protection and security.

**Keywords:** Constitutive system, economic analysis , contracts , property , declarative system

## I.- Introducción

A la fecha en Perú se realizan numerosas transferencias de propiedad; Donde **Diez-Picazo y Ponce (2019)** precisan que cuando un agente compra un bien inmueble que no está registrado o que, estándolo, no verifica que su acreedor es el titular registral, es posible que se susciten problemas que le generen costos para enfrentar un proceso judicial que podría concluir incluso en la pérdida del bien. Este problema es causado porque en el Perú no hay un sistema claro sobre la inscripción de propiedad **Calvo (2019)**. Contrario sensu fuera el caso que exista un sistema que constituya la propiedad, los problemas de venta doble disminuirían.

En España existe la necesidad de incluir al ámbito urbano, los predios informales donde reside una gran cantidad de inmigrantes. Esto porque reduciría su vulnerabilidad ante una crisis económica. **Córdoba y Pérez (2020)**. En Colombia, el 60 por ciento de los inmuebles rurales no tienen los derechos formales, lo cual genera retos a la administración pública para diseñar los planes del orden territorial y poder afrontar los cambios que se presenten en la actualidad, por tanto, la administración de bienes inmuebles se relaciona con una serie de intereses difusos como el urbanismo. **Moreno (2019)**. En Europa se establece que la transferencia se puede perfeccionar en todos los sistemas, esto quiere decir que se puede lograr mediante la inscripción o también en la transferencia voluntaria o consensual, sin embargo, para asegurar una eficacia es necesario de una formalidad la cual garantice la oponibilidad ante terceros. **Cámara (2018)**

La Organización de las Naciones Unidas - ONU nos precisa que, a diferencias de otros derechos desarrollados por la Declaración Universal de los Derechos Humanos - DUDH, la propiedad de cada persona no se encuentra debidamente analizado; demostrando que al no tener una revisión completa de nuestro sistema actual se genera una serie de prohibiciones y asimismo estas aportan a una discriminación de la propiedad, otorgando una baja protección al individuo sobre un derecho primordial. **ONU (2018)**. La agencia española de cooperación internacional para el desarrollo (AECID) indica que el registro de un predio es un instrumento para el desarrollo total de todas las ciudades y asimismo del medio rural en donde prevalece la conservación del predio. **(Española, 2020)**.

En el Perú han surgido iniciativas para que los propietarios formalicen sus predios, tales como el Organismo de Formalización de la propiedad - COFOPRI, cuya intención ha sido

la de un adecuado sistema de formalización a través de la inscripción de predios, reconociéndolos como propiedad de los interesados a través de la implementación, gestión, actualización y ejecución del Catastro Urbano Nacional, Sin embargo, este programa no ha alcanzado a formalizar todas las propiedades. **Horvath y Pérez (2021)**.

El tribunal constitucional señala que no solo se debe garantizar el estado de la cosas con una seguridad jurídica estática, en donde al individuo solo se sienta protegido cuando no se presentan complicaciones que la ley haya anticipado para dicha situación, sino por el contrario deberían implementar la seguridad jurídica dinámica porque esta cumple un requisito indispensable en la sociedad, toda vez que permite crear la tranquilidad y certidumbre en los individuos ante la transferencia de la propiedad. **Tribunal Constitucional (2021)**, Asimismo, nuestra normativa de transferencia de propiedad se acoge a la teoría francesa de la transmisión mediante el acuerdo de las partes pudiendo ser incluso un acuerdo verbal, es decir una teoría donde el carácter es declarativo. Mientras que la teoría alemana, a través de su sistema constituido, exigía que se inscriba las transferencias de propiedad para que se constituya el derecho de propiedad. **Ríos y Leyva (2021)**

Para la Asociación Latinoamericana y del Caribe de Derecho y Economía – ALACDE, define al Análisis Económico del Derecho - AED, como la práctica de métodos y estudios de la Economía, toda vez que analiza el costo y/o beneficio, asimismo utiliza entre otros métodos para analizar y explicar el sistema jurídico y las normas. Esto quiere decir que mientras se utilice un AED de manera eficiente se obtendrá los resultados deseados para la sociedad, el AED se considera un método para la interpretación del derecho en la cual se maximiza las utilidades del coste esto quiere decir que se maximiza los resultados y los beneficios dentro del marco legal. **Segovia y Olano (2020)**.

Respecto a la justificación, en la teórica se logra a partir de una amplia investigación de conceptos teóricos, alcances normativos, reglamento y jurisprudencia. En cuanto la justificación práctica, esta busca demostrar la deficiencia del sistema declarativo de transferencia en los diversos procesos judiciales que existen a la fecha, evidenciándose de esta manera que con la modificación que se plantea a través del presente estudio, este beneficiará tanto a los operadores del derecho como población en general. Finalmente, sobre, la justificación metodológica, el presente estudio aportara información relevante debidamente sustentada mediante artículos, normativas y trabajos de investigación que fueron de ayuda para el análisis de los objetivos planteados.

Por esa razón demostramos que es necesario que se realice una investigación detallada respecto al tema de investigación, por cuanto en la actualidad es importante poder salvaguardar la propiedad frente a terceros, por lo que el presente estudio, plantea como **problema general** lo siguiente ¿De qué manera influye la regulación del sistema constitutivo en la transferencia de propiedad desde el punto de vista del análisis económico

del derecho, 2021? y como **objetivo general** se planteó; Analizar cómo influye la regulación del sistema constitutivo en la transferencia de propiedad desde el punto de vista del análisis económico del derecho, objetivos específicos, ver (Tabla 1).

## II. Presentación del Caso Jurídico

### 2.1.-Antecedentes

**Internacionales**, **Zúñiga (2022)** en su estudio de posgrado, **su objetivo** fue precisar sobre la doble inscripción indicando la importancia de imponer las facultades del propietario frente a los conflictos que surgen debido a la doble venta, utilizando una **metodología** cualitativa sobre la base de indagaciones y el estudio de la normativa ecuatoriana, como técnica se utilizó el estudio de la documentación mediante el análisis documental y con un tipo de investigación básica, donde el autor preciso como **resultado** que al unificar las distintas informaciones de entidades estatales responsables en el registro de predios, permiten que se realice una interconexión de la información creando cédulas sistematizadas llegando a la **conclusión** que dichas cédulas garantizan y previenen futuros fraudes, es decir que todo acto debe ser publico cumpliendo con el principio de publicidad.

**Sanabria (2020)**, estudio para alcanzar el título de abogado, efectuado sobre el bloqueo y los principios registrales, determino como **objetivo** que la naturaleza del bloqueo registral en Ecuador genera la necesidad que se establezca un marco normativo en donde se regule el plazo de emisión de los certificados dominio y gravamen, donde se desarrolló una **metodología** de enfoque cualitativo por cuanto realiza la recopilación de datos mediante el análisis de doctrinas, asimismo aplico un alcance descriptivo por cuanto esta permitió definir de manera eficiente el objeto del estudio, utilizando como como tipo de investigación básica; esto para demostrar como **resultado** que para asegurar la eficiencia de gestión en los trámites de las transferencias contribuye a garantizar la seguridad de los predios en Ecuador. Llegando a la **conclusión** que es necesario aplicar un bloqueo registral cuando se realicen los contratos de promesa de compraventa y en estos incluyan plazos determinados para la emisión de los certificados que validen la compra realizada.

**Haro (2019)** en su estudio de tesis de Maestría, tuvo como **objetivo** establecer un servicio registral que garantice el derecho de propiedad acorde a los derechos fundamentales, desarrollo una **metodología** de enfoque cualitativo en donde se realizó la recopilación de datos de las fuentes primarias respecto a las transferencia de bienes, asimismo utilizo como tipo de investigación descriptiva, arribando como **resultado** que la propiedad genera la titularidad, el goce, uso y disposición del terreno y con estos puede lograr el reconocimiento individual, social y comunal frente a la sociedad, asimismo indica como **conclusión** que es necesario que las tierras sean inscritas, pues estos servirían para que

personas de escasos recursos accedan a programas sociales del Estado y garanticen la titularidad.

**Peñafiel (2019)**, en su tesis de grado para abogado; determino como **objetivo** que los registradores deben considerar los derechos que se reglamentan en la Constitución ecuatoriana en conjunto con la Ley de Registro, desarrollo su **metodología** con el enfoque cualitativo, conforme a la realización de citas, cuyas fuentes se desarrollan a una extensiva búsqueda de información de la doctrina y normativa, mediante un diseño de investigación explicativa y con un tipo de investigación básica, demostró como **resultado** que al realizar la ejecución de la normativa vigente en Ecuador y el propósito de asegurar la protección jurídica del bien, el registrador puede oponerse a la inscripción de los documentos presentados para el registro del predio, arribando a la **conclusión** que el análisis realizado por el calificador de títulos y asesoría legal mejoran y brinda una seguridad a los titulares.

**Chiliquinga (2016)** en su tesis de maestría, sobre la modernización del estado y la contratación pública se precisó como **objetivo** realizar un análisis al régimen de Ecuador en donde el autor estudio y verifico los mecanismos para realizar una transferencia de los bienes inmuebles entre las entidades públicas, la cual se precisó la existencia de dos vías factibles para realizar esta en donde la primera es la transferencia por acuerdo y la segunda es por medio de la expropiación. Como **metodología** se desarrolló un método descriptivo por cuanto este busca describir el objeto de estudio, con un diseño de investigación descriptiva y con un enfoque cualitativo. Arribando como **resultado** la importancia que tienen las partes al momento de formular su acuerdo en la transferencia del inmueble por cuanto en este se tiene que precisar detalladamente el precio del bien, asimismo en el caso de las expropiaciones es la vía más ideal cuando se trata de una transferencia realizada por una entidad pública hacia un particular. **Conclusión** el autor dejo expuesto la gran necesidad de Ecuador de actualizar su normativa con referencia de las transferencias de propiedades donde estas deben ser claras y deberán promover la adquisición de inmuebles por parte de las entidades públicas.

**Nacionales Gómez (2020)** en su tesis de Maestría, **explicó** que la inscripción del predio proporciona seguridad y protección al titular; pese a que en el Perú aun cuenta con un sistema de transferencia consensualístico, utilizo una **metodología** de enfoque cualitativa en donde desarrollo un análisis multidisciplinario utilizando razonamientos deductivos, históricos e inductivos, empleo como tipo de investigación jurídica; y tuvo un alcance explicativo, correlacional y descriptiva, determinando como **resultado** que al analizar lo consensual ocasiona procesos judiciales que versan sobre concurrencia de acreedores, fraude, simulación de actos jurídico y problemas como establecer el mejor derecho de propiedad, como **conclusión** propone como la solución más salomónica la obligatoriedad

de la inscripción, modificando la normativa a fin de que en el Perú se aplique el sistema constitutivo y así evitar las dobles ventas y disminuir los conflictos judiciales.

**Lavado y Mendoza (2019)** estudio para conseguir el título de abogado fue efectuado en oficina registral N° viii sede Huancayo – 2018; donde precisa como **objetivo** que la inscripción constitutiva fortalece la transferencia de propiedad por cuanto en la actualidad nuestro país ofrece un sistema débil e insegura, utilizando como **metodología** el método deductivo, en donde la investigación planteo como forma la descriptiva y correlacional, es decir analizo su información correspondiente a la sede registral pertinente a Huancayo, donde el autor obtiene como **resultado** que la mayoría de los operadores del derecho (registradores) señalan que la inscripción constitutiva protege eficientemente la propiedad hacia un tercero por cuanto este tiene precisa como **conclusión** que la publicidad del predio es importante para prevenir la concurrencia de titulares y esta es obtenida mediante la inscripción.

**Montes (2019)** tesis de pregrado sobre la oposición al procedimiento registral, donde el autor **determinó** que las medidas adoptadas por parte de Registros, ofrecen una mayor estabilidad y eficacia en la seguridad frente al fraude, baso su **metodología** en el enfoque mixto, asimismo este empleo un diseño no experimental, explicando como **resultado** que al no contar con un sistema constitutivo, un tercero puede apropiarse de una propiedad y esto en la actualidad sucede mediante diversas modalidades contrarias a la ley, por ejemplo como usurpación de identidad, adulteración de documentos; brinda como **conclusión** que la inseguridad al momento de transferir la propiedad se da por la ineficiente normativa y la falta de actualización de la misma.

**Tiravanti (2018)** tesis de Magister, planteo como **objetivo** una estrategia jurídica para la mejora del derecho a la propiedad en el país, enfocando su **metodología** en el tipo descriptivo donde utilizo el diseño no experimental con un método jurídico comparativo; para poder arribar a su **resultado** más importante que mediante la inscripción registral se tiene como finalidad otorgar una permanencia y protección a los derechos de la propiedad, asimismo, llega a la **conclusión** que el principio más importante es el de buena fe pública. Por lo tanto, este principio con el derecho real son elementos de gran importancia para lograr el perfeccionamiento en el derecho de propiedades, y esto se realizaría a través del registro.

**Saenz (2017)** estudio para obtener grado de abogado, estableció en su **objetivo** analizar las ventajas de la instauración del sistema constitutivo frente al sistema declarativo en la inscripción de las transferencias inmobiliarias en los Registros. **Metodología** aplico como método el diseño no experimental y como tipo de estudio utilizado es la normativa y dogmática, para arribar como **resultado** que nuestro sistema de transferencia consensual es inadecuado para una transacción segura; además, las normas registrales son dispersas

y pueden causar confusión a los adquirentes de un inmueble. Es así como **conclusión** propone y plantea que el sistema constitutivo genera seguridad jurídica pues esta mejora la publicidad frente a los terceros, es decir brinda una oponibilidad frente la sociedad.

## 2.2.-Fundamento del Tema Elegido

Del **Paradigma Naturalista**, para **Hernández (2014)** también llamado como estudio naturalista, explicativo o fenomenológico, el autor lo define como una variedad de investigaciones, técnicas, métodos, conceptos y visiones, en donde este paradigma se utiliza para poder detectar y optimizar las preguntas del estudio, los conocimientos son generados desde la subjetividad brindando a los investigadores la habilidad de realizar una serie de estudios e indagaciones, por lo tanto fue diseñado como una investigación social, es decir se encuentra aislado del tradicional método científico. **Gurdián (2010)**, precisa que los paradigmas deben ser entendidos como un procedimiento de creencias, donde el investigador elabora una concepción y naturaleza de su problemática basándose en una serie de supuestos, procedimientos y métodos; eligiendo una posición positivista y naturalista; se puede verificar que los autores coinciden en su pensamiento al momento de definir sobre el paradigma naturalista, en donde ambos precisan que esta se basa en un proceso de investigación y realización de estudios de la doctrina.

Respecto a las **Corrientes teóricas de las ciencias sociales del derecho**; según **Astudillo, Romero y Orellana (2019)** establecen que el **derecho civil** es un ordenamiento normativo que se encarga de la persona y sus distintos estados, tiene como objetivo la protección y la organización de sociedad, esta rama del derecho mejora el lenguaje legal utilizando el razonamiento apropiado para brindar un resultado eficiente a la problemática de la sociedad. **Moy (2009)** conceptualiza al derecho civil como un derecho privado que ordena las relaciones de la sociedad, asimismo precisa que el conjunto de normas que constituye esta rama requiere un plan de sistematización en los distintos códigos civiles. Asimismo, apreciamos que los autores al momento de definir precisan que el derecho civil regula a las personas dentro de una sociedad, en donde esta rama es muy amplia ya que dentro de ella contiene una serie de normas y regulaciones para así llegar a lograr el ordenamiento de las personas. Para **Muñoz (2022)** considera al derecho civil como un derecho privado en donde este regula a los contratos evitando o previniendo de los daños a la propiedad y asimismo a la sociedad.

**De las teorías sustantivas**, respecto a la primera categoría, **Horvath y Pérez (2021)** define al **sistema constitutivo**, como un método de transmisión de propiedad de Alemania, el cual se rige por el principio de abstracción y separación, donde el primero se define por la independencia del acuerdo y la transmisión del bien, es decir ambos son independientes entre sí, en donde la nulidad del negocio jurídico no daña la eficacia de la inscripción de

propiedad. Según **Vidal (2019)** determina que con la regulación del sistema constitutivo la normativa es más eficiente e indudable, donde la propiedad debe establecer el rechazo perfecto a terceros al menor costo, permitiendo que estos cuenten con la oportunidad de conocer el derecho por el cual han sido rechazados. Asimismo, **Chambi (2019)** en su artículo define al carácter constitutivo como el derecho que debe ser inscripto, este sistema es exacto y brinda seguridad jurídica al titular registral, este acto gana una importancia registral frente a terceros, empleando los principios más relevantes como el de la publicidad y oponibilidad. En síntesis, este sistema de adquirir la propiedad resulta eficiente y seguro cuando se realiza la debida inscripción en registros públicos. En ese sentido se puede determinar que el sistema constitutivo según los autores es un sistema adecuado para realizar la transmisión de propiedades en donde esta aporta a los ciudadanos una seguridad jurídica y una oponibilidad frente a terceros generando una protección y evitando los distintos conflictos por la propiedad.

Respecto a la primera subcategoría, **Transferencia de Propiedad**, **Gálvez (2021)** Precisa que nuestro sistema se rige por el solo consentimiento, por ello se requiere una reforma a nuestra normativa por cuanto es necesario que se establezca un nuevo sistema para otorgar una verdadera seguridad. En donde **Linares y Gálvez (2021)** analizan al artículo 949 del código civil en donde indican que la figura de la transferencia se origina cuando se tiene la obligación de vender un predio, en donde el titular se convierte en acreedor, salvo alguna prohibición o pacto contrario, además resalta que el contrato no realiza la transferencia, solo el simple acuerdo consensuado entre las partes origina la transferencia de propiedad. Según **Rubio (2021)** Considera que el artículo 949° C.C, no ordena ningún requisito para transferir un predio, esta solo se perfecciona de forma automática o consensualista, el autor indica que se requiere que se incorpore la función de inscribir las transferencias para generar una mayor seguridad.

Según **Avendaño y Avendaño (2019)**, para realizar la transferencia de propiedad no es requisito suscribir ningún documento, tampoco se necesita entregar el inmueble al comprador, asimismo tampoco es necesario la inscripción en registro públicos, solo basta con el acuerdo de voluntades de las partes. Es ahí donde el autor demuestra que existe una gran discusión sobre el sistema de transferencia, en donde algunos piensan que el artículo 949 del C.C, acoge al título y al modo mientras que otros mencionan que el contrato es lo que transfiere la propiedad. Sin embargo, en términos sencillos en el Perú solo se requiere la voluntad para poder transferir la propiedad hacia un tercero o también denominado comprador. Asimismo, **Parra (2015)** explica dos teorías; la primera es la teoría sobre la causa única y la segunda teoría que trata de la doble causa, donde la primera se trata sobre el solo consenso de transmisión es decir un efecto obligacional. Y la segunda

realiza la transferencia mediante el título y el modo es decir un efecto real es decir se transfiere con el acto de disposición.

Asimismo, para **Rodríguez (2022)** precisa que la propiedad es un derecho inviolable de toda persona, este derecho se encuentra señalado en el art. 2° como en el art. 70° de la constitución política del Perú, en donde nos precisa que el derecho de propiedad no puede ser vulnerada salvo que el estado lo requiera para salvaguardar la seguridad pública. Donde para otorgar al ciudadano una seguridad sobre su predio el estado crea una institución en donde la función principal es de inscribir y publicitar actos, dicha institución se denomina La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). En resumen, los autores precisan que la transferencia de propiedad se entiende de distintas formas donde uno indica que la normativa peruana es muy ambigua ya que en solo se necesita un acuerdo verbal o consensual, para otros entienden que para realizar una transferencia se requiere de la teoría del título y la del modo, también definido como la teoría de la doble causa.

En cuanto a la segunda categoría, **Sistema Declarativo**, según **Chávez y Mendoza (2022)** indica que el sistema declarativo adoptado para las transferencias de propiedades no genera una situación garantista para el nuevo titular, en donde para salvaguardar su bien el titular se ve inverso en proceso judicial. Donde **Escobar (2022)** señala que nuestro sistema declarativo también conocido como la unidad del contrato que se rige por la regla de la voluntad, asimismo **Lobato (2022)** preciso que nuestro sistema se acogió al sistema francés, es decir un sistema espiritualista, este solo necesita un acuerdo verbal o por escrito donde el adquirente se convierte en propietario, no tiene la necesidad de un acto complementario para que la transferencia se realice esto quiere decir que con la sola voluntad de las partes se transfiera la propiedad.

Es así como **Brizuela (2020)**, define este sistema como la trasmisión y/o adquisición de la propiedad mediante palabras, contrato o una minuta de compraventa, en vista de ello para transferir la propiedad solo es necesario un simple consenso entre las partes es decir el comprador y el vendedor. Donde **Ardiez (2014)** indica que el sistema declarativo es considerado un sistema flexible por cuanto permite una inmediata transferencia de la propiedad al nuevo titular, para el cual no necesita ningún tipo de requisitos o gastos, pero a futuro el titular corre el riesgo de estar inmerso en procesos judiciales. Se desprende de los autores que este sistema utilizado en nuestro país es totalmente deficiente, en donde a lo largo de todo este tiempo el Perú no ha modificado ni se ha adaptado a un sistema más actual acorde a los avances del país, asimismo se precisa que el presente sistema es muy inadecuado y genera un sinnúmero de problemas tanto judiciales ya que esta no genera una seguridad a los titulares de un terreno.

Respecto a nuestra segunda categoría, Según **Osorio (2021)** incide que el **Análisis Económico del Derecho** opera dentro de la posición metodológica de las ciencias, estos reconocen y utilizan los estándares formales basados en la lógica efectuando predicciones que pueden sobresalir mediante observaciones objetivas, por lo que propone una posición de valoración donde se priorice el poder predictivo de los estudios. Para **Bullard (2019)**, define al AED como un elemento primordial para poder determinar la eficiencia de la normativa, esto se realiza a través de un análisis del Costo beneficio, en donde se podrá identificar el porque las personas actúan de una forma u otra a raíz de incentivos, esto quiere decir que los individuos actúan de distintas formas para poder saber si las reglas podrán o no, alcanzar la eficiencia deseada, asimismo se realiza una pequeña comparación entre el AED con el derecho económico, en donde el primero lo define como una rama del derecho mientras que el segundo es solo una expresión metodológica.

Por otro lado, **Doménech (2014)** precisa que el AED estudia la finalidad práctica y cognoscitiva de las normas en donde se aplicarán métodos idóneos aportados por la economía, esta rama se clasifica en dos, positivo y normativo; donde la primera analiza el actuar de las personas en condiciones de carencia y el segundo emplea métodos acerca del que y como se debería aplicar estos métodos para que las personas amplíen sus recursos y obtengan beneficios.

Referente a nuestra tercera subcategoría **costos de transacción**, **Guzmán (2023)** precisa que, los costos al ser iguales a cero, no es relevante la solución legal que se aplique, ya que las partes a través de transacciones lograrán arribar a un resultado más eficiente y salomónica. Contrario sensu cuando los costos son altos si se justifica la exigencia de una solución normativa que permita la eficiencia. Para **Maldonado (2021)** esta teoría se define como un enfoque interdisciplinario en donde esta estudia y analiza la organización y pueden identificar las transacciones que mejor se acomodan a la estructura; tiene como objetivo estudiar todas las transferencias que se realizan, distinguir quienes aportan una eficiencia y asimismo eliminar a quienes no rindan ni lleguen ser costo efectivas.

Al respecto, **Bullard (2019)** determina que los costos de transacciones son significativos y que dependen de condiciones, asimismo indica que el logro de llegar a denominarse país desarrollado es porque han reducido sus costos y esto les permite poder llegar a celebrar una mayor cantidad de transacciones, contratos y es así como se desplazan rápidamente hacia resultados más eficientes. Donde **Calabresi (2013)** analiza que esta teoría puede llegar muy lejos y a la vez explicar distintas clases que hasta la actualidad se han justificado de forma inadecuada, en donde la principal función es la de auxiliar una labor en donde al contener una mayor información ayudara a la toma de mejores decisiones y poder así proponer mejores soluciones para los problemas. En síntesis, existe una contradicción por parte de los autores, para algunos los costos de transacción al ser más elevados estos

acreditan que la normativa contenga una mayor eficiencia y para otros muy por el contrario se tienen que reducir los costos para que los resultados sean más eficientes.

Con relación a nuestra cuarta y última subcategoría el **Principio de eficiencia**, **Bullard (2019)** busca analizar la eficiencia mediante el enfoque costo beneficio, este enfoque busca que una situación brinde un beneficio más de lo que podría costar, es decir que el beneficio sea superior a los gastos que se emplearían para poder lograr el beneficio deseado; este principio investiga como establecer una postura o posición de mejorar una situación reflejando la eficiencia. Según **Kuenzler (2019)** Precisa que una norma es eficiente, si esta no es modificada o alterada para poder perfeccionar una situación de un individuo sin que esta empeore la situación de otro. Asimismo, el autor indica que los legisladores pueden evaluar la normativa correcta para lograr el bienestar de la sociedad. Se puede concluir que este principio busca lograr un beneficio a la sociedad sin que se generen mayores costos a las personas, ya que al momento de generar un mayor costo las personas evitaran utilizar este sistema y esto causaría una serie de conflictos ya que al momento evitar la protección por un alto costo podría llegar hasta perder su propiedad.

### **2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia.**

**En la metodología**, se aplicó como método el **enfoque cualitativo**, donde **Piza, Narcisa, Amaiquema y Beltrán (2019)** define a este método como naturalista e interpretativa enmarcándose en la observación de realidades subjetivas. Para **Machado (2022)** indica que este enfoque se apoya en la revisión, recolección de datos y de la literatura con el fin de analizar la información asimismo mediante este enfoque se busca determinar el porqué del fenómeno desde varias perspectivas con el fin de obtener un conocimiento.

Asimismo, **Hernández (2014)** señala que este enfoque se fundamenta en la recopilación de datos doctrinarios, tiene como propósito demostrar el fenómeno del ambiente usual es decir analizar el cómo vive, actúa y se comporta.

Ahora bien, se desarrolla como **técnica el análisis documental** en donde el presente trabajo se estudiará el expediente **00093-2021-0-2601-JR-CI-01 Tumbes**, para **Rodriguez (2023)** lo define como un método que permite la obtención de información o datos precisos sobre un tema; esto se genera del estudio contextual del objeto de investigación en donde se logra la recolección de información conforme a lo que se quiere averiguar. Según **Peña (2022)** precisa que este análisis resulta de la comprensión, dominio, identificación del problema realizadas en el caso encontrando una conexión al tema de investigación, todo esto arriba a una comprensión más profunda y aun análisis más estructurado sobre el tema escogido, Para finalizar **Idrovo (2020)** indica que esta técnica genera en el investigador profundizar el proceso de instrucción, en donde este hace que se proponga un caso y este tiene como fin entender sus elementos y realizar un análisis completo del mismo.

El trabajo utiliza el **paradigma naturalista**, en donde según **Beltran(2020)** define este paradigma como una propuesta en donde esta toma una postura epistemológica en la cual se valida el entendimiento de la información solo si estas contienen aportes por la naturaleza física. Según **Hernández (2018)** lo define como un proceso interpretativo donde permite analizar las teorías desde un enfoque subjetivo. Asimismo, **Ballina (2013)** precisa la importancia de la interpretación no solo radica en entender sino en saber modificar lo que se entiende la cual arribará a otros conocimientos más amplios lo cual permitirá al investigador poder entender su estudio de investigación.

Con respecto al diseño, se empleó el **estudio de caso** según **Enrique, Ana y Barrio (2018)** es el estudio de los principales métodos o teorías que se plantea en nuestra investigación, en donde se esté permite aumentar corroborar y probar las evidencias obtenidas y poder así llegar a brindar los resultados finales. Para **Saavedra (2017)** indica que este estudio se trata de interpretar la particularidad y lo complejo de un caso en particular en donde se busca entender la eficacia de este en distintas circunstancias específicas, donde el investigador tiene como ventaja obtener los resultados deseados. Y por último **Jiménez, Viviana y Comet (2016)** define tres tipos, el intrínseco, instrumental y colectivo, en donde el primero no se trata de analizar un caso específico para resolver un problema si no se escoge un caso de utilidad o interés; el segundo se define en escoger un caso para que este profundice, a fin a que este ayude a entender el tema investigado, y el tercero se basa en investigar varios casos para el beneficio del estudio.

En cuanto a tipo de investigación se ha utilizado la **investigación básica** en donde **Alvarez (2020)** precisa que esta investigación se encamina a lograr nuevos conocimientos de un modo práctico, con la finalidad de aumentar el discernimiento en una realidad social concreta. **Rodríguez (2020)** lo reconoce como investigación fundamental donde este examina el entendimiento del entorno o de la manifestación de la naturaleza para colaborar con la sociedad y que responda de forma eficiente ante los retos, esta investigación no indaga la aplicación práctica sino busca la contribución de conocimientos para garantizar las respuestas y que estos sean aplicados en la investigación, asimismo **para Escudero y Cortez (2018)** lo define como una investigación teórica o pura, la cual se caracteriza por contener bases teóricas sin tomar con mucha importancia lo práctico, tiene como propósito estudiar nuevos conceptos o cambiar teorías ya existentes.

Se precisa que el presente estudio cuenta con las siguientes fases: **La primera fase** se desarrolla en el reconocimiento del expediente el cual será analizado en este artículo, **00093-2021-0-2601-JR-CI-01 Tumbes**, en donde se observó la existencia del problema; este consiste en determinar entre dos personas quien es el titular de la propiedad, mediante proceso judicial para determinar el Mejor derecho de Propiedad. **La segunda fase** se basó en la recolección de información; teorías y bibliografías en donde se citaron a distintos

autores relevantes e importantes los cuales han establecido una referencia en la investigación. **En la tercera fase** se realiza el análisis correspondiente al expediente está en base a la recopilación de conceptos y a los alcances doctrinarios; este análisis se realiza para poder determinar los resultados de la investigación. En donde **la cuarta fase** se estudiará y analizará los datos arribados de los resultados y se determinará la discusión en base a los objetivos planteados, para finalizar **en la quinta fase** se precisarán todas las conclusiones a las cuales se alcanzó en la investigación.

#### **2.4. Presentación del reporte de caso jurídico**

Del expediente 00093-2021-0-2601-JR-CI-01 Tumbes, se realiza un estudio correspondiente en el cual se advierte cada acto procesal, asimismo se precisa que el presente caso se ha realizado una acumulación de expediente por cuanto la demandada plantea una contrademanda en donde al realizar este acto se abrió otro número de expediente, es así que el Juez del Juzgado civil permanente realizo un análisis y optó por la opción más favorable de unificar ambos expedientes para arribar a una decisión justa, asimismo debemos precisar que el proceso tuvo mayor duración para arribar a una solución y decisión correspondiente, por cuanto esta demandas fueron realizadas en épocas de pandemia es decir en el año 2021, tiempo donde el país se encontraba en todo el auge de la virtualidad es así que al ser una nueva alternativa, tuvo un tiempo de prueba y de adaptación en nuestro sistema judicial , lo cual hizo que el proceso se dilate un tiempo mayor a lo establecido por normativa.

En base a lo mencionado procedo a presentar el caso materia de estudio; La controversia nace del predio ubicado en Mz. H Lote 1 de la urbanización La Alborada 3era etapa del distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito bajo el número de partida 11005418. Respecto al predio en controversia se iniciaron dos demandas, en donde la primera demanda apertura el expediente **00093-2021-0-2601-JR-CI-01** la cual fue presentada por la **demandante** de iniciales **S.A.B.C.** en contra de la **demandada** de iniciales **R.E.C.S.** en donde la demandante pretendía en primer lugar que se le declare que cuenta con el mayor derecho de propiedad, en segundo lugar pretende la restitución del predio materia de controversia y por ultimo pide que se demuela las construcciones realizadas en el inmueble sub litis ya que ella es la verdadera dueña del inmueble.

Asimismo, la segunda demanda apertura el expediente **0053-2021-02601-JR-CI-01** donde esta fue presentada por la **demandante** de iniciales **R.E.C.S.** en contra de los **demandados** de iniciales **S.A.B.C** y la empresa **J.C.A** donde pretende que se declare la nulidad de lo contenido en la escritura pública de número 0668 y la aclaración de número 0822 del inmueble en controversia y como pretensión accesoria pide que se declare la cancelación del asiento donde se inscribe a la propietaria de iniciales **S.A.B.C** en la partida

11005418. Al respecto al Juez encargado del análisis y revisión del expediente 00093-2021-0-2601-JR-CI-01 pide que se realice la acumulación del expediente 0053-2021-02601-JR-CI-01; por cuanto ambos tratan y versan sobre el mismo predio sub litis en donde un solo Juez debe realizar el análisis de forma conjunta ambos expedientes y donde determinara y nombrara al nuevo titular del predio en controversia.

### III. Resultados

<b>Objetivo general</b>	Analizar cómo influye la regulación del sistema constitutivo en la transferencia de propiedad desde el punto de vista del análisis económico del derecho
<b>Categoría 1</b>	Sistema Constitutivo
<b>Categoría 2</b>	Análisis económico del derecho

Se verifica que en ambos expedientes acumulados (00093-2021-0-2601-JR-CI-01 y 0053-2021-02601-JR-CI-01) ha existido un estudio y análisis en donde se puede observar que se ha demostrado de forma positiva que es necesario que se realice un análisis económico de la legislación, donde este nos ayudara a determinar que normativa es beneficiosa para el país, por consecuencia en el presente caso del expediente **00093-2021** señalamos que la **demandante** de iniciales **S.A.B.C** compro el predio en controversia y a la vez realizo la inscripción para hacer valer su derecho y buscar la seguridad de la propiedad. Sin embargo, la **empresa J.C.A** vendió el mismo predio a la **demandada R.E.C.S**, pero esta solo materializo la compra en una escritura pública; como se puede apreciar en este caso ha existido una doble compra o venta del mismo predio vulnerando el derecho de propiedad de ambas.

Como podemos notar en ambos casos la transferencia de predio se ha realizado de acorde a la normativa actual según el código civil en su artículo 949, en donde no es necesario que se perfeccione con la inscripción en los registros, ya que solo es necesario el simple acuerdo entre las partes. Sin embargo, se puede comprobar que nuestra normativa es tan frágil e ineficiente causando a sociedad problemas y conflictos para determinar quién es el verdadero propietario, asimismo ocasiona gastos innecesarios que se pudieron evitar si la normativa fuera la correcta, podemos verificar que en la primera transferencia se realizó la inscripción en registros para su protección. Sin embargo en la segunda transferencia que se realizó con anterioridad en donde solo se inscribió una reserva de propiedad y esta fue levantada. Es así que la señora **R.E.C.S** inicio el proceso de escritura pública sin embargo esta escritura o testimonio no fue elevado a registros públicos.

Por lo que a lo largo del análisis de ambos expedientes se pudo determinar que en nuestro país es necesario que se realice una reforma de la normativa para que la sociedad en el tema inmobiliario se reduzcan los conflictos y estos se sientan más seguro al momento de comprar un predio, esto quiere decir que se requiere que se cambie o modifique el sistema actual a un sistema constitutivo en donde este si protege y cuida al propietario evitando controversias como en el presente caso. Asimismo se puede apreciar que el AED influye de forma positiva, por cuanto esa busca un análisis integral de nuestra normativa detectando que nuestra actual normativa requiere una modificación siendo la mejor opción la regulación al sistema constitutivo para brindar una mayor seguridad al propietario.

### Resultado Categoría N° 1

<b>Categoría N°1</b>	<b>Sistema Constitutivo</b>
<b>Objetivo específico 1</b>	Explicar cómo protege la regulación del sistema constitutivo en la <b>transferencia de propiedad</b> frente a terceros.
<b>Subcategoría 1</b>	<b>Transferencia de propiedad</b>

En el caso materia de estudio del expediente (00093-2021-0-2601-JR-CI-01), se ha realizado un intenso análisis del expediente podemos verificar que la demandante sustenta su petición de mejor derecho de propiedad en los siguientes puntos; en primer lugar que la empresa inmobiliaria le transfirió el predio de forma onerosa en la cual esta fue inscrita en el registro correspondiente, en segundo lugar la solicitante precisa que realizó todas las investigaciones correspondiente verificando que el último titular fue la empresa quien le vendió el predio en mención y asimismo la demandante menciona que ella se acercó a la ubicación del predio y verifico que el terreno se encontraba vacío y sin ningún ocupante, en donde se puede verificar que la demandante cumplió con la debida verificación tanto con la visita del predio, como la verificación de la publicidad que emite la entidad de registros públicos, en donde para los demás es decir los terceros el último titular sería la empresa y por ende la transferencia se realizó respetando todos los parámetros requeridos y sin perjudicar a un tercero.

Ahora bien, de la acumulación del expediente (0053-2021-02601-JR-CI-01) se analiza la otra demanda en donde la demandante basa su solicitud en los siguientes términos, indica que ella compro el predio a la empresa en el año 2010, fecha anterior a la última transferencia realizada, sin embargo la solicitante solo realizó un contrato que se protocolizó solo en escritura pública, por otro lado precisa que realizó una reserva de propiedad la cual luego la empresa realizó el debido levante en donde se puede verificar que la fecha fue anterior a la última compra, para finalizar la demandada advierte que al

momento que se realizó el levante de la reserva, ella comenzó a realizar la debida circulación y pequeñas construcciones lo cual se sustenta con testigos que corroboran lo mencionado por la demandante y asimismo se puede verificar que si bien la transferencia no se elevó a registros públicos esta compra se realizó con anterioridad a la última transferencia, solo que esta no fue publicitada a terceros en donde se puede apreciar la inseguridad que esto ocasiona tanto al titular como al predio, ya que la demandante puede incluso perder la propiedad.

Se verifica de lo mencionado que en ambos expedientes se ha realizado la transferencia de propiedad de forma onerosa, sin embargo, se ha incurrido en una venta doble vulnerando el derecho de propiedad de ambas partes; es para ello que acuden a la sede judicial para que el juez pueda terminar y declare al nuevo titular del Predio sub Litis. Es así que se puede determinar que el sistema constitutivo protege al propietario en la transferencia de propiedad mediante la publicidad registral, esto quiere decir que es necesaria la inscripción de la venta para que este obtenga un asiento en la partida del predio lo cual esto generara una oponibilidad frente a terceros obteniendo una mayor seguridad al momento de realizar una transferencia de propiedad.

<b>Categoría N°1</b>	<b>Sistema Constitutivo</b>
<b>Objetivo específico 2</b>	Analizar el beneficio de la regulación del sistema constitutivo en comparación al <b>sistema declarativo</b> .
<b>Subcategoría 2</b>	<b>Sistema declarativo</b>

Se puede advertir que en ambos casos las partes realizaron las transferencias en fechas distintas sin tener conocimiento que ambas compraban el mismo predio inscrito en la partida 11005418, se precisa que ambas al contar con el conocimiento que en nuestro país no requiere de inscripción para perfeccionar la acción por tener un sistema declarativo, la señora de iniciales **R.E.C.S.** solo decidió protocolizar su contrato a escritura pública sin elevar dicho testimonio a registro públicos en donde esto ocasiona que el principio del tracto sucesivo se rompa esto quiere decir que al momento de que la señora **R.E.C.S** no inscribiera su compraventa, su transferencia nunca sucedió para la sociedad, esto quiere decir que el titular registral sigue siendo la empresa y no la señora **R.E.C.S** y es por ello que la empresa puede aprovecharse de esta situación y realizó la doble venta. En donde todo por lo contrario la señora de iniciales **S.A.B.C** con la intención de obtener la seguridad y la oponibilidad frente a terceros procedió a realizar la inscripción en los registros correspondientes, en donde para todos se puede verificar que la última titular sería la

señora de iniciales **S.A.B.C.** ya que esto figura en la partida del predio y la misma genera certeza y oposición a los terceros.

De lo mencionado se puede notar la existencia de un fraude realizado por parte de la empresa vendedora, en donde esta ha realizado una venta doble entre dos personas quienes dicen ser propietarios. En donde una de ellas ha realizado la compra de mala fe por cuanto el juez deberá determinar quién es la verdadera propietaria analizando todas las pruebas tanto documentales como de testigos. Asimismo, se aprecia la debilidad de nuestro sistema declarativo ya que el presente conflicto es decir el fraude pudo evitarse si nuestro país contara o estableciera mayores requisitos para que se realicen las transferencias de propiedades de que el propietario cuente con una mayor seguridad. Es así que se determina que la seguridad que requerimos lo ofrece el sistema constitutivo, ya que en este si requiere de la inscripción para perfección el acto y esto genera un bloqueo a terceros por cuanto al momento de la inscripción el predio se publicita ante la sociedad. Ahora bien, también se puede verificar que en el presente caso se ha incurrido en la compra de mala fe por cuanto la señora de iniciales **S.A.B.C** preciso que al momento de comprar el predio ella verifico que no se había realizado ninguna construcción sin embargo de lo mencionado por la señora **R.E.C.S** se pudo desmentir mediante testigos que lo dicho era mentira ya que la construcciones estaban realizadas desde años anteriores, en donde **S.A.B.C** al ver la construcción en el predio pudo preguntar a los vecinos y comprobar que el predio en controversia pertenecía a otro titular y no a la empresa y evitar todo el conflicto en mención. En tal sentido se puede determinar que el sistema constitutivo es beneficioso porque genera una protección al propietario muy por el contrario que el sistema declarativo ya que esta genera incertidumbres y conflictos.

**Resultado Categoría N° 2**

<b>Categoría N°2</b>	<b>Análisis económico del derecho</b>
<b>Objetivo específico 3</b>	Explicar cómo influyen los <b>costos de transacción</b> del análisis económico del derecho en la regulación del sistema constitutivo
<b>Subcategoría 3</b>	<b>Costos de transacción</b>

Del caso se verifica que el problema existente es decir la venta doble, requiere acceder a una entidad para que esta lo resuelva y se llegue a una solución, lo cual esto produce un gasto exuberante a las personas es decir las partes en donde las mismas acuden a la entidad correspondiente así como en el presente caso acuden el poder judicial respetando el derecho de la tutela judicial y el derecho del debido proceso, en donde en nuestro país, se puede verificar que la entidades se encuentran con sobrecarga procesal y esto ocasiona

que las partes no solo pierdan dinero si no también se encuentren con un proceso largo y engorroso en donde este conflicto se puede resolver después de varios años y asimismo si este proceso no es inscrito en registro público mediante una medida cautelar puede generar que se siga transfiriendo a otras personas ocasionando más fraudes.

Respecto al presente estudio, se realizó un proceso judicial doble esto quiere decir que se apertura dos expediente sobre el mismo predio en donde se generó costos a las partes y además se sabe que el tiempo para una solución es larguísima; asimismo además de los costos y pérdida de tiempo ocasionados también se genera una carga más en el sistema judicial de tumbes y así como este caso, existen innumerables de casos iguales en el poder judicial la cual genera que los procesos se resuelvan de forma las lentas y en un mayor tiempo perjudicando a las personas que acceden a la tutela judicial en busca de una solución a su conflicto, asimismo debemos precisar que al momento de que surgió el conflicto nuestro país se encontraba en una situación de pandemia, en la cual perjudico más a las partes por cuanto el proceso se virtualizó generando un costo agregado y asimismo alargando más el proceso.

Sin embargo, si se hubiera realizado un análisis económico de la normativa se hubiera determinado que el actual sistema es deficiente ya que perjudica notablemente a la sociedad además al momento de realizar un análisis de los costos que genera este sistema se determinaría la opción más favorable para las personas y el país es la de modificar el sistema actual a un sistema más beneficioso como el sistema constitutivo en donde este protege al titular como al predio evitando todos los conflictos, problemas y gastos generados a las partes, es por ello que se puede determinar que el análisis de los costos de transacción influyen de forma positiva en la regulación del sistema constitutivo por cuanto realizando este análisis podemos verificar que si se modifica nuestra normativa a este sistema los costos se reducirían al momento de proteger el predio.

<b>Categoría N°2</b>	<b>Análisis económico del derecho</b>
<b>Objetivo específico 4</b>	Determinar el impacto del <b>principio de eficiencia</b> del análisis económico del derecho en la regulación del sistema constitutivo.
<b>Subcategoría 4</b>	<b>Principio de Eficiencia</b>

Se puede verificar que en los expedientes **(00093-2021-0-2601-JR-CI-01 y 0053-2021-02601-JR-CI-01)** el juez al momento realizar análisis correspondiente este determino que es necesario establecer otro sistema en donde se brinde la seguridad de poder adquirir y transferir un predio sin el temor de que esta transferencia en el futuro genere consecuencias, como podemos notar en el caso de análisis. Por cuanto al tener un sistema

actual débil no se cumple con el principio de eficiencia ya que este sistema si perjudica a unas de las partes y asimismo ha producido gastos para poder buscar una solución.

Sin embargo estos pudieron evitarse si se hubiera realizado un análisis de la normativa buscando que este sistema cumpla con el principio de eficiencia en donde al verificar que el sistema no cumple con este principio se determinaría que es necesario que en el país se realice la modificatoria de esta regulación a un sistema que brinde una seguridad y protección al predio asimismo como hemos visto a lo largo de todo el análisis del caso se puede verificar que nuestro sistema no genera ningún tipo de beneficio a la sociedad, es más este sistema no solo perjudica a las personas sino también a las instituciones ya que en busca de una solución no solo se genera gastos, desprotección si no también se incurre en una sobrecarga institucional. Es por ello que podemos determinar que en nuestro país es necesario y se aprecia la preferencia de nuestros legisladores en la inscripción, aunque esto significa convertir al registro en un fin es decir en la única verdad en donde este determina quien es el verdadero propietario es por ello la necesidad de modificar nuestra normativa la cual no cumple con el principio de eficiencia asimismo apreciamos que este principio genera un impacto positivo, por cuanto al momento de realizar el análisis y buscar la eficiencia , se otorgara una mayor protección y seguridad al propietario ya que este principio no solo busca beneficiar al nuevo titular sino también a los terceros para no incurrir en una compra fraudulenta.

En base a los fundamentos indicados en los expedientes a lo largo del análisis y estudio de los mismos, el juez del Juzgado Civil Permanente determino en el primer expediente **00093-2021** declarar INFUNDADA LA DEMANDA sobre El Mejor Derecho de Propiedad por cuanto la demandante infringió en su declaración ya que ella pretendía no conocer la existencia de la compra realizada por el demandante hecho que fue desmentido en el análisis del caso. Por el contrario, el Juez al pronunciarse del segundo expediente **00053-2021** este procedió a declarar **FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA**, en donde se declara a la demandante de iniciales **R.E.C.S** como nueva propietaria del predio, ya que pudo demostrar que ella realizo la compra del predio cumpliendo todas las formalidades correspondientes.

#### **IV. Discusión**

Respecto al resultado del **objetivo general** sobre la influencia del sistema constitutivo en la transferencia de propiedad a partir del criterio del AED, se determina que el sistema constitutivo otorga de forma eficiente la protección a la propiedad en donde **Sanabria (2020)** en su tesis realizada en Ecuador preciso que se debe implementar un bloqueo registral para brindar y otorgar una seguridad del predio, a la vez indico que Ecuador tiene la necesidad de implementar una normativa concreta respecto al sistema de transferencia de

predio. En donde **Peñafiel (2019)** en su estudio realizado señala que los registradores cumplen una función importante al momento de la inscripción de los predios donde estos para asegurar el bien pueden oponerse a su inscripción, para ello se necesita la implementación de un nuevo sistema en donde la inscripción sea un papel importante al momento de la transferencia de propiedad. De lo indicado concordamos con lo precisado por ambos autores, en donde se puede verificar que en el país de Ecuador también cuentan con las deficiencias en el sistema de transferencia de propiedades al igual que nuestro país, en donde ambos autores recomiendan un cambio de normativa, ambos autores realizaron estudios doctrinarios y fueron citados en el presente para dar a conocer y brindar un mejor entendimiento sobre el trabajo de investigación.

Del resultado de nuestro **primer objetivo específico**, se puede verificar que la transferencia se perfecciona con el solo consenso generando inseguridades al propietario, en donde **Linares y Gálvez (2021)** indica que, en nuestro país, la transferencia de propiedad solo se encuentra de forma básica, por cuanto aún se cuenta con un sistema antiguo en donde para realizar la transferencia solo requiere del consenso de partes generando una serie de inseguridades a futuro, para lo cual es necesario que se regule al sistema constitutivo. Para **Rubio (2021)** Determina que nuestro sistema se rige por el solo consentimiento y sugiere una reforma en donde propone al sistema constitutivo precisando que este sistema brinda seguridad al titular. Según **Gálvez (2021)** Precisa que el artículo 949° C.C establece que la propiedad se perfecciona de forma automática, por la cual propone que se incorpore la inscripción del predio ante la entidad correspondiente para otorgar seguridad. En donde **Avendaño y Avendaño (2019)** señala que en nuestro código civil al momento de regular la transferencia de propiedad no establecieron ningún requisito para perfeccionar este acto en donde solo basta el mero consenso entre el comprador y el vendedor, en donde el autor precisa en su informe la importancia de cambiar a un sistema constitutivo y lograr brindar una mayor seguridad. De lo precisado por los autores nuestro trabajo concuerda con lo mencionado por cuanto en el Perú, es necesario una reforma a la normativa por cuanto nuestro sistema es demasiado deficiente al momento de asegurar un predio o un inmueble; asimismo ambos concuerdan que el sistema constitutivo otorgaría a la sociedad en general una mayor seguridad al momento de la adquisición de un predio mediante la transferencia.

Respecto al resultado de nuestro **segundo objetivo específico**, se determinó que nuestro sistema declarativo perjudica al nuevo titular ocasionando que este se involucre en controversias originadas por la desprotección del predio. En donde **Chávez y Mendoza (2022)** precisa que sistema declarativo no proporciona una situación garantista para el nuevo titular, en donde para salvaguardar su bien el titular se ve inverso en distintos procesos. Según **Gómez (2020)** en su trabajo de investigación precisa que el sistema

constitutivo es la beneficioso por cuanto este genera una seguridad al titular del predio, asimismo evita conflicto a un futuro en comparación a nuestro sistema actual el cual al no otorgar una seguridad los titulares pueden incluso llegar a perder la propiedad. Para **Saenz (2017)** en su tesis realizo un análisis comparativo sobre las ventajas que brinda el sistema constitutivo frente al sistema declarativo en donde este preciso que nuestro sistema actual es inadecuada e ineficiente para realizar una transacción, a su vez precisa que la ventaja principal que brinda el sistema constitutivo es la de la publicidad. Asimismo, **Ardiez (2014)** señala este sistema declarativo permite una inmediata transferencia al nuevo titular, para el cual no necesita ningún tipo de requisitos ni genera gastos. Como se podrá verificar que el análisis realizado por ambos autores complementa nuestro trabajo de investigación, a su vez se aprecia que ambos concuerdan con determinar que el sistema constitutivo es más eficiente frente al sistema declarativo , por cuanto este sistema no genera ni aporta una seguridad al nuevo acreedor o propietario, más bien es un sistema que parte del solo consentimiento entre las dos partes donde en un futuro puede llevar a problemas mayores como irse a un engorroso proceso judicial.

Del resultado del **tercer objetivo específico**, se especificó que los costos de transacción ayudan a determinar que la normativa genere beneficios sin la exigencia de costos exorbitantes. En donde **Guzmán (2023)** señala que los costos al ser menores o cero no requiere de ninguna norma y llega a ser eficiente sin embargo al contener costos mayores si requiere de una normativa. Para **Maldonado (2021)** indica que los costos de transacción es una teoría en la cual su enfoque estudia una organización e identifican que transacción es la adecuada, a su vez distinguen los beneficios y eliminan las desventajas que perjudican a las transferencias. Según

**Bullard (2019)** precisa que al momento de disminuir costos permite a las sociedades realizar mayores contratos los cuales requieren de una normativa para poder lograr la eficiencia. A su vez **Calabresi (2013)** analiza a esta teoría en donde determina que su principal función es la de ayudar a tomar las mejores decisiones y así proponer mejores resultados. De los mencionado por los autores se puede verificar que existe controversia y opiniones que concuerdan como la de Maldonado y Calabresi donde precisa que esta teoría es de suma importancia, señalando que el costo de transacción cumple un papel importante en la regulación de las transferencias de propiedades por cuanto este previene de costos mayores a los propietarios evitando conflictos a futuro, asimismo preciso que existe una controversia en la forma de analizar la teoría de los costos en donde Guzmán precisa que no requiere de normativa si los costos son bajos sin embargo Bullard nos indica que si los costos son bajos las personas utilizaran o realizaran más transacciones por el cual si se requiere de una normativa para que estas no sean perjudicadas al momento de la adquisición de un predio.

Respecto al resultado de nuestro **cuarto y último objetivo específico**, se determinó que para alcanzar el principio de eficiencia es necesario modificar la normativa actual en nuestro país por cuanto esta otorga un mayor beneficio sin afectar a la sociedad. Según **Bullard (2019)** precisa que para lograr la eficiencia se tiene que disminuir los costos, esto quiere decir que este principio busca obtener un mayor beneficio a un costo menor. Asimismo, **Kuenzler (2019)** señala que este principio logra la eficiencia al momento de modificar una norma esta no perjudica a terceros, es decir no solo busca el beneficio de una persona sino también de la sociedad. Al respecto los autores coinciden en una opinión la cual es lograr el beneficio una persona sin dañar o perjudicar a otros y estas sean alcanzadas a un costo menor. Esto quiere decir que al menor gasto se alcance la solución favorable; con esto se estaría obteniendo el principio de eficiencia.

## **V. Conclusiones**

**Primera:** Se pudo determinar que el AED cumple una función importante para el estudio de la regulación de las transferencias de propiedad, en donde a través de este análisis se pudo concluir que el sistema constitutivo influye de manera positiva en las transferencias de propiedades por cuanto este sistema brinda una protección y seguridad al nuevo titular del predio en caso de existir algún conflicto otorgando una oponibilidad y publicidad ante la sociedad.

**Segunda:** Respecto a la protección que aporta la regulación del sistema constitutivo frente a terceros se puede concluir que este sistema proporciona una seguridad jurídica al nuevo propietario en donde este sistema asegura la titularidad frente a terceros, ahora bien, para que la transferencia se perfeccione se requiere el comprador inscriba la transferencia ante registro público como ultimo filtro en donde la inscripción otorgara al predio una publicidad a fin de proteger al nuevo titular.

**Tercera:** Se puede concluir que nuestro actual sistema declarativo, no ofrece ninguna protección a la propiedad ni al titular, por cuanto este sistema no requiere de ningún requisito para que se realice una transferencia de propiedad, ya que solo es necesario el acuerdo de las partes para perfeccionar la transferencia, muy por el contrario el sistema constitutivo concede al titular el beneficio de proteger su propiedad y su titularidad, esto quiere decir que este sistema evita los conflictos a futuros originados por una doble venta, fraude, entre otros.

**Cuarta:** Hemos determinado que la teoría de los costos de transacción influye positivamente en la regulación del sistema constitutivo de modo que la normativa al ser más exigente requiere de ciertos requisitos para que se complete la transferencia de propiedad y esto genera que el costo sea un poco elevado sin embargo estos costos son menores a comparación de los costos que se generarían a raíz de un conflicto, como por

ejemplo ir al sistema judicial genera un costo elevado tanto monetariamente como en tiempo a comparación de la inscripción del predio, es por ello que esta teoría analiza los beneficios y las desventajas de modificar nuestra actual normativa al sistema constitutivo llegando a la conclusión que este sistema es oportuno y beneficia a la sociedad en la protección de su propiedad.

**Quinta:** Se determinó que el sistema declarativo no logra alcanzar el principio de eficiencia toda vez que este sistema no otorga ningún beneficio ni protección a la propiedad muy por el contrario a lo largo de todo el proceso este sistema perjudica tanto al nuevo titular como a terceros generando costos exorbitantes para que se determine al verdadero propietario, por tal motivo nuestra normativa debe de ser modificada. Por esta razón el sistema constitutivo desarrolla un impacto positivo en la transferencia de propiedad debido a que este sistema si cumple con el principio de eficiencia otorgando a seguridad y protección de la propiedad y al titular sin perjudicar a los terceros.

Respecto a las **limitaciones** el presente trabajo al momento de su desarrollo se presentó como dificultad, la indagación de conceptos, definiciones doctrinarias y asimismo la exploración de trabajos, artículos, revistas de fechas recientes en donde se tuvo que efectuar una búsqueda más profunda y exhaustiva, en donde nuestro asesor nos brindó la ayuda necesaria como el aporte de páginas en donde se podría buscar la información de forma verídica, asimismo se tuvo como limitación la búsqueda de casos la cual se asemejen al análisis que se quiere demostrar.

Respecto a las **recomendaciones** en el presente trabajo se recomienda que se realice mayores investigaciones y así se pueda encontrar una mayor información respecto a esta figura y poder demostrar a los legisladores que es necesario una reforma de la normativa asimismo se recomienda utilizar como medios de búsqueda de información las siguientes paginas como el repositorio de nuestra casa de estudios, repositorio denominado Alicia Concytec, Dialmet entre otros, en donde estas páginas brindan informaciones verídicas y estas ayudan a obtener una mayor información y brindan soporte a nuestra investigación, en donde para nuestra investigación fueron un soporte fundamental en la recolección de información.

## Referencias

Alvarez Risco, A. (2020). Clasificación de las Investigaciones. <https://n9.cl/22fx0>

**Ardiez, A. (2014).** Transición del registro declarativo al registro constitutivo.

<https://n9.cl/e8qks>

**Astudillo Izurieta N.A. , Romero Román H.A y Orellana Izurieta W.G. (2019).**

Consideraciones teóricas y metodológicas acerca del Derecho Civil.

<https://n9.cl/c3khi>

**Avendaño, J. y Avendaño, F. (2019).** Derechos Reales. Pontificia Universidad Católica del

Perú, Fondo Editorial. <https://n9.cl/cqns>

**Ballina, F. (2013).** Paradigma y perspectivas teórico-metodológicas en el estudio de la

administración. <https://www.uv.mx/iiesca/files/2013/01/paradigmas2004-2.pdf>

**Beltran, S. (2020).** Los Paradigmas de la investigación: un acercamiento teórico para

reflexionar desde el campo de la investigación educativa.

<https://www.scielo.org.mx/pdf/ride/v11n21/2007-7467-ride-11-21-e064.pdf>

**Brizuela, A. G. (2020).** Principio de Inscripción Registral.

<https://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/anales/article/view/722/635>

**Bullard, A. (2019).** Análisis Económico del Derecho. Pontificia Universidad Católica del

Perú, Fondo Editorial. <https://n9.cl/p9rqk>

**Calabresi, G. (2013).** Costos de transacción, asignación de recursos y reglas de

responsabilidad.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11933/12501>

**Calvo, E. (2019).** Análisis Económico del Derecho y la economía del Comportamiento.

(Vol. II). Perú: Palestra Editores.

**Cámara Lapuente, S. (2018).** Los sistemas registrales en el marco del derecho privado

européico: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de

los contratos. <https://n9.cl/09b5q>

**Chambi Ari, A. R. (2019).** Carácter Obligacional y Traslato de la Transferencia de Bienes Inmuebles. <https://n9.cl/hmdsn>

**Chávez Cacicano, H.R. y Mendoza Avila, S.K. (2022).** El sistema facultativo de inscripción en los actos de compraventa inmobiliaria y la seguridad jurídica registral. <https://revista.uct.edu.pe/index.php/derecho/article/view/375>

**Chiliquinga Ramírez, J. (2016).** Mecanismos que viabilizan la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar]. Repositorio Institucional, Ecuador. <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/4881>

**Córdoba, R. y Pérez, A. (2020).** Urbanización inclusiva y resiliente en asentamientos informales. Ejemplificación en Latinoamérica y Caribe. Bitácora Urbano Territorial, 61-74. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/81767/html>

**Diez-Picazo, L. y Ponce, R. (2019).** Contrato y Libertad Contractual. themis-revista de derecho. [https://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis\\_049.pdf](https://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_049.pdf)

**Doménech Pascual, G. (2014).** Por qué y cómo hacer Análisis Económico. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4935394.pdf>

**Enrique, J., Ana, M. y Barrio, E. (2018).** Guía para implementar el método de estudio de caso en proyectos de investigación. [https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2018/196118/proinvare\\_a2018p159.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2018/196118/proinvare_a2018p159.pdf)

**Escobar Rozas, F. (2022).** El contrato y los efectos reales, Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16197/16614>

**Escudero Sanchez, C.L. y Cortez Suárez, L.A. (2018).** Técnicas y Métodos Cualitativos para la investigación científica. UTMACH. <https://n9.cl/2au7r>

- Española, C. (2020).** El registro de la propiedad como instrumento de desarrollo sostenible. <https://n9.cl/cxl8k>
- Gálvez Castro, G. (2021).** Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica.  
<https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2392/2505>
- Gómez Baltazar, P. (2020).** La transferencia de propiedad de inmueble inscrito con inscripción obligatoria y constitutiva [ título de posgrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/18201>
- Gurdián-Fernández, A. (2010).** El Paradigma Cualitativo en la Investigación Socio-Educativa. <https://n9.cl/pwnq>
- Guzmán Napurí, C. (2023).** Análisis económico del derecho y derecho público económico.  
<https://n9.cl/gxcpj>
- Haro Terán, L. (2019).** Aplicación de acciones afirmativas en los servicios que brinda el Registro de la Propiedad de Cotacachi, para garantizar el derecho a la propiedad durante los años 2011-2017[Tesis de Maestría,Universidad Andina Simón Bolívar]. Repositorio Institucional, Ecuador. <http://hdl.handle.net/10644/6998>
- Hernández-Sampieri, R. (2014).** Metodología de la Investigación Sexta Edición. McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C. V. <https://n9.cl/iwy5g>
- Hernández-Sampieri, R. (2018).** Metodología de la Investigación: Las Rutas Cuantitativa, Cualitativa y Mixta. McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C. V.  
<https://n9.cl/br1sy>
- Horvath, A. y Pérez, J. (2021).** Análisis comparado de los registros de la propiedad Alemán y Español: ¿Sería un posible registro de la propiedad común Europeo?  
<https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>

**Idrovo, M. (2020).** Análisis del casos como método de enseñanza.

<https://www.usfq.edu.ec/sites/default/files/2021-01/pea-036-009.pdf>

**Jiménez C., Viviana E. y Comet C. (2016).** Los Estudios de Casos como enfoque

Metodológico. <https://www.redalyc.org/pdf/6882/688273458012.pdf>

**Kuenzler, A. (2019).** El Análisis Económico del Derecho en Latinoamérica. Algunos

Aspectos Éticos Reconsiderados. Volumen 4. <https://n9.cl/xqpao>

**Lavado Barzola, R.C. y Mendoza Aguirre, M.F. (2019).** Seguridad Jurídica del bien

inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VII sede Huancayo- 2018

[Título de abogado, Universidad Peruana Los Andes]. <https://n9.cl/nkki4>

**Linares, F. y Gálvez, S. (2021).** ¿Cómo se transfieren los bienes muebles e inmuebles en

el Código Civil peruano?: Análisis a la concurrencia de acreedores. <https://n9.cl/ljdr8>

**Lobato, Y. (2022).** El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Perú y la

Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral. <https://n9.cl/pzculi>

**Machado Galarza, Y. (2022).** El derecho de propiedad frente a la inscripción de predios

sujetos a copropiedad, distrito de Ate, Lima 2022 [Título de abogado, Universidad

privada Norbert Wiener], Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.13053/8038>

**Maldonado, M. (2021).** Hablemos sobre : la teoría de costos de transacción.

<https://n9.cl/fn9u0>

**Montes, G. (2019).** La Seguridad Jurídica Registral a partir de la oposición al

procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las

modificaciones de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la Zona Registral N°

IX – Sede Lima. [Título de Abogado, Universidad San Ignacio de Loyola ], Repositorio

Institucional. <https://n9.cl/11c7p>

- Moreno, I. (2019).** “El 60 por ciento de los predios rurales en Colombia no está formalizado”: Banco Mundial. <https://n9.cl/dtw59>
- Moy, F. A. (2009).** Lecciones de Derecho Civil I. Publicacions de la Universitat Jaume I. <https://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/24162/s6.pdf>
- Muñoz Chávez, J. (2022).** La posesión continua y pacífica del prescribiente frente al proceso de desalojo del titular registral en San Juan de Miraflores 2022[Título de abogado, Universidad privada Norbert Wiener] Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13053/8058>
- ONU. (18 de Noviembre de 2018).** Noticias ONU. Bienvenidos a las Naciones Unidas : <https://news.un.org/es/story/2018/11/1447251>
- Osorio Morales, H. A. (2021).** Análisis económico en el derecho: defensa de una metodología. <https://www.scielo.cl/pdf/rducn/v28/0718-9753-rducn-28-10.pdf>
- Parra Rivera, R. M. (2015).** Transferencia de la Propiedad en los Contratos de Compra-Venta Internacional de Bienes Muebles Determinados. <https://doi.org/10.15381/gtm.v18i35.11700>
- Peña, T. (2022).** Etapas del análisis de la información documental. <http://www.scielo.org.co/pdf/rib/v45n3/2538-9866-rib-45-03-e4.pdf>
- Peñafiel Poveda, N. (2019).** La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatorino y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio.[Tesis pregrado, Universidad Católica de SantiAGO de Guayaquil]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13816>
- Piza B., Narcisa D., Amaiquema ,F. y Beltrán,G. (2019).** Métodos y técnicas en la investigación cualitativa.Algunas precisiones necesarias. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442019000500455#B2](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000500455#B2)

**Ríos, G. y Leyva, S. (2021).** Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral. <https://n9.cl/d4l8x>

**Rodríguez Figueroa, C. (2022).** Sistema constitutivo y la transferencia de la propiedad inmueble en la asociación de vivienda laderas de Chancayllo Chancay 2022 [Título de abogada, Universidad privada Norbert Wiener], Repositorio institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13053/8052>

**Rodríguez, C. (2023).** Estudio de caso - Guía completa. <https://hazmitrabajo.es/blog/estudio-de-caso-que-es/>

**Rodríguez, D. (2020).** Investigación Básica: características, definición, ejemplos. <https://www.lifeder.com/investigacion-basica/>.

**Rubio Alcántara, D. (2021).** La Transferencia Inmobiliaria en el Código Civil de 1984: Una reforma pendiente. <https://n9.cl/l6ji0>

**Saavedra, M. (2017).** El estudio del caso como diseño de investigación de las ciencias administrativas. <https://n9.cl/9fdxj>

**Saenz Huerta, L. (2017).** Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú [Título de Pregrado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1863>

**Sanabria Estrada, A. (2020).** Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. [Tesis de posgrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Institucional. <https://n9.cl/5ikaol>

**Segovia, E. y Olano, K. (2020).** Cuando el derecho no es suficiente: El Análisis Económico del Derecho en el caso Aspec contra Cineplex y Cinemark. Revista Derecho y Sociedad, 2 (54), 113-133. <https://n9.cl/jgi3w>

**Tiravanti Martínez, A. (2018).** Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú [Titulo de Magister, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/4634>

**Tribunal Constitucional. (31 de enero de 2021).** El portal juridico de lus Et Veritas. <https://n9.cl/d4l8x>

**Vidal Ramos, R. (2019).** El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble. <https://n9.cl/8m1x8>

**Zúñiga Jiménez, A. (2022).** Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio.[Tesis pregrado, Universidad de Azuay].Repositorio Institucional. Respoitorio Institucional. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/11653>

**Tabla 1. Regulación del Sistema Constitutivo en el Análisis Económico del Derecho en Tumbes. Caso: Expediente :00093-2021-0-2601-JR-CI-01**

Problema de investigación	Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías / Dominios	Preguntas orientadoras	Metodología
¿De qué manera influye la regulación del sistema constitutivo en la transferencia de propiedad desde el punto de vista del análisis económico del derecho, 2021?	Analizar cómo influye la regulación del sistema constitutivo en la transferencia de propiedad desde el punto de vista del análisis económico del derecho	<p>Explicar cómo protege la regulación del sistema constitutivo en la <b>transferencia de propiedad</b> frente a terceros.</p> <p>Analizar el beneficio de la regulación del sistema constitutivo en comparación al <b>sistema declarativo</b></p>	Sistema constitutivo	<p>*Transferencia de Propiedad</p> <p>*Sistema declarativo</p>	<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo</p> <p><b>Diseño:</b> Estudio de caso</p> <p><b>Paradigma:</b> Naturalista</p>	
		<p>Explicar cómo influyen los <b>costos de transacción</b> del análisis económico del derecho en la regulación del sistema constitutivo</p> <p>Determinar el impacto del <b>principio de eficiencia</b> del análisis económico del derecho en la regulación del sistema constitutivo.</p>	Análisis económico del derecho	<p>*Costos de transacción</p> <p>*Principio de Eficiencia</p>	<p><b>Tipo de investigación:</b> Básico</p> <p><b>Técnica:</b> Análisis documental</p> <p><b>Escenario de estudio:</b> Distrito judicial de tumbes</p>	

## Reporte de Similitud Turnitin

### ● 16% de similitud general

Principales fuentes encontradas en las siguientes bases de datos:

- 16% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 5% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

#### FUENTES PRINCIPALES

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Internet	2%
2	<b>hdl.handle.net</b> Internet	2%
3	<b>repositorio.uwiener.edu.pe</b> Internet	2%
4	<b>lpderecho.pe</b> Internet	<1%
5	<b>repositorio.upla.edu.pe</b> Internet	<1%
6	<b>Universidad Wiener on 2022-11-11</b> Submitted works	<1%
7	<b>Universidad Wiener on 2022-11-10</b> Submitted works	<1%
8	<b>Universidad Wiener on 2022-12-02</b> Submitted works	<1%