

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS**  
**POLÍTICAS**



**TESIS**

---

**“La efectividad del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el Código Civil, 2018 - 2019”**

---

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR: Ochoa Rojas, Henson Fidel**

**ASESOR: Castro Y Céspedes, Enrique**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2024**

# U

**TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:**

- Tesis ( X )
- Trabajo de Suficiencia Profesional ( )
- Trabajo de Investigación ( )
- Trabajo Académico ( )

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Derecho civil**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN** (2020)**CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:****Área:** Ciencias sociales**Sub área:** Derecho**Disciplina:** Derecho**DATOS DEL PROGRAMA:****Nombre del Grado/Título a recibir:** Título Profesional de Abogado**Código del Programa:** P01**Tipo de Financiamiento:**

- Propio ( X )
- UDH ( )
- Fondos Concursables ( )

**DATOS DEL AUTOR:**

Documento Nacional de Identidad (DNI): 46579619

**DATOS DEL ASESOR:**

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22435387

Grado/Título: Doctor en economía

Código ORCID: 0000-0002-0165-1505

**DATOS DE LOS JURADOS:**

| N° | APELLIDOS Y NOMBRES           | GRADO  | DNI      | Código ORCID        |
|----|-------------------------------|--|----------|---------------------|
| 1  | Dominique Palacios, Luis      | Doctor en derecho  | 01306524 | 0000-0003-0789-4628 |
| 2  | Franco Ramírez, Mirtha Silvia | Maestra en ciencias políticas, con mención en derecho penal. | 06690184 | 0009-0007-6933-5211 |
| 3  | Janampa Grados, Alexander     | Maestro en derecho, mención en ciencias penales.             | 41974843 | 0000-0002-1655-3764 |

# D

# H



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 11:00 horas del día diecinueve del mes de setiembre del año dos mil veinticuatro en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron el Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

- DR. LUIS DOMINIQUE PALACIOS : PRESIDENTE
- MTRA. MIRTHA SILVIA FRANCO RAMIREZ : SECRETARIA
- MRO. ALEXANDER NEHEMIAS JANAMPA GRADOS: VOCAL
- DR. RODOLFO JOSE ESPINOZA ZEVALLOS : JURADO ACCESITARIO
- DR. ENRIQUE CASTRO Y CESPEDES : ASESOR

Nombrados mediante la Resolución N° 950-2024-DFD-UDH de fecha 11 de Setiembre del 2024, para evaluar la Tesis titulada: "**LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CÓDIGO CIVIL, 2018-2019**"; presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **HENSON FIDEL OCHOA ROJAS** para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) Aprobado por Unanimidad con el calificativo cuantitativo de doce y cualitativo de Suficiente

Siendo las ..... horas del día Diecinueve del mes de Setiembre del año dos mil veinticuatro miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.

Dr. Luis Dominique Palacios  
DNI: 01306524  
CODIGO ORCID: 0000-0003-0789-4628  
PRESIDENTE

Mtra. Mirtha Silvia Franco Ramirez  
DNI: 06690184  
CODIGO ORCID: 0009-0007-6933-5211  
SECRETARIO

Mtro. Alexander Nehemias Janampa Grados  
DNI: 41974843  
CODIGO ORCID: 0000-0002-1655-3764  
VOCAL



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**



**CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD**

El comité de integridad científica, realizó la revisión del trabajo de investigación del estudiante: HENSON FIDEL OCHOA ROJAS, de la investigación titulada "La efectividad del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el Código Civil, 2018 - 2019", con asesor ENRIQUE CASTRO Y CÉSPEDES, designado mediante documento: RESOLUCIÓN N° 123-2021-DFD-UDH del P. A. de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

Puede constar que la misma tiene un índice de similitud del 24 % verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Turnitin.

Por lo que concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 27 de agosto de 2024



RICHARD J. SOLIS TOLEDO  
D.N.I.: 47074047  
cod. ORCID: 0000-0002-7829-8421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO  
D.N.I.: 40818286  
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

## 6. Ochoa Rojas, Henson Fidel.docx

### INFORME DE ORIGINALIDAD

|                     |                     |               |                         |
|---------------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| <b>24%</b>          | <b>24%</b>          | <b>4%</b>     | <b>13%</b>              |
| INDICE DE SIMILITUD | FUENTES DE INTERNET | PUBLICACIONES | TRABAJOS DEL ESTUDIANTE |

### FUENTES PRIMARIAS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>repositorio.uandina.edu.pe</b><br>Fuente de Internet | <b>5%</b> |
| <b>2</b> | <b>repositorio.udh.edu.pe</b><br>Fuente de Internet     | <b>5%</b> |
| <b>3</b> | <b>hdl.handle.net</b><br>Fuente de Internet             | <b>4%</b> |
| <b>4</b> | <b>distancia.udh.edu.pe</b><br>Fuente de Internet       | <b>3%</b> |
| <b>5</b> | <b>core.ac.uk</b><br>Fuente de Internet                 | <b>1%</b> |



RICHARD J. SOLIS TOLEDO,  
D.N.I.: 47074047  
cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO  
D.N.I.: 40618286  
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

## **DEDICATORIA**

La presente tesis va dedicada a:

Dios, por haberme dado la vida, por ser mi luz en mis estudios y por darme la sabiduría para poder culminar con mi etapa de pregrado.

A Obdulia y Fidel mis padres que con empeño y sacrificio hicieron posible que yo culminara mi carrera brindándome su apoyo incondicional cada día de mi vida.

## **AGRADECIMIENTO**

Primero a nuestro Dios Todopoderoso, por darme la vida, y por permitirme una de mis más anheladas metas en la ciencia del derecho.

A mis docentes de la Universidad de Huánuco, quienes fueron los que forjaron en mi persona seguir adelante en todo lo que me propongo.

A los expertos, quienes con sus experiencias en la materia me esclarecieron mis dudas.

Así mismo, expresar mi gratitud a mis docentes y a mi hermosa familia por siempre estar ahí acompañándome en todo momento.

# ÍNDICE

|  |     |
|--|-----|
| DEDICATORIA .....  | II  |
| AGRADECIMIENTO .....                                       | III |
| ÍNDICE .....   | IV  |
| RESUMEN .....  | IX  |
| ABSTRACT .....   | X   |
| INTRODUCCIÓN .....   | XI  |
| CAPÍTULO I .....   | 13  |
| DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA .....                             | 13  |
| 1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA .....                          | 13  |
| 1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....                        | 16  |
| 1.2.1. PROBLEMA GENERAL .....                              | 16  |
| 1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS .....                         | 16  |
| 1.3. OBJETIVOS .....                                       | 17  |
| 1.3.1. OBJETIVO GENERAL .....                              | 17  |
| 1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....                         | 17  |
| 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....               | 17  |
| 1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA .....                         | 17  |
| 1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA .....                        | 17  |
| 1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA .....                    | 17  |
| 1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN .....                | 18  |
| 1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN .....                  | 18  |
| CAPÍTULO II .....  | 19  |
| MARCO TEÓRICO .....  | 19  |
| 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....                | 19  |
| 2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES .....                  | 19  |
| 2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES .....                       | 21  |
| 2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES .....                          | 23  |
| 2.2. BASES TEÓRICAS .....                                  | 25  |
| 2.2.1. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE .... | 25  |
| 2.2.2. SEGURIDAD JURÍDICA .....                            | 34  |
| 2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES .....                       | 39  |
| 2.4. HIPÓTESIS .....                                       | 40  |

|   |    |
|---|----|
| 2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL.....   | 40 |
| 2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....   | 40 |
| 2.5. VARIABLES.....   | 40 |
| 2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE.....  | 40 |
| 2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE.....  | 40 |
| 2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....                                   | 41 |
| CAPÍTULO III.....   | 42 |
| METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....  | 42 |
| 3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....   | 42 |
| 3.1.1. ENFOQUE.....   | 42 |
| 3.1.2. ALCANCE O NIVEL.....   | 42 |
| 3.1.3. DISEÑO.....  | 42 |
| 3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA.....   | 43 |
| 3.2.1. POBLACIÓN.....   | 43 |
| 3.2.2. MUESTRA.....   | 43 |
| 3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS...44                   |    |
| 3.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA<br>INFORMACIÓN.....    | 44 |
| 3.5. ASPECTOS ÉTICOS.....   | 44 |
| CAPÍTULO IV.....  | 45 |
| RESULTADOS.....   | 45 |
| 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS.....  | 45 |
| CAPÍTULO V.....   | 60 |
| DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....  | 60 |
| 5.1. CONTRASTACIÓN DE RESULTADOS DEL TRABAJO DE<br>INVESTIGACIÓN.....       | 60 |
| 5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LAS HIPÓTESIS DE<br>INVESTIGACIÓN..... | 65 |
| CONCLUSIONES.....   | 68 |
| RECOMENDACIONES.....  | 70 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....   | 71 |
| ANEXOS.....   | 77 |

## ÍNDICE DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1 Operacionalización de las variables .....   | 41 |
| Tabla 2 Composición de la población de estudio .....  | 43 |
| Tabla 3 Composición de la muestra de estudio .....  | 44 |
| Tabla 4 Técnica e instrumentos que se utilizarán para el recojo de datos ...  | 44 |
| Tabla 5 Descripción de la distribución en el supuesto que usted compre o adquiera un bien inmueble y lo realiza mediante un documento en una hoja simple. ¿Cree usted que el solo hecho de haber pactado y pagado, cree que su seguridad jurídica ante el estado peruano y demás personas acredite que usted es el nuevo propietario y el único? Su nivel de seguridad jurídica .....   | 45 |
| Tabla 6 Descripción de la distribución de la pregunta ¿Conoce usted los procedimientos y las normas registrales para vender o comprar una casa o un terreno (bien inmueble)? .....  | 46 |
| Tabla 7 Descripción de la distribución de la pregunta ¿Será necesario que se lo inscriba su bien inmueble (terreno o casa) en los Registros Públicos? ...   | 47 |
| Tabla 8 Descripción de la distribución de la pregunta ¿Usted considera que es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble que quiere comprar en los Registros Públicos?.....  | 48 |
| Tabla 9 Descripción de la distribución en la pregunta. A su consideración ¿Por qué algunas personas no lo registran su compra de sus bienes inmuebles (terrenos o casas) en los Registros Públicos? .....   | 49 |
| Tabla 10 Descripción de la distribución, en el supuesto que usted desee comprar un bien inmueble (terreno o casa) a un vendedor que hace meses salió en un reportaje periodístico donde probaron que se dedica a traficar con terrenos, el mismo bien inmueble vende a distintas personas realizando doble venta. ¿A sabiendas de ese antecedente, usted compraría el terreno o casa que le ofreció porque le mostró que él es el titular o dueño en Registros Públicos?..... | 50 |
| Tabla 11 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. ....  | 51 |
| Tabla 12 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. ....  | 53 |
| Tabla 13 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. ....  | 54 |
| Tabla 14 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. ....  | 55 |
| Tabla 15 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. ....  | 56 |

|  |    |
|--|----|
| Tabla 16 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. .... | 57 |
| Tabla 17 Muestra de las respuestas de los expertos en la materia. .... | 58 |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figuras 1 Diseño de la investigación .....  | 42 |
| Figuras 2 Representación gráfica de la distribución en el supuesto que usted compre o adquiera un bien inmueble y lo realiza mediante un documento en una hoja simple. ¿Cree usted que el solo hecho de haber pactado y pagado, cree que su seguridad jurídica ante el estado peruano y demás personas acredite que usted es el nuevo propietario y el único? Su nivel de seguridad jurídica.....   | 45 |
| Figuras 3 Representación gráfica de la pregunta ¿Conoce usted los procedimientos y las normas registrales para vender o comprar una casa o un terreno (bien inmueble)? .....  | 46 |
| Figuras 4 Representación gráfica de la pregunta ¿Será necesario que se lo inscriba su bien inmueble (terreno o casa) en los Registros Públicos? .....   | 47 |
| Figuras 5 Representación gráfica de la pregunta ¿Usted considera que es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble que quiere comprar en los Registros Públicos?.....  | 48 |
| Figuras 6 Representación gráfica de la pregunta. A su consideración ¿Por qué algunas personas no lo registran la compra de sus bienes inmuebles (terrenos o casas) en los Registros Públicos? .....   | 49 |
| Figuras 7 Representación gráfica del supuesto de que usted desee comprar un bien inmueble (terreno o casa) a un vendedor que hace meses salió en un reportaje periodístico donde probaron que se dedica a traficar con terrenos, el mismo bien inmueble vende a distintas personas realizando doble venta. ¿A sabiendas de ese antecedente, usted compraría el terreno o casa que le ofreció porque le mostró que él es el titular o dueño en Registros Públicos? ..... | 50 |

## RESUMEN

El objetivo general de esta investigación fue determinar si está siendo efectivo el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019.

El método empleado se trató de un estudio de tipo básico con enfoque de investigación cuantitativa – cualitativa, con nivel descriptivo simple y explicativo, con diseño no experimental, la población estuvo constituida por los expertos y por los usuarios, donde la muestra de estudio fue representada por 10 expertos en materia civil y 35 personas que acudieron a la oficina de registros públicos, notarías y en estudios jurídicos en Huánuco.

Los instrumentos empleados fueron el fichaje, la entrevista realizada a los expertos y la encuesta dirigida a los usuarios.

Los resultados fueron procesados a través de las tablas de frecuencias, porcentajes; así mismo se llegó a obtener las conclusiones mediante el enfoque cualitativo interpretando y analizando los datos obtenidos contrastando con las definiciones del marco teórico.

**Palabra Claves:** Efectividad, sistema de transferencia, propiedad inmueble, seguridad jurídica, código civil.

## **ABSTRACT**

The present research work had as a general objective to determine if the real estate transfer system is being effective to guarantee legal security in the civil code, 2018-2019.

The method used was a basic type study with a quantitative-qualitative research approach, with a simple descriptive and explanatory level, with a nonexperimental design, the population consisted of experts and users, where the study sample was represented by 10 experts in civil matters and 35 users who come to the office of public records, notaries and legal studies in Huánuco.

The instruments used were the signing, the interview with the experts and the survey addressed to the users.

The results were processed through the tables of frequencies, percentages; Likewise, the conclusions were obtained through the qualitative approach, interpreting and analyzing the data obtained, contrasting with the definitions of the theoretical framework.

**Keywords:** Effectiveness, transfer system, real property, legal certainty, civil code.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación abordó una problemática de índole social, jurídico y económico, y la solución a este problema sobre la efectividad del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el código civil, es de suma importancia porque se busca una protección a las propiedades inmuebles al momento de realizar la transferencia observando estrictamente el art. 949 del C.C. peruano.

A nivel local se observa muchos enfrentamientos entre propietarios de los bienes inmuebles, enfrentamientos físicos llegando hasta la violencia, así como también enfrentamientos legales solo por la observancia del presente artículo mencionado donde hace referencia que: Sólo la obligación de vender un determinado bien convierte al acreedor en su propietario, salvo que la ley estipule o acuerde otra cosa, esto ha generado que muchos compradores al adquirir un bien inmueble solo observaron dicho artículo por parte del vendedor con engaños y falacias fueron sorprendidos y aprovechándose de su desconocimiento.

El hallazgo que se encontró en la investigación es que todo ello se puede evitar si los predios estuvieran correctamente titulados y correctamente inscritos y más aún si se modificaría o ampliaría el artículo 949 del Código Civil peruano, brindando una solución que al momento de enajenar el bien inmueble con los instrumentos debidos debe ser de manera obligatoria la asistencia del vendedor y comprador en los registros públicos para proceder a la inscripción del nuevo titular.

La estructura del trabajo fue presentada de la siguiente manera:

Fue dividida según lo estipulado por la Universidad de Huánuco en capítulos: donde conocerán lo que proponemos en los objetivos, conocerán lo dispuesto en las bases teóricas, las definiciones conceptuales, el sistema de hipótesis, las variables y como también el método de investigación que fue empleado.

La población estuvo conformada por los expertos en materia civil y por los usuarios que acudieron a las notarías, registros públicos y estudios jurídicos en la ciudad de Huánuco.

La información que obtuvimos para la realización del trabajo de información se encuentra debidamente referenciadas.

Las limitaciones fueron pocas como por ejemplo al momento de la recolección de datos, algunas personas no mostraron colaboración al momento de desarrollar las encuestas, pero no fue impedimento para recoger con lo propuesto.

Para concluir con la investigación se llegó a la conclusión que no está siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el C.C. respecto al Art. 949, porque no basta solo el acuerdo de voluntades, no es oponible a terceros la aplicación única del art. 949, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico, porque al adquirir un bien inmueble pagando el precio y perfeccionando el contrato no se puede fiarse en la adquisición basada solo en el consentimiento que establece el Art. 949 del código civil.

Así mismo, debemos señalar que para adquirir los bienes inmuebles no basta el solo permiso o conocimiento de las partes, sino existen mecanismos jurídicos formales que protegen al adquirente el conocimiento de su derecho y la oponibilidad si es que existiera concurrencia de acreedores, y estos mecanismos de resguardo lo encontramos en el Libro X del C.C. y un estudio exhaustivo sobre los principios registrales.

# **CAPÍTULO I**

## **DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA**

En la actualidad la seguridad jurídica tiene una importancia muy relevante, ya que se trata de cuidar nuestro patrimonio durante la transferencia, reconocido constitucionalmente, esto requiere garantizar mucha protección durante la transferencia.

Es importante tener en cuenta que las disputas sobre bienes inmuebles se producen entre propietarios, estos enfrentamientos son más habituales de lo que uno cree y sobre todo es una realidad que se puede observar dentro de nuestra sociedad huanuqueña, ya que en muchas ocasiones estos enfrentamientos han llegado hasta la violencia, y frecuentemente se da cuando una persona se aprovecha de la falta de conocimiento y aprovechando de la ignorancia del otro puede hasta llegar a vender en varias oportunidades a otras personas. Todo ello se pudiera evitar si los predios estuvieran debidamente inscritos en la SUNARP.

Perú utiliza un sistema de consentimiento adoptado del C.C. francés de 1804, que permite que la propiedad se transfiera por voluntad exclusiva de las partes sin necesidad de solicitar un registro de propiedad.

Sin embargo en el Perú, aumenta la incertidumbre en torno a las transferencias de predios, pues así, lo evidenciamos en los casos que se muestran en los medios de comunicación, como recordamos en el año 2013, el programa Cuarto Poder del canal de América noticias trajo a luz sobre un caso sucedido en el departamento de Junín, donde el notario estuvo involucrado en ventas ilegales de terrenos en Lima, el notario de la Oroya llamado Octavio Delgado Guzmán fue suspendido y denunciado penalmente; así mismo, en febrero de 2023 el programa televisivo llamado Punto Final del canal de Latina alertó sobre una estafa inmobiliaria en Surco por parte de las constructoras llamadas viviendas del Perú, donde estos delincuentes se apropian de casas ajenas con poderes falsos y sorprendían bajo el principio de buena fe logrando inscribir a registros públicos.

A nivel local en el mes de julio del año 2016, el periódico huanuqueño llamado AHORA escribió una nota informativa donde da a conocer que más

de 100 invasores se disputaban terrenos a machetazos y esto generó una batalla campal por invasión de terrenos en Vichaycoto, en el distrito de Pillco Marca, generando temor en los vecinos que tienen sus viviendas en las inmediaciones de la carretera central, estos terrenos pertenecerían a la Cooperativa Agroindustrial Huallaga de Vichaycoto.

Como también el periódico de circulación local llamado Tu diario, informó en el mes de setiembre de 2021, que las autoridades huanuqueñas como la Municipalidad de Huánuco, Ministerio Público, Policía Nacional, Prefectura, Defensoría de Pueblo ponían en la mira a los invasores de terrenos en zona de Las Moras, con la finalidad de combatir la invasión y el tráfico de terrenos procediendo a desalojar y devolver la tranquilidad a los vecinos, siendo que las hectáreas de terreno donde se ubica la zona de Virgen de Guadalupe fueron donadas por el Gobierno Regional de Huánuco a la Municipalidad en el 2014, y personas inescrupulosas están vendiendo estos terrenos a otras personas y estas personas venden a otras, inclusive mostrando contratos simples de compra venta.

Es más, en la actualidad debemos sumar la creciente informalidad en el sector inmobiliario, siendo uno de los principales factores que facilita que las organizaciones criminales cometan fraudes en transacciones de compra y venta de terrenos, casas, etc.

En este sentido urge mencionar que la publicidad registral se relaciona estrictamente con la seguridad jurídica, por lo que, al analizar dicha situación, tenemos el Art. 949° del C.C.

Siguiendo este orden de ideas, el problema radica cuando no inscribe su propiedad ante la SUNARP, es así que puede surgir un tercero que presenta un comportamiento de mala fe y este sí lo inscribe, en ese momento surge el conflicto.

Los procedimientos de inscripción sirven como mecanismo de pruebas de oponibilidad, la escritura pública acredita fecha cierta que no se puede cambiar y es un camino en otras palabras un instrumento que sirve para registrar ante los Registros Públicos.

En ese sentido han surgido diferentes reglas a parte del consensualismo que se encuentra tipificado en el Art. 949 del C.C. peruano vigente; estos

resuelven otros casos como por ejemplo cuando la persona A vende su bien inmueble a la persona B mediante un contrato simple, y nuevamente la persona A vuelve a vender el mismo bien inmueble a la persona C, estaríamos en la figura de la doble venta, tipificado en el Art. 1135 del Código Civil Peruano vigente (conurrencia de acreedores), en esta figura va a prevalecer la buena fe y cuyo título ha sido primeramente inscrito, o se prefiere el documento de fecha cierta más antigua.

Así mismo, el Pleno Jurisdiccional nacional manifiesta que gana el que toma posesión y no el que inscribió, ya que el que inscribió no tuvo buena fe porque no fue a inspeccionar el bien inmueble.

El Art. 2022 del Código Civil vigente, el primer párrafo regula un supuesto de conflicto entre derechos reales, y en el segundo párrafo sobre el conflicto entre normas de diversa naturaleza, en el primer párrafo tenemos el ejemplo entre el conflicto que surge entre el usufructo y el derecho de propiedad, es necesario que esté inscrito el derecho de propiedad para que éste prevalezca, en el segundo párrafo estamos en el ejemplo del conflicto entre la propiedad no inscrita versus el embargo inscrito encontramos la explicación en el Séptimo Pleno Casatorio Civil, este pleno ha fijado que cuando nos encontramos ante este conflicto, va a prevalecer la propiedad no inscrita, siempre que tenga fecha cierta anterior al embargo inscrito.

Debemos mencionar que la escritura pública no es el único documento de fecha cierta, sino también cualquier documento que expide algún funcionario prevalecerá frente al embargo que esté inscrito.

Observamos también el Art. 2014 del Código Civil donde regula el principio de la fe pública registral, como ejemplo tenemos cuando verificamos en la partida registral obtenemos el dato que solo una persona está inscrita como titular de la propiedad con estado civil soltero, a pesar que tenemos conocimiento que este vendedor tiene el bien inmueble como sociedad conyugal, es ese sentido el Octavo Pleno Casatorio, estableció que el contrato, como el del ejemplo, es nulo. Si es nulo, no despliega efectos, es decir, no transfiere propiedad. Y si un tercero adquiere por la información registral de buena fe y a título oneroso, una vez inscrito su derecho la buena

fe se presume, por lo tanto, el Art. 2014 del Código Civil regula un supuesto ad non domino: el que no es dueño transfiere.

La problemática más complicada es el tema de la buena fe, para algunos autores es de obligatoriedad observar que el bien inmueble se encuentre inscrito en Registros Públicos, como también verificar la posesión, la jurisprudencia del Pleno Casatorio ha indicado que la buena fe debe entenderse en términos de diligencia, es decir, que no basta solo ver el registro, sino tener todos los indicios necesarios que dé certeza o haga dudar que quien transfiere es realmente el propietario.

En este contexto descrito, es que nos surge la presente el problema a investigar cómo es que, si un inmueble se adquiere, ¿por qué deberíamos inscribirle inmediatamente en la oficina registral correspondiente? de lo contrario, si no cumplimos con ese requisito la transferencia que realizamos dejaría de ser válida, por consiguiente, la inscripción sería de carácter obligatorio.

La inscripción debe hacerse ante la (SUNARP) que tiene oficinas en todo el territorio nacional, y también una oficina registral en Huánuco, el fin de esta entidad es registrar los bienes tanto muebles como inmuebles, y garantizar la seguridad jurídica de su transferencia mediante la publicación de escrituras registradas, así mismo, brinda información frente a terceros, como también si ese bien presenta algún gravamen, etc.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿Estará siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019?

### **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

**PE<sub>1</sub>:** ¿Cuál es el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el código civil, 2018-2019?

**PE<sub>2</sub>:** ¿Cuáles son las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el código civil, 2018-2019?

**PE<sub>3</sub>:** ¿Es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019?

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar si está siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019.

#### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

**OE<sub>1</sub>:** Identificar el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el código civil, 2018-2019.

**OE<sub>2</sub>:** Establecer las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el código civil, 2018-2019.

**Oe<sub>3</sub>:** Establecer la necesidad de una modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019.

### **1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

Este estudio se centró en el derecho patrimonial, sobre todo en la transferencia de estos bienes cuando queremos adquirir, lo cual es un tema de interés social puesto que se encuentra resaltada y defendida por la Constitución del año de 1993.

#### **1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

La practicidad en la adquisición de predios debe ser la prioridad en este milenio que vivimos, para así adquirir de manera fácil, sencilla, segura y rápida, lo cual no debería ser un problema.

#### **1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

La investigación generó resultados óptimos debidamente analizadas e interpretadas.

## **1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Al momento de la recolección de datos, algunas personas no mostraron colaboración al momento de desarrollar las encuestas y, por otro lado, hay pocos antecedentes a nivel local, sobre el tema que me encuentro abordando.

## **1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

La viabilidad se subsume en los recursos bibliográficos, con la que se cuenta, ya que, al momento de indagar, explorar, leer, analizar, los temas podemos verificar que el tema abordado es de interés común y muchos autores comentaron sobre aquello.

Así mismo, en los recursos económicos también fueron viables, porque no generó gastos exorbitantes en la realización de la investigación.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

##### 2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Morales (2022), ha desarrollado su tesis, el cual lleva como título: De la propiedad sobre las cosas a la propiedad sobre intereses presentes y futuros en las cosas: El poder de la autonomía privada en la creación y disposición de derechos sobre inmuebles, [tesis de Doctorado en Derecho, Universidad Externado de Colombia] Colombia.

La investigación trata de dar una reflexión sobre lo que significa ser propietario de derechos en inmuebles en Colombia desde la noción de propiedad como garantía constitucional y función social que establece el artículo 58 de la Constitución Política, porque es una realidad que los derechos vienen negociándose cada vez con mayor intensidad en el mercado colombiano como si se trataran de cosas corporales.

Logrando así concluir en la importancia que se da a los derechos patrimoniales sobre el derecho de dominio, otorgando así dos tipos de poderes al titular, por ello es importante que se brinde una seguridad jurídica a los negocios de la compra de bienes inmuebles, ya que de estas surgen nuevos derechos, los cuales no especifica la Constitución sin embargo son ejercidos, para así lograr el desarrollo económico, social y cultural de la normativización de nuevas instituciones jurídicas.

**Comentario:** Es necesario que la legislación colombiana colabore en brindar seguridad y estabilidad jurídica sobre los derechos que pueden surgir a partir de la adquisición de bienes inmuebles ya que el bien patrimonial, puede ser objeto de varios derechos disponentes que puede someterse a ciertas cuestiones por los particulares al momento de su ejercicio.

Por otro lado, Hernández (2022), en su artículo científico, el cual se titula: El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles, de lo que podemos destacar como conclusión es lo siguiente:

Es necesario realizar especificaciones acerca de los derechos que pueden vulnerados durante la ejecución de los derechos patrimoniales, pudiendo ser invocados cuando estos ya pasen a ser coherentes con las demás instituciones jurídicas, y además de ello es necesario que se realice la formalidad de inscripciones sobre la titularidad de aquellos bienes, ya que así todavía se efectiviza la seguridad jurídica que brinda el Estado, y así se puede proteger y garantizar los derechos de propiedad de los terceros adquirentes.

**Comentario:** Si bien es cierto cuando se protege los derechos de los terceros adquirentes, a través de la dilucidación de la titularidad de bienes inmuebles, se estabiliza la economía de los particulares, ya que estos no realizaran gastos innecesarios que involucren o perjudiquen de alguna manera a los titulares de los bienes inmuebles, por ello es importante que la formalidad se efectivice.

Zuñiga (2022), ha desarrollado su tesis, el cual lleva como título: Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio, [Tesis de Licenciatura, Universidad del Azuay], Ecuador.

Dicha investigación no plasma su objetivo principal, sin embargo, podemos señalar que la realización de la investigación tuvo como finalidad identificar la forma en que se puede sistematizar las instituciones para así brindar seguridad jurídica, ya que de la transferencia de bienes no se encuentra organizada de manera uniforme, para que brinde estabilidad jurídica sobre propiedades en las personas.

Se concluye la investigación en que es necesario realizar el registro de la propiedad, una vez que este pase a ser transferido, por ello será necesario que se efectivice la inscripción garantizando la seguridad, y de cierta manera efectivizándose el principio de publicidad frente a terceros, por lo que de ahí se rescata su importancia.

**Comentario:** Es necesario que las instituciones jurídicas sistematicen la información que son receptadas por las entidades a fin de que se establezca una unificación consolidada para que así se

reconozca la titularidad de un bien inmueble incorporándole, como un tipo de partida, la cual servirá para que el inmueble se identifique y así se determine la titularidad sobre la misma.

### **2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES**

Núñez y Fernández (2021), han desarrollado su tesis, el cual lleva como título: Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020, [Tesis de Licenciatura, Universidad Peruana los Andes].

Durante el desarrollo de dicha investigación los investigadores han centrado su objetivo en establecer de qué manera la falta de protección legal en el sistema consensual vulnera a la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble Huancayo, periodo 2020, conforme a ello, se destacó una metodología de tipo básica con un diseño no experimental transeccional. Y la población y muestra que fue usada 35 profesionales con especialistas en materia civil y registral entre abogados, especialistas judiciales de la provincia de Satipo.

Aunado a ello, el instrumento utilizado fue la encuesta, con lo que se llegó a la conclusión de que hay cierta falta de protección en los sistemas de consenso de las partes al establecerse un acto jurídico, pudiendo ser de compra venta, ya que no garantiza el derecho a la propiedad, conforme lo prescribe el Código Civil, sino que esta seguridad llega todavía a partir de que se inscriba en los registros respectivos, lugar en la cual prepondera el principio de publicidad de los bienes inscritos a nombre de una persona, suponiendo que daba persona tiene ya conocimiento del momento de su inscripción.

**Comentario:** Cuando una persona adquiere un bien inmueble desde ya debe inscribirlo a registros públicos, y se debe promover la exigencia a nivel del código civil, o reformulando el artículo 949 que, aunque existan otros artículos que den solución a lo generado por este, siempre se va a tener problemas legales y disminuirá la confianza en las transacciones de bienes inmuebles en el Perú.

Trujillo (2023), ha desarrollado su investigación abordando su tema como: Análisis comparado del sistema de transferencia inmobiliario

peruano. El título-modo como expresión de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, [Tesis de Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].

En base a ello, el tesista ha asentado su objetivo principal en efectuar un desarrollo comparativo y taxonómico de las legislaciones civiles extranjeras de tradición romano-canónica o romano germánico, siguiendo como matriz a los sistemas clásicos de transferencia inmobiliaria, con las variantes específicas que eventualmente ha introducido cada legislación, identificando los mecanismos que han adoptado cada uno para hacer operar la transferencia de propiedad sobre bienes inmuebles, la relación que guarda con ellas la legislación civil peruana, analizando, especialmente si desde esa perspectiva el sistema del mero acuerdo enajenatorio de 18 las partes, es un mecanismo eficaz para otorgar seguridad jurídica a la traslación del derecho de propiedad privada.

La metodología adoptada fue tipo básica, acompañado de un diseño descriptiva e interpretativa; y contando con una población y muestra determinado en la doctrina y códigos civiles peruana, argentina, alemana, italiana, española, brasilera, portuguesa, uruguayana, francesa, ecuatoriana, colombiana, venezolana, chilena, boliviana, paraguaya, italiana, japonesa, portuguesa, mexicana, guatemalteca, costarricense, etc; por ello la instrumentalización fue la ficha de registro y ficha de investigación.

La conclusión de la investigación fue que existen dos subdivisiones de grupos de las muestras estudiadas de los códigos de cada país descrito en la muestra, en la que el primer grupo sustituyen la transferencia del bien a la inscripción registral, y además de ello el segundo grupo adopta un sistema registral declarativo con traditio previa, y por último el sistema peruano no exige la inscripción, pero la consensualidad aún se mantiene careciendo de fundamentos prácticos, histórico, dogmático y comparado, existiendo deficiencias al momento de que se transfiere las propiedades por medio de una venta.

**Comentario:** Mientras que no se modifique la norma sustantiva será necesaria realizar interpretaciones doctrinarias del artículo 949°, el cual exige que para la propia transferencia no exige formalidades, más que el instrumento público, y en mérito a ello, será necesario que se efectivice modificatorias posteriores, para reconsiderar la formalidad de inscripción como una obligación, a fin de evitar conflictos sociales por las dispuestas de bienes, lo cual socaba gastos económicos, y la intervención del sistema judicial.

Fuentes (2022), ha ejecutado su investigación, el cual se titula: La finalidad del registro de la propiedad inmueble y los mecanismos registrales de protección del derecho de propiedad, [Tesis de Licenciatura, Universidad Andina del Cusco].

Dicha investigación se ha desarrollado a fin de analizar si el Registro de Propiedad inmueble brinda una eficaz protección del Derecho de Propiedad; y además de ello la metodología de investigación fue de tipo dogmática socio jurídico con un diseño no experimental de corte transversal. El instrumento utilizado fueron marcadores, encuestas, resúmenes, etc.

La conclusión a la que llegó fue que, sí resulta eficaz para proteger los derechos fundamentales de la propiedad, ya que garantiza seguridad jurídica, generando así mayor certeza de la titularidad de bienes inmuebles, dando a conocer los mecanismos del tráfico comercial, ya que se goza los derechos patrimoniales que son parte de la propiedad del bien inmueble.

**Comentario:** Es de suma importancia que se dé pronta solución a los problemas generados por este art. 949, siendo de importancia por los muchos problemas generados por la mala fe de los acreedores.

### **2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES**

Alvarado (2020), ha ejecutado su investigación, el cual se titula: Inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco 2017, [para optar el Título profesional de Abogado] de la Universidad de Huánuco.

Durante el desarrollo de dicha investigación los investigadores han centrado su objetivo en demostrar el grado de incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, conforme a ello, se destacó una metodología de tipo aplicada con un diseño descriptiva – explicativa. Y la población y muestra usada fueron 06 expedientes sobre nulidad de acto jurídico, tramitado en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017.

Aunado a ello, el instrumento utilizado fue la matriz de análisis y fichas de resumen bibliográficas, con lo que se llegó a la conclusión de que hay una incidencia de la inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano, siendo significativamente bajo, para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco, 2017, ya que en el sistema peruano desde un plano práctico, es claro que a tenor del artículo 949 del Código Civil la sola celebración del contrato produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble, es decir que, de acuerdo a la norma precitada, la transferencia de la propiedad opera por la vía consensual, no siendo necesario, en principio, la inscripción de tal transferencia en los Registros Públicos.

**Comentario:** Es necesario incorporar pautas modificatorias y que resplandezca de manera compleja el entendimiento del artículo 949° del Código Civil, por ello es importante que los legisladores constaten sobre la eficiencia de dicho articulado, a fin de posibilitar una modificatoria que brinde estabilidad a la sociedad sobre derechos de los inmuebles.

Estrella (2021), ha desarrollado su investigación, el cual se titula: Regulación de las transferencias de propiedad a través de un sistema interconectado de Notarías, [Tesis de Licenciatura, Universidad de Huánuco].

Durante el desarrollo de dicha investigación el investigador ha centrado su objetivo en establecer si existe la necesidad de regular las transferencias de propiedad a través de un sistema interconectado de notarías, conforme a ello, se destacó una metodología de tipo aplicada con un diseño descriptiva – explicativa. Y la población y muestra usada

fueron 23 abogados especialistas en Derecho Registral y a 10 notarios públicos del distrito de Los Olivos, Lima.

Aunado a ello, el instrumento utilizado fue la encuesta y fichas de resumen bibliográficas, con lo que se llegó a la conclusión de Se llega a la conclusión de que si existe la necesidad de emplear un sistema interconectado ya que ello evitará la transferencia fraudulenta de propiedad en vista que el tratamiento de la transferencia de propiedad inmueble en la legislación comparada esta sesgado a favor un sistema constitutivo de 78 derechos, con ello lo que se pretende es generar mayor seguridad jurídica, en esto se propugnan el sistema del título y modo.

**Comentario:** Es importante señalar y hacer méritos para la realización una interconexión de las notarías nacionales, a fin de no permitir la doble o triple inscripción para la incorporación fraudulenta de creaciones de actos jurídicos de estafa, lo cual supondrá una vulneración a los derechos del propietario sobre la titularidad del bien inmueble.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE**

El registro de propiedad inmueble creado por ley del 02 de enero de 1888, dando nacimiento a un nuevo sistema de registros, y con ella la transferencia de dominio de los demás derechos reales.

La etapa previa de este registro la constituye la existencia de cargas como los de censos y capellanas los cuales se remontan al siglo XVI en la época del virreinato, donde los censos son derechos que nacen generalmente de un contrato por el cual se adquiere derechos a percibir una pensión anual, mediante la entrega de inmuebles por un determinado plazo, la capellana por su parte, es una fundación en la que se vincula bienes, con el gravamen para su poseedor, de mandar celebrar anualmente cierto número de misas y otras cargas del país.

Desde la creación del registro de la propiedad inmueble, se han ido creando diferentes registros jurídicos, como el registro mercantil, el registro de testamentos, el registro de declaratoria de herederos, entre

otros, todos ellos constituyen la expresión de un registro entendido como una institución jurídica encargada de producir cognoscibilidad general de situaciones jurídicas, para la tutela efectiva de los derechos y la seguridad jurídica de los mismos (Baltazar, 2001, p. 01).

Rubio (2011), dispone que en la figura de enajenación o de traspaso, o posesión de cualquier clase se puede dar mediante una contraprestación o en forma gratuita.

Existe innumerables formas de transferencia de bienes inmuebles, como, por ejemplo: la comprar y venta, por donación, en herencia, etc.

La forma de transferir bienes inmuebles es muy diferente al transferir bienes muebles, ya que lo predios mediante el art. 949 del C.C., determina que el problema radica en la seguridad jurídica, solo observando dicho artículo estaríamos corriendo el riesgo de perder la propiedad. Por ello es necesario inscribirlo en los registros, y si lo inscribimos primero nuestro derecho será de asegurar y brindar seguridad ante terceros que deseen adquirir el mismo bien.

### **CONCEPTO**

Beltrán (2011), en sus escritos manifiesta la importancia la existencia de que se encuentre institucionalizado las inscripciones de los predios, y así dan a conocer mediante los registros los anteriores propietarios generado antecedentes.

Según el autor Bullard (2009), manifiesta que el sistema registral debe excluir de manera efectiva a los adquirentes de mala fe, sin contemplación alguna.

### **REQUISITOS**

Bullard Gonzales, propone ciertos requisitos y estos son:

- La importancia del derecho positivo, leyes duras, leyes objetivas en el sistema registral.
- El traspaso del bien de una persona a otra debe ser efectiva, cumpliendo papeles económicos y sociales.
- Toda transmisión debe darse con conocimiento de la población.

## **FINALIDADES**

En efecto el autor Fernández (1994), quien fue citado por Pacheco señaló las finalidades que debe tener el sistema:

- Elevar la posición económica, mediante la circulación de los bienes de manera rápida y efectiva, con el fin de acrecentar la economía del país.
- Afianzar la seguridad jurídica, para que la población no corra el riesgo de perder su propiedad.
- Con los cambios generados al art. 949 del C.C. protegeremos el derecho a la propiedad que también se encuentra en la constitución.
- Proteger los intereses de los adquirentes.
- Buscar soluciones, pero gradualmente, con el fin de proteger la titularidad de los propietarios, mediante la publicidad, enseñando a la buena fe de las personas.
- Para terminar, siempre debemos buscar soluciones prácticas y fáciles.

## **ANTECEDENTES DE LOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD**

### **A) EN EL SISTEMA ROMANO**

Para este apartado mencionaré a Ramos (2010), ya que trajo a colación que en los tiempos romanos ya existía tres formas de transmisión de la propiedad, y son: la mancipatio, la in jure cessio para la res mancipi (cosas con valor, ejemplo los esclavos) y la traditio para la res nec mancipi (cosas sin valor), tenían ritos, testigos, exclamaciones cada uno de ellos.

El autor Pezet (1998) asumió que la forma denominada res mancipi era para las cosas con más valor.

Es de importancia conocer el derecho romano, ya que mediante al principio de receptividad acogimos ciertas instituciones.

En la Roma antigua el término traditio, también se usaba en forma constante, y funcionaba para los bienes muebles, o sea la entrega de la cosa, y la publicidad en Roma radicaba en los 5 testigos y el recital de una formula cuando se ejecutaba las formas de transferencia.

Para Borda (1997), que los testigos fueros muy importantes y precariamente fueron la forma de publicidad del derecho.

### **B) EN EL SISTEMA FRANCÉS**

El autor Ramos (2019), mencionó que el sistema francés tuvo una trascendencia para los países en Hispanoamérica, que los bienes se transmiten mediante un consensus, es obligatorio la entrega de la cosa y el propietario tendrá el dominio del bien.

Para el escritor Marcel (1988), dio a conocer que el sistema consensual nace del consentimiento de ambas partes y que no era necesario la traditio.

Para el autor Maseaud (1960), llegó a una conclusión, en la que señala que solo era necesario el consentimiento nada más, la cual ya de por si generaba obligaciones, posteriormente señaló que la entrega puede ser importante porque estos no transmiten el llamado derecho real.

Para el modelo francés, solo era necesario el consentimiento entre el comprador y vendedor, ciertamente esta forma de pensar radica y lo encontramos en el art. 949 del C.C. peruano.

### **C) EN EL SISTEMA ALEMÁN**

El jurista Ramos argumentó que la transferencia de predios en Alemania se realiza solo en dos etapas: uno es el negocio o acto jurídico y el siguiente es la traslación del dominio, como un acto espiritual o abstracto.

Para los alemanes debe existir el llamado auflassung, en ese sentido el vendedor debe hacer todo lo posible de que la transmisión del bien, en otras palabras, la intención, pueda ser de manera judicial o de manera extrajudicial, como en los tiempos romanos antiguos, existía la simulación de la venta para luego después del rito realizar la transacción efectiva.

El jurista Lavalle (2002), señalaba que los bienes inmuebles adquiridos son de tiempo indefinidos, depende del propietario hasta que disponga su uso y disfrute.

Para los alemanes la transmisión es de suma importancia, ya que el autor Pezet (1998), dio su opinión de que el propietario debe ser perpetuo y definitivo y este debe disponer cuando sea necesario y dependerá del dueño.

Diferencias entre el sistema francés y el sistema alemán, es que el primero solo necesita del consentimiento, mientras en el sistema alemán es necesario también la entrega o como la llaman la traditio.

#### **D) EN EL SISTEMA PERUANO**

El jurista Ramos, asumió que el sistema peruano está influenciado por el sistema francés, llamado también sistema declarativo, encontrando referido en el art. 949 del C.C. peruano, donde la sola obligación de dar un bien inmueble, hace de ella propietario de la cosa, salvo especificaciones contrarias norma que también estaba contenida en el Código Civil de 1852 en sus artículos 574 y 1306.

Todos los artículos mencionados abandonan el sistema del derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transmisión de propiedad de bienes inmuebles determinados.

Se puede afirmar que el Perú adoptó el sistema francés, siendo necesario solamente el acuerdo entre las partes, sin requisitos para afianzar este sistema, conforme al art. 949 del C.C. peruano. Ciertamente la inscripción a la SUNARP no es obligatoria, solo es declarativa y no constitutiva de derechos.

#### **E) EN EL CÓDIGO DE 1852**

Los autores Osterling y Castillo (2023), comentaron que el código estaba influenciado teóricamente por el código napoleónico, es decir, que la transferencia de los bienes inmuebles solo se necesitaba el consentimiento, la celebración de ambas partes.

Las posturas fueron reacias para ese tiempo, regido por el positivismo de la época.

#### **F) EN EL CÓDIGO DE 1936**

En este código del presente año 1936, lo encontrábamos en la segunda sección del quinto libro, en el lugar de derechos de

obligaciones, en el art. 1172 decía que con sola la obligación de dar una cosa inmueble, ya le hacía propietario de ella.

Para esa época también había opositores sobre esa postura.

### **SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE VIGENTE EN EL PERÚ**

En el c.c. del Perú en 1984, encontramos normas que en la realidad al pueblo peruano tratan de que se confundan o exista malas interpretaciones entre los jurídicos, existen muchas opiniones y comentarios que mencionan las contradicciones que genera y emana dicho código. Aún tiene que llegar a las altas instancias para que puedan resolver los problemas jurídicos.

Según Trebejos (2011), sostiene que la disposición que emana el art. 949 del c.c. merece una mejor redacción, este precepto fiel copia del sistema francés, solo se necesita enajenar y el consentimiento y pacto de ambas partes, también la norma dice: la existencia de disposición legal diferente o pacto en contrario, esto constituye un medio de protección cuando en ese momento también las partes lleguen a un acuerdo que aún la transferencia será válida a partir de la inscripción en la SUNARP.

Si fuese así, entonces como sabemos las intenciones que poseen tanto los vendedores como los acreedores, es un interrogante que muchos juristas se hacen para dar una solución.

En nuestra Constitución del 93, encontramos en el art. 70, el Estado garantiza el derecho de propiedad, siempre poniendo sobre la mesa que los propietarios pueden disponer de su bien.

En efecto, será necesario una revisión y reformulación del art. 949 del c.c. peruano, para que no existan contradicciones.

Por ejemplo, si yo me encuentro en Colombia y deseo adquirir un bien inmueble ubicado en la ciudad de Huánuco, mediante una contratación privada o pública, transferencia electrónica y perfeccionando el contrato por vía telemática conforme al art. 949 del c.c. confiaremos que solo seré el propietario, entonces cómo podemos confiar en la disposición de dicho artículo.

En efecto, existe una contradicción y genera obstrucción comercial, nos dificultará la disponibilidad como la construcción o la venta, etc. El código trata de dar soluciones conforme al art. 1135, cuando existen muchos acreedores se prefiere dar el bien inmueble al que posee buena fe, el que ha inscrito primero o de fecha cierta anterior.

Es necesario dar a conocer a la población que no solo basta el consenso entre las partes, sino que existe muchos mecanismos que van a otorgar seguridad jurídica, esto conforme al Libro X del C.c. peruano, inscribiendo tu propiedad tendrán conocimiento y esto generará la oponibilidad si es que si existieran muchos acreedores.

El autor Trebejos, menciona que la calificación registral es necesario porque los funcionarios van a evaluar si los requisitos son verdaderos para proceder a inscribir tu título.

Los funcionarios encargados de la calificación registral analizarán la calidad de información y en los plazos establecidos.

Así como existieron los 5 testigos que se encargaban de una publicidad precaria en la Roma antigua, la publicidad que genera los Registros Públicos es muy necesaria en la actualidad para proteger nuestra bien.

## **ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE**

La sociedad moderna que siempre está en constante evolución, la globalización también genera ciertos cambios, no solo a nivel físico sino también a nivel intelectual, de la cual para los fines de una sociedad para vivir en paz es que las circulaciones de los bienes deben ser fluidas, fáciles, sin impedimentos, así como también brindar seguridad jurídica cuando adquirimos estos bienes.

### **a) SISTEMA DE UNIDAD DEL CONTRATO**

#### **A. 1) SISTEMA DE CAUSA ÚNICA – SISTEMA CONSENSUAL**

Según Beltrán Pacheco (2011) menciona que como no es obligatorio inscribir tu bien inmueble, con solo el consentimiento la economía fluye más rápido.

Pero no tiene la seguridad requerida y cuando ocurre la concurrencia de varios acreedores el costo se encarece para identificar al verdadero propietario.

#### **A. 2) SISTEMA DE DOBLE CAUSA (UNIÓN DEL TÍTULO Y MODO – SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO NO CONVALIDANTE)**

Para Pacheco, es necesario inscribir y por consiguiente un gasto necesario de ambas partes, el que vende y el que adquiere. Pero que en el Perú aún el saneamiento básico de los terrenos es precario.

Para Gonzales (2004) dijo que, este sistema no fomenta la circulación de bienes, no hay dinamismo.

#### **b) SISTEMA DE SEPARACIÓN DE CONTRATO**

Según el autor Pacheco, la separación produciría mayor beneficio a los nuevos adquirentes.

Contradiendo a los argumentos vertidos, los autores llamados de la Puente y Lavalle (2002), dijeron que si llegan a inscribir el titular del bien ya no podrá recuperar su bien, si es que si lo obtuvieron mediante un fraude o hasta falsificar la firma de los propietarios.

#### **IMPERFECCIÓN DEL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

El autor Ramos en el 2010, menciona que el debate debe darse en el art. 949 del c.c. ya que no genera la seguridad jurídica, se necesita que este art. Cuente desde ya con los mecanismos como por ejemplo de publicidad, etc.

La mala fe de los propietarios con el fin de obtener ganancias, comenten el delito de vender a muchas personas el mismo bien, aquí los hombres del derecho tratan de dar solución mediante el art. 1135 del c.c.

Exigir que el art 949 del c.c. tiene que tener la publicidad entre sus líneas.

#### **POSTURAS SOBRE LOS SISTEMAS REGISTRALES a) POSICIÓN DEL DOCTOR MANUEL AUGUSTO OLAECHEA A FAVOR DEL SISTEMA FRANCÉS O DECLARATIVO**

Según Ramos menciona las palabras señaladas por Olaechea que dijo, que en el tiempo pasado era favorable optar por el sistema francés,

era un sistema adecuado para la época, en un país, sin muchos abogados, sin muchos notarios.

#### **b) POSICIÓN DE LOS DOCTORES ALFREDO SOLF Y MURO Y PEDRO M. OLIVEIRA A FAVOR DEL SISTEMA CONSTITUTIVO**

En tal sentido, Vidal, también destacó los pensamientos de Solf y Muro, donde establecen la dualidad de sistemas, entre los que están inscritos y los que no están inscritos.

Dr. Pedro M. Oliveira dijo; a menos que el registro de las propiedades se reorganice según las necesidades de una sociedad que lo espera todo de la inmigración de capitales, desarrollando del crédito, el desarrollo del crédito y el crecimiento de la riqueza, no tendrá ninguna utilidad práctica.

#### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (CASO DEL TERCERO DE BUENA FE)**

Según el Expediente 0018-2015 –PI/TC (2020), señaló que se declare inconstitucional el art. 5 de la Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, donde el tema en debate fue que el propietario puede quedar despojado por un tercero de buena fe, a partir de un título falsificado.

Las mafias están en todos lados, falsifican, suplantando, y es por eso que el T.C. declaró infundada la demanda, ya que la buena fe no se presume.

#### **CÓDIGO CIVIL PERUANO**

**Artículo 949.-** El presente art. Menciona que solo la transferencia mediante la enajenación te haces propietario del bien inmueble.

**Artículo 1135.-** En este art., nos da a conocer que cuando exista muchos acreedores de un solo bien inmueble, la entrega se hace al que posee buena fe, de fecha antigua.

**Artículo 2014.-** Refiere sobre el principio de buena fe pública registral, adquieren a título oneroso.

**Artículo 2022.-** En este art. nos da a conocer sobre la oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.

### **PLENOS CASATORIOS CIVILES**

- **Séptimo pleno Casatorio:** Este pleno resolvió el conflicto de derecho, sobre el crédito del acreedor con embargo inscrito versus el derecho de propiedad no inscrito del tercerista en un proceso de tercería.

Pues en tanto se debe dar preferencia al derecho del acreedor que inscribió su embargo sobre el derecho de propiedad no inscrito que alegue un tercero.

- **Octavo pleno Casatorio:** Este pleno se publicó el 20 de setiembre de 2020. Llegaron a la conclusión que para disponer un bien inmueble de una sociedad conyugal deben intervenir los dos cónyuges ya que si no se cumple sería nulo.

### **2.2.2. SEGURIDAD JURÍDICA**

Tenemos a Freyre (2007) dijo que tanto la seguridad jurídica y la inseguridad generaran costos, que no solo es la circulación rápida de los bienes, sino es obligatorio la seguridad.

También tenemos al autor Gonzales (2004), señala que la incertidumbre al querer asegurar tu bien te generará un costo.

Nos referiremos en que consiste el Teorema de Coase de la siguiente manera:

#### **a) CONCEPTO**

Según Ortecho (2010), seguridad es proteger ante ciertas o probables peligros.

Así mismo, Cáceres (1998), dice que la seguridad jurídica brinda estabilidad y protege los derechos que se encuentra en la constitución sobre propiedad.

También menciono a Cárdenas Alvarado en el 2010, que la palabra seguridad nos genera certeza ante un problema jurídico.

Del mismo modo los autores Castellano y Martínez en el 2015, predijeron que al tener una seguridad esto genera garantías al individuo frente a sus bienes.

A nivel psicológico el autor Huanca Quiste en el 2013, menciona que al tener una seguridad nos dará paz y psicológicamente estaremos tranquilos.

## **b) NATURALEZA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Tenemos los siguientes:

### **a. COMO FIN**

En base al fundamento de Castellano y Martínez, así como el fin del derecho es la justicia, el bien común, la seguridad también es el fin del derecho.

Según Ávila en el 2012, en la Carta Magna Española dice que el fin es la libertad, la seguridad y la justicia.

### **b. COMO VALOR**

Como valor, el autor Ávila, tiene diversos pensamientos y lo encontramos en el sector social, en el sector cultural etc., siempre deben valorar la justicia por sobre todas las cosas.

En efecto, Humberto Ávila menciona que la seguridad es un valor importante, así como la justicia y la paz.

### **c. COMO PRINCIPIO**

Según Wolters Kluwer, considera a la seguridad tanto como fin y valor, lo constituye en un principio que debemos regirnos y este debe ser consagrado, formando parte del estado constitucional del derecho.

Es posible evitar las arbitrariedades en las conductas efectuadas por los poderes públicos, evitando perturbaciones ilegales contra los ciudadanos.

En oposición tenemos a Gonzales Barrón en el 2004, que manifiesta que la seguridad no es un principio, y le ubica como un agente de traer paz.

## **SEGURIDAD JURÍDICA DESDE EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO**

### **a) SEGURIDAD JURÍDICA OBJETIVA**

Para Ares (2000) provee y calcula que los resultados sean concretizados, así mismo que las seguridades sean resueltas en diferentes ámbitos, ya sea en el sector administrativo y en el sector judicial.

### **b) SEGURIDAD JURÍDICA SUBJETIVA**

Ares, también señala en el (2000) que la confianza es el ente para valorar este recurso, no obstante, el cambio de conductas no variará ni cambiarán los resultados.

### **ELEMENTOS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

En base al autor Ortecho Villena, encontramos elementos quienes conforman la seguridad jurídica: la certeza, la eficacia, no debe haber arbitrariedad.

Según el consulto Ávila, afirma la existencia de estos elementos como menciono en las siguientes líneas:

- La cognoscibilidad, o también llamado el conocimiento que debe tener la población, coincidiendo con la definición de Ortecho en la certeza.
- La confiabilidad, es la confianza que se necesita de saber que la propiedad está protegida, y la
- Previsibilidad, en tener la capacidad anticiparse a lo que ocurrirá conociendo las consecuencias jurídicas.

### **a) CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO OTORGANDO SEGURIDAD JURÍDICA CONTROL DE LEGALIDAD**

El control de legalidad según Rodríguez en el 2015, lo encontramos en la publicidad, brindando conocimiento del bien que queremos conocer, nos brinda confianza.

### **b) CONEXIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**

Según Picaso (1996), dijo, que si existe seguridad de la cual podremos predecir si existe o no un problema, evitaríamos el tráfico

registral, haciendo más fácil las enajenaciones o movimientos comerciales.

#### **c) SIGNO DE COGNOSCIBILIDAD**

El autor Rodríguez que debemos tener conocimiento acerca del bien que queremos adquirir, y eso lo podemos lograr mediante la publicidad.

#### **d) Oponibilidad frente a un tercero**

Rodríguez también asume que la publicidad ofrece mucha información y gracias a ello, es oponible frente a terceros.

#### **IMPORTANCIA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Es la valoración más importante que debemos tener sobre la seguridad jurídica, el autor Ávila menciona que la seguridad genera protección de los derechos, también serviría como sustento para realizar otros actos.

Lograr una seguridad jurídica implica que el acto sea inscrito, y en mérito a ello se manifieste la publicidad registral, la cual viene a ser una modalidad de comunicación propia del ámbito jurídico y económico muy habitual en documentos de carácter inmobiliario.

Sirve principalmente para garantizar el conocimiento y validez de determinados hechos jurídicos relacionados. La publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos (Delgado, 2000, p. 03).

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

El principal fin de este tipo de publicidad es, en último término, dar seguridad jurídica a los individuos o empresas poseedores de activos de tipo inmobiliario. Esto debe ser realizado de manera organizada y

continua; es decir, siendo inscrito cada hecho relevante y actualizado derivado a cada caso en particular.

Como es lógico, es el campo del derecho mercantil el más estrechamente relacionado con este concepto y, por extensión, el ámbito de la propiedad privada desde el punto de vista inmobiliario. Sabemos que antes de adquirir una propiedad debemos verificar que el vendedor sea el verdadero propietario del inmueble.

Eso lo tenemos clarísimo, así como que la Sunarp es la entidad encargada de emitir el documento de identidad de la propiedad o más precisamente, el Certificado Registral Inmobiliario del predio.

### **FUNDAMENTOS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Vista desde la Constitución, la seguridad deriva desde esa concepción, porque garantiza los derechos fundamentales, vista desde el Poder Ejecutivo y el Poder Judicial, emana seguridad de la forma en que todo ciudadano conoce quien, y donde juzgara su caso, según Ávila.

Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica de intercambio de bienes, a propósito, la seguridad jurídica no es más que la garantía que el derecho proporciona a los asociados, respecto de la conservación y respeto de sus derechos, y que si estos fueran violados le serán restablecidos o reparados (Torres, 2011, p. 662), en otras palabras, la seguridad jurídica constituye un principio del Estado de Derecho reconocido por la constitución del Estado.

El registro de propiedad inmueble resulta ser la institución jurídica más longeva debido a la regulación contra el tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades del tráfico y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la transformación y tecnificación de la explotación del suelo.

Este instrumento sin duda alguna es el registro de propiedad inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o

archivos de títulos temporalmente ordenados a partir de sistemas de folio real e inscriptorio al solo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros o únicamente un pechado de técnicas, mediante la publicidad de actos y 28 contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

Tal es también la trascendencia del conjunto de instituciones registrales vinculadas al sistema nacional de los registros públicos, creado por la ley N° 26366 del 16.10.94, los mismos que adheridos al sistema publicitario registral y su consecuente seguridad jurídica que ofrece, contribuyen al desarrollo de las transacciones mercantiles, del mutuo prendario, intercambio de bienes mobiliarios y demás actos y contratos que la ley señala, y al fomento de la inversión privada nacional o extranjera (Soria, 1998, p. 66).

### **2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES**

- **Código Civil:** Son un conjunto de normas, que regula las relaciones civiles.
- **Efectividad:** La efectividad es el resultado que se quiere obtener o alcanzar, en este sentido a razón de la tesis, se buscar obtener un resultado en la efectividad al aplicar el Art. 949 del C.C.
- **Huánuco:** Lugar donde se ha producido la investigación.
- **Inmueble:** Son objetos que no pueden ser movilizadas de un lugar a otro, como por ejemplo las casas, terrenos o edificios.
- **Propiedad:** Tener el dominio hacia un objeto, para la tesis va referido a disponer de manera rápida una casa o un terreno.
- **Registral:** Entendido de lo referente al registro público (de la propiedad, mercantil, etc.) o relacionado con él.
- **Seguridad:** Entiéndase como una medida de asistencia, subsidio o indemnización.
- **Sistema:** Es la estructuración ordenada para llevar a cabo un procedimiento.
- **Transferencia:** Significa trasladar de un lugar a otro.

## **2.4. HIPÓTESIS**

### **2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL**

El sistema de transferencia de la propiedad inmueble adoptado por el código civil peruano actualmente carece de efectividad puesto que no garantiza la seguridad jurídica en nuestro medio.

### **2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

**HE<sub>1</sub>:** El nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco es bajo.

**HE<sub>2</sub>:** Las desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco son que la seguridad que concede este sistema, ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho.

**HE<sub>3</sub>:** Es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en nuestro medio.

## **2.5. VARIABLES**

### **2.5.1. VARIABLE INDEPENDIENTE**

Sistema de transferencia de propiedad inmueble.

### **2.5.2. VARIABLE DEPENDIENTE**

Seguridad jurídica.

## 2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

**Tabla 1**

*Operacionalización de las variables*

| <b>VARIABLES</b>  | <b>DIMENSIONES</b>                                    | <b>INDICADORES</b> | <b>ÍTEMS</b>   | <b>VARIABLE/ESCALA</b> | <b>INSTRUMENTOS</b> |
|---|---|--------------------|--|------------------------|---------------------|
| <b>V. independiente</b><br>Sistema de transferencia de propiedad inmueble | Efectividad de la transferencia de propiedad inmueble | Nivel jurídico     | Artículo 949° del código civil peruano de 1984.<br>Transferencia de la propiedad del bien inmueble | Cualitativa/nominal    | Guía de entrevista  |
|   |   | Nivel económico    | Estimula la circulación dinámica de bienes.  |                        |                     |
|   |   | Nivel social       | Existencia de transmisión efectiva y rápida.   |                        |                     |
| <b>V. dependiente</b><br>Seguridad jurídica                               | Nivel de seguridad jurídica.                          | Alto               | - Certeza jurídica.<br>- Ausencia de arbitrariedad.  | Cualitativa/nominal    | Cuestionario        |
|   |   | Medio              | - Confiabilidad de la ley.<br>- Cognoscibilidad de la ley.   |                        |                     |
|   |   | Bajo               | - Previsibilidad de la ley.  |                        |                     |

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación perteneció al tipo básica; en ese sentido, Sánchez et al. (2018), precisaron que una investigación básica está dirigida a la indagación de conocimientos nuevos, empero sin un fin práctico de manera específica o inmediata. Por lo general busca organizar la teoría científica mediante principio y leyes (p. 79).

##### 3.1.1. ENFOQUE

Presentó 2 enfoques: cualitativa y cuantitativa, el primero porque se conceptualizó y se identificó la manera más efectiva que debería tener la transferencia de bienes inmuebles y la segunda porque conocimos datos exactos, ya que se recopilará datos con el propósito de probar las hipótesis basándolo en datos porcentuales, que determinen patrones de comportamiento y así lograr comprobar hipótesis (Hernández et al., 2014, p. 4).

##### 3.1.2. ALCANCE O NIVEL

Nivel descriptivo y explicativo simultáneamente, ya que la finalidad es describir un fenómeno, situación o población, para lo cual se recolecta datos que arrojan información confiable sin tener la necesidad de manipular las variables de estudio (Hernández et al., 2017).

##### 3.1.3. DISEÑO

Abanto (2014), señala que el diseño No experimental, es donde no se manipula ninguna variable, ni se sometió a experimento alguno, solo se observó las variables, por tanto, también fue en su variante descriptiva simple y en cuanto a la forma de estudio fue transversal puesto que se estudió en un solo momento en el tiempo y espacio, cuyo esquema será el siguiente:

##### Figuras 1

*Diseño de la investigación*



Dónde:

**O** = Es la Observación con los instrumentos a la muestra.

**M** = Es la muestra constituida por los sujetos y objeto de análisis.

### 3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

#### 3.2.1. POBLACIÓN

Es conceptualizada como la totalidad de las unidades de estudio, las cuales tienen las características establecidas para la investigación constituida por un grupo de sujetos, objetos o sucesos (Ñaupas et al., 2014, p. 334).

Por ello, la población estuvo conformada por aquellos expertos en materia de derecho civil, siendo estos 20 entre abogados y operadores de la SUNARP de Huánuco; además lo conformaron 170 usuarios que acuden en la oficina de registros públicos, notarías y en estudios jurídicos en Huánuco a consultar respecto a su propiedad inmueble adquirida de manera consensuada o por contrato privado.

**Tabla 2**

*Composición de la población de estudio*

| <b>Unidades de estudio</b>  |            | <b>Total</b>               |
|---|------------|----------------------------|
| Expertos en materia de derecho civil  | <b>20</b>  | <b>190</b>                 |
| Usuarios de la oficina de registros públicos, notarías y estudios jurídicos de Huánuco. | <b>170</b> | <b>Sujetos de análisis</b> |

#### 3.2.2. MUESTRA

La muestra fue de seleccionada mediante el muestreo no probabilístico eligiendo intencionalmente a la muestra; por tanto, lo constituyeron 10 expertos en materia de derecho civil entre abogados civilistas, operadores de los registros públicos de la zona registral de Huánuco así mismo lo conformaron 35 recurrentes en consulta que acuden en la oficina de registros públicos, notarías y en estudios jurídicos en Huánuco.

**Tabla 3**

*Composición de la muestra de estudio*

| <b>Unidades de estudio</b>  |    | <b>Total</b>               |
|---|----|----------------------------|
| Expertos en materia de derecho civil  | 10 | 45                         |
| Usuarios de la oficina de registros públicos, notarías y estudios jurídicos de Huánuco. | 35 | <b>Sujetos de análisis</b> |

### **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

**Tabla 4**

*Técnica e instrumentos que se utilizarán para el recojo de datos*

| <b>Técnicas</b>   | <b>Instrumentos</b>  |
|-------------------|--|
| <b>El fichaje</b> | Fichas textuales y resumen para el recojo de información a las fuentes de información para el marco teórico. |
| <b>Entrevista</b> | Ficha de entrevista a los expertos en materia de derecho civil.  |
| <b>Encuesta</b>   | Dirigida a los usuarios de la oficina de registros públicos, notarías y estudios jurídicos de Huánuco.       |

### **3.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN**

Los datos obtenidos mediante los 2 instrumentos se procedieron a tabular usando cuadros estadísticos, posteriormente se analizó mediante el enfoque cualitativo se cuantificó el problema que ocurrieron en cada variable.

Posteriormente se analizó los resultados mediante el sistema inferencial (Excel, versión 2010).

### **3.5. ASPECTOS ÉTICOS**

Para todo el desarrollo del presente estudio, fue manejada la investigación brindando el reconocimiento de autoría de cada autor respecto al cual se consideró su criterio conforme al tema, así mismo, se realizó la recolección de las muestras contando con la participación voluntaria de los abogados civilistas, y usuarios de la oficina de registros públicos, notarías y estudios jurídicos.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

**Tabla 5**

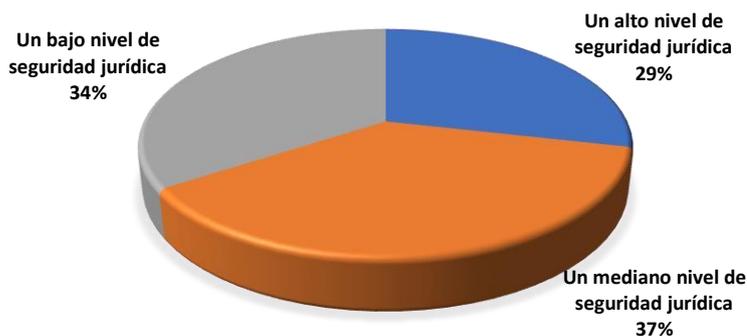
*Descripción de la distribución en el supuesto que usted compre o adquiera un bien inmueble y lo realiza mediante un documento en una hoja simple. ¿Cree usted que el solo hecho de haber pactado y pagado, cree que su seguridad jurídica ante el estado peruano y demás personas acredite que usted es el nuevo propietario y el único? Su nivel de seguridad jurídica*

| <b>En el supuesto que adquiera un bien inmueble y lo realiza mediante una hoja simple:</b> | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Un alto nivel de seguridad jurídica  | 10                | 29                |
| Un mediano nivel de seguridad jurídica   | 13                | 37                |
| Un bajo nivel de seguridad jurídica  | 12                | 34                |
| <b>Total</b>   | <b>35</b>         | <b>100</b>        |

*Fuente. Ficha de encuesta. Anexo*

**Figura 2**

*Representación gráfica de la distribución en el supuesto que usted compre o adquiera un bien inmueble y lo realiza mediante un documento en una hoja simple. ¿Cree usted que el solo hecho de haber pactado y pagado, cree que su seguridad jurídica ante el estado peruano y demás personas acredite que usted es el nuevo propietario y el único? Su nivel de seguridad jurídica*



*Fuente. Tabla 5*

#### **Análisis**

Del total de encuestados, se evidenció que en un 37 % de ellos opinan que el nivel de seguridad jurídica ante el estado peruano y demás personas presenta un mediano nivel de seguridad jurídica, un 34% de ellos opinan que presenta un bajo nivel de seguridad jurídica y en un 29 % de ellos opinaron que el nivel de seguridad jurídica es alto.

#### **Interpretación**

Podemos afirmar que el conocimiento en seguridad jurídica que presentan la población en general es bajo, ya que según el cuadro se

evidenció que tienen confianza en creer que la compra de un bien inmueble mediante una hoja simple les hace pensar que tienen seguridad jurídica ante el estado y la población, se esperó en la estadística una mayor proporción en el rubro de bajo nivel de seguridad.

**Tabla 6**

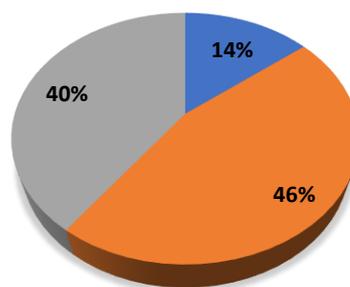
*Descripción de la distribución de la pregunta ¿Conoce usted los procedimientos y las normas registrales para vender o comprar una casa o un terreno (bien inmueble)?*

| <b>¿Conoce usted los procedimientos y las normas registrales para vender o comprar los bienes inmuebles?</b> | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Sí, conozco mucho de los procedimientos y normas.  | 5                 | 14,3              |
| Conozco poco de los procedimientos y normas registrales.   | 16                | 45,7              |
| Casi no conozco de los procedimientos y normas registrales.  | 14                | 40                |
| <b>Total</b>   | <b>35</b>         | <b>100</b>        |

*Fuente. Ficha de encuesta. Anexo.*

**Figura 3**

*Representación gráfica de la pregunta ¿Conoce usted los procedimientos y las normas registrales para vender o comprar una casa o un terreno (bien inmueble)?*



- Sí, conozco mucho de los procedimientos y normas
- Conozco poco de los procedimientos y normas registrales
- Casi no conozco de los procedimientos y normas registrales

*Fuente. Tabla 6*

### **Análisis**

Del total de encuestados, se observa que en un 46 % de ellos opinan que conocen poco de los procedimientos y normas registrales, que en un 40 % opinan que casi no conocen de los procedimientos y normas registrales y que en un 14 % sí conocen mucho de los procedimientos y normas.

## Interpretación

Podemos afirmar que las personas cuando venden o compran un bien inmueble aproximadamente del total de la población conocen poco y casi no conocen sobre los procedimientos que se deben realizar al momento de vender o comprar un bien inmueble, esto hace que sean susceptibles y vulnerables a engaños por parte de personas mal intencionadas que se aprovechan de la falta de conocimiento de las personas.

**Tabla 7**

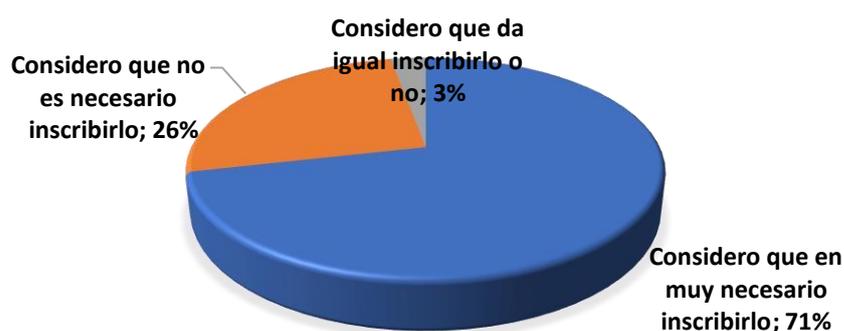
*Descripción de la distribución de la pregunta ¿Será necesario que se lo inscriba su bien inmueble (terreno o casa) en los Registros Públicos?*

| <b>¿Será necesario que se lo inscriba su bien inmueble en los Registros Públicos?</b> | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Considero que es muy necesario inscribirlo  | 25                | 71                |
| Considero que no es necesario inscribirlo   | 9                 | 26                |
| Considero que da igual inscribirlo o no   | 1                 | 3                 |
| <b>Total</b>  | <b>35</b>         | <b>100</b>        |

*Fuente. Ficha de encuesta. Anexo.*

**Figura 4**

*Representación gráfica de la pregunta ¿Será necesario que se lo inscriba su bien inmueble (terreno o casa) en los Registros Públicos?*



*Fuente. Tabla 7*

## Análisis

Del total de encuestados, se observa que en un 71 % de ellos consideran que es muy necesario inscribir su bien inmueble a Registros Públicos, que en un 26 % aseguran que no es necesario inscribir su bien inmueble a Registros Públicos, y que en un 3% no consideran necesario inscribir su bien inmueble a Registros Públicos.

## Interpretación

La gran mayoría de la población considera que es muy necesario inscribir su bien inmueble ante Registros públicos y un 29% consideran que no es necesario la inscripción, nos da entender que en la actualidad existen personas que solo se conforman con lo pactado con el vendedor, sin ver la malicia de las personas.

**Tabla 8**

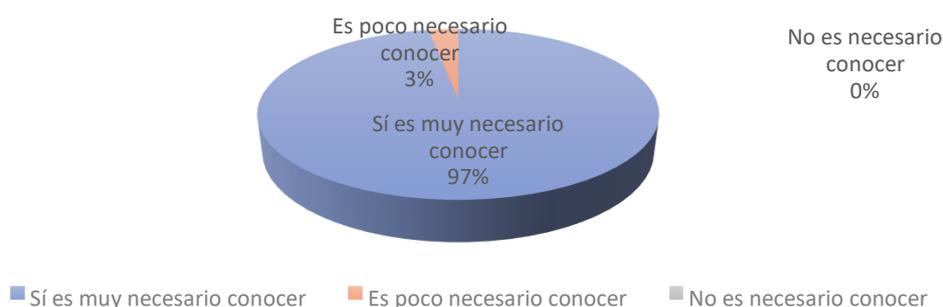
*Descripción de la distribución de la pregunta ¿Usted considera que es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble que quiere comprar en los Registros Públicos?*

| ¿Usted considera que es necesario conocer el nombre del titular en RR.PP? | Frecuencia | Porcentaje |
|---|------------|------------|
| Sí es muy necesario conocer   | 34         | 97         |
| Es poco necesario conocer   | 1          | 3          |
| No es necesario conocer   | 0          | 0          |
| <b>Total</b>  | <b>35</b>  | <b>100</b> |

*Fuente: Ficha de encuesta. Anexo.*

**Figuras 5**

*Representación gráfica de la pregunta ¿Usted considera que es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble que quiere comprar en los Registros Públicos?*



*Fuente: Tabla 8*

## Análisis

Del total de encuestados, se observa que en un 97% de ellos consideran que sí es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble en Registros Públicos y que en un 3% consideran que es poco necesario conocer el nombre del titular.

## Interpretación

Se evidencia que en gran cantidad de la población asumen que sí es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble antes de adquirirlo, es este sentido asumimos que las personas hacen lo correcto.

**Tabla 9**

*Descripción de la distribución en la pregunta. A su consideración ¿Por qué algunas personas no lo registran su compra de sus bienes inmuebles (terrenos o casas) en los Registros Públicos?*

| <b>A su consideración ¿Por qué algunas personas no lo registran su compra de sus bienes inmuebles en los RR. PP?</b> | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Considero porque es muy caro registrarlos  | 5                 | 14,3              |
| Considero porque es muy difícil y trabajoso registrarlos   | 18                | 51,42             |
| Considero porque no es necesario registrarlos  | 5                 | 14,28             |
| Considero porque no saben cómo ni para qué sirve registrarlos  | 7                 | 20                |
| <b>Total</b>   | <b>35</b>         | <b>100</b>        |

*Fuente. Ficha de encuesta. Anexo.*

**Figuras 6**

*Representación gráfica de la pregunta. A su consideración ¿Por qué algunas personas no lo registran la compra de sus bienes inmuebles (terrenos o casas) en los Registros Públicos?*



*Fuente. Tabla 9*

### **Análisis**

Del total de encuestados, se observa que en un 52% de ellos opinan que es muy difícil y trabajoso registrarlos, que en un 20% opinan que no saben cómo ni para qué sirve registrarlos, que en un 14% consideran que es muy caro registrarlos y que en un 14% consideran que no es necesario registrar.

### **Interpretación**

Las personas en su gran mayoría no registran su bien inmueble porque consideran que es muy difícil realizarlo, como también existen personas que desconocen cómo hacerlo y ante qué entidad realizarlo, así como también piensan que no es necesario registrar su bien inmueble en Registros Públicos. En el Perú, especialmente en las zonas rurales los conocimientos sobre inscripciones son escasas.

**Tabla 10**

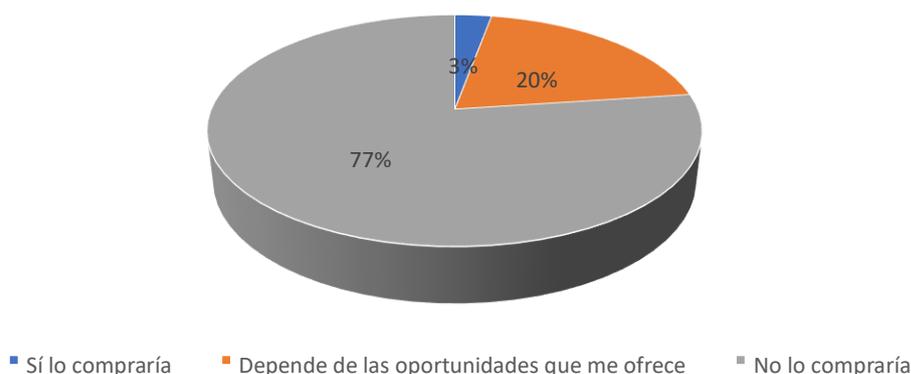
*Descripción de la distribución, en el supuesto que usted desee comprar un bien inmueble (terreno o casa) a un vendedor que hace meses salió en un reportaje periodístico donde probaron que se dedica a traficar con terrenos, el mismo bien inmueble vende a distintas personas realizando doble venta. ¿A sabiendas de ese antecedente, usted compraría el terreno o casa que le ofreció porque le mostró que él es el titular o dueño en Registros Públicos?*

| <b>En el supuesto. ¿A sabiendas que tiene antecedente, usted compraría el terreno que le ofreció...?</b> | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Sí lo compraría  | 1                 | 3                 |
| Depende de las oportunidades que me ofrece   | 7                 | 20                |
| No lo compraría  | 27                | 77                |
| <b>Total</b>   | <b>35</b>         | <b>100</b>        |

*Fuente. Ficha de encuesta. Anexo.*

**Figuras 7**

*Representación gráfica del supuesto de que usted desee comprar un bien inmueble (terreno o casa) a un vendedor que hace meses salió en un reportaje periodístico donde probaron que se dedica a traficar con terrenos, el mismo bien inmueble vende a distintas personas realizando doble venta. ¿A sabiendas de ese antecedente, usted compraría el terreno o casa que le ofreció porque le mostró que él es el titular o dueño en Registros Públicos?*



*Fuente. Tabla 10*

### **Análisis**

Del total de encuestados, se observa que en un 77 % de ellos opinan que no comprarían el bien inmueble a esa persona que tiene antecedentes en realizar doble venta de sus terrenos, que en un 20 % opinan que depende de las oportunidades que le ofrece el vendedor, y que en un 3 % opinan que sí comprarían el bien inmueble a la persona con antecedentes en realizar doble venta.

## Interpretación

En una gran proporción se evidencia que las personas no comprarían un bien inmueble por el antecedente que tiene el vendedor, no desean arriesgarse y evitan en tener problemas; así mismo, existe una cantidad mínima que asume que la compra va depender de las oportunidades que le ofrece, quiere decir que se arriesgan al adquirir dicho bien a pesar del antecedente de la persona.

**Tabla 11**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| A la pregunta   | Respuesta de los expertos  |
|---|--|
| 1. Experto  | No, porque si bien nuestro sistema de transmisión de propiedad, toma como base la <i>traditio</i> que es el acuerdo de voluntades respecto a la venta de un bien inmueble, el que por sí ya lo convierte el propietario al comprador, el cual es sinónimo de contrato, sin embargo, para que este se perfeccione es necesario que se haga el registro, el cual le dará un mayor peso jurídicamente y sea oponible a terceros.  |
| 2. Experto  | No, yo considero que antes de adquirir un bien inmueble deben acudir a registros públicos y visualizar si efectivamente es el dueño, y luego proceder a la transferencia de acuerdo al art. 949.   |
| 3. Experto  | No, considero que no, porque el art. 949 del código civil solo transfiere el bien inmueble pero no da seguridad jurídica porque el acreedor si tiene mala fe puede vender a varias personas.   |
| <b>A su consideración ¿El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú estará siendo efectiva para garantizar la seguridad jurídica? Conforme al Art. 949° del código Civil vigente.</b> | No, esto es un problema que vemos con mucha frecuencia en la actualidad, los estafadores al conocer solo este artículo del 949 del código civil, empiezan a engañar a las personas, el problema también se observa en las municipalidades que no dan facilidades a las personas a poder habilitar a zonas urbanas, haciendo que las personas no regularicen.   |
| 4. Experto  | No, porque es necesario registrarlo en SUNARP para hacerlo seguro jurídicamente y sea oponible a terceros.   |
| 5. Experto  | No, considero que para transferir un bien inmueble, debe estar inscrito en Registros Públicos para darle garantizar la seguridad jurídica del trato celebrado entre las partes.  |
| 6. Experto  | No, pero esto nace por la falta de cultura de formalización de predios urbanos y rurales, que son aprovechados por los estafadores que realizan contratos de compra venta simple del mismo bien inmueble a varias personas. La problemática está en la falta de mecanismos que regulen la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad en estos predios, pues aquellos que están formalmente inscritos en registros públicos, en su mayoría, no tienen estos problemas. |
| 7. Experto  |  |

|             |   |
|-------------|---|
| 8. Experto  | No, Considero que no es efectiva, porque existen lagunas y muchas interpretaciones en ese artículo. |
| 9. Experto  | No, porque no hay seguridad jurídica  |
| 10. Experto | Si, el Acto Jurídico de expresión de voluntad de las partes da confirmación a dicha transferencia.  |

---

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

### **Análisis**

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar que la mayoría refiere que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú no está siendo efectiva en garantizar la seguridad jurídica porque esto nace por la falta de cultura de formalización de predios urbanos y rurales, que son aprovechados por los estafadores que realizan contratos de compra venta simple del mismo bien inmueble a varias personas. La problemática está en la falta de mecanismos que regulen la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad en estos predios, pues aquellos que están formalmente inscritos en registros públicos, en su mayoría, no tienen estos problemas.

### **Interpretación**

Hemos observado que de la totalidad de los expertos la transferencia del bien inmueble no garantiza la seguridad jurídica, es obligatorio la inscripción a Registros Públicos para hacerlo jurídicamente seguro.

**Tabla 12**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| <b>A la pregunta</b> | <b>Respuesta de los expertos</b>  |
|----------------------|---|
| 1. Experto           | Un bajo nivel de seguridad, porque al comprar un inmueble de por sí ya convierte en propietario al comprador, sin embargo, no lo asegura cuando terceros de buena fe también adquirieron el mismo bien y lo registraron.  |
| 2. Experto           | Un bajo nivel de seguridad, porque solo el art. 949 es insuficiente, para eso existen los demás artículos que refrenan al art. 949.   |
| 3. Experto           | Un bajo nivel de seguridad jurídica. No da seguridad jurídica solo ese art. Es por eso que existen otros artículos posteriores y leyes que surgieron para poder ayudar a mejorar ese problema.  |
| 4. Experto           | Un bajo nivel de seguridad jurídica, porque el contrato no lo es todo, existen muchas artimañas de los que actúan de mala fe.   |
| 5. Experto           | Un bajo nivel de seguridad, el hecho de comprar y no registrar ya corre peligro el bien inmueble. Un bajo nivel de seguridad jurídica, pues la sola obligación de enajenar, no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente. |
| 6. Experto           | Un bajo nivel de seguridad jurídica, porque, la experiencia ha demostrado que las personas más afectadas con estas transferencias de bienes inmuebles que no están inscritos en registros públicos, son aquellos que lo hicieron a través de un contrato simple.                      |
| 7. Experto           | Un bajo nivel de seguridad jurídica, existe muchos vacíos legales.  |
| 8. Experto           | Un mediano nivel de seguridad jurídica, porque al no inscribir un bien al sistema de registros, no te garantiza la titularidad del bien.  |
| 9. Experto           | Un alto nivel de seguridad jurídica, por ser un acto jurídico.  |
| 10. Experto          |   |

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

### **Análisis**

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar que la mayoría refiere que el nivel de seguridad jurídica que se obtiene aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenida en el Art. 949 del C.C peruano presenta un bajo nivel de seguridad jurídica, pues la sola obligación de enajenar no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente.

## Interpretación

Hemos observado que de la totalidad de los expertos según su experiencia asumen que el Art. 949 del C.C. presenta un bajo nivel de seguridad jurídica y es insuficiente, para eso existen los demás artículos que refuerzan al art. 949.

**Tabla 13**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| A la pregunta   | Respuesta de los expertos   |
|---|---|
|   | El no registrar la compra de un inmueble dentro de tracto jurídico, lo hace riesgoso ante terceras personas que de buena fe pueden adquirir el mismo predio, es decir, al no registrarse no es oponible a terceros. |
| <b>¿Considera usted que la transferencia de propiedad inmueble conforme al Art. 949° del código Civil ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral?</b> | 1. Experto  |
|   | 2. Experto  |
|   | 3. Experto  |
|   | 4. Experto  |
|   | 5. Experto  |
|   | 6. Experto  |
|   | 7. Experto  |
|   | 8. Experto  |
|   | 9. Experto  |
|   | 10. Experto   |

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

## Análisis

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar que consideran que la transferencia del bien inmueble conforme al Art. 949° ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral, en efecto, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico.

## Interpretación

Al aplicar solo el presente artículo ofrece pocas garantías y es inseguro, es necesario la inscripción registral, así como otros requisitos.

**Tabla 14**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| A la pregunta   | Respuesta de los expertos |  |
|---|---------------------------|--|
| <b>¿Qué otras desventajas traen o pueden surgir al observar el Art. 949° del Código Civil con respecto a la seguridad jurídica?</b> | 1. Experto                | Que, al no estar inscrito ante la SUNARP, el comprador (propietario) no podrá aplicar los mecanismos de seguridad frente a terceros de buena fe que además de adquirir el mismo bien lo registraron. |
|   | 2. Experto                | Las futuras estafas, engaños a las personas que ignorar sobre leyes y normas jurídicas.  |
|   | 3. Experto                | Le otorga la predisposición al vendedor disponer de su bien haciendo varias ventas a diferentes dueños.  |
|   | 4. Experto                | Estafas, ventas dobles, etc.   |
|   | 5. Experto                | Es obligatorio inscribirlo, si lo inscriben ya la entidad puede protegerlo con el mecanismo de alerta registral como, por ejemplo.   |
|   | 6. Experto                | Las observaciones precisadas en líneas precedentes.  |
|   | 7. Experto                | La falta de formalidad no da certeza del derecho, Toda vez que la falta de publicidad registral no da firmeza de que se conoce al titular del bien.  |
|   | 8. Experto                | Pueden tener varios dueños el mismo bien inmueble.   |
|   | 9. Experto                | Pueden ser aprovechados para producir estafas, compra y ventas fraudulentas.   |
|   | 10. Experto               | Los documentos de transferencia y la inscripción en SUNARP como medios probatorios.  |

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

### **Análisis**

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar las siguientes desventajas que trae como consecuencia el Art. 949° del código civil con respecto a la seguridad jurídica como que, al no estar inscrito ante la SUNARP, el comprador (propietario) no podrá aplicar los mecanismos de seguridad frente a terceros de buena fe que además de adquirir el mismo bien lo registraron, las futuras estafas, engaños, etc.

### **Interpretación**

Hemos observado que al aplicar solo el presente artículo ofrece muchas desventajas.

**Tabla 15**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| <b>A la pregunta</b>  | <b>Respuesta de los expertos</b> |  |
|---|----------------------------------|--|
| <b>Considera Ud. ¿Que es necesaria la modificación del Art. 949° del Código Civil vigente, para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en el Perú?</b> | 1. Experto                       | Sí, porque no basta el acuerdo de voluntades y quede en compra venta, sino debe ser obligatorio su inscripción bajo sanción de no considerarse dicha   |
|   | 2. Experto                       | venta, ello a fin de que será oponible a terceros.   |
|   | 3. Experto                       | Si, es urgente la modificación para evitar más posibles estafas.   |
|   | 4. Experto                       | Sí es necesaria, urgente modificación para que sea clara y precisa el art. 949 del c.c. es el punto de   |
|   | 5. Experto                       | partida donde debe ser clara la norma.   |
|   | 6. Experto                       | Si, es muy necesaria la modificación del artículo.   |
|   |                                  | Si, es muy necesaria para evitar futuras estafas.  |
|   |                                  | Sí, la buena fe no es suficiente en nuestro país donde se presentan varios casos de estafa por   |
|   | 7. Experto                       | reventa de bienes inmuebles, porque es necesario se exija la inscripción en registros públicos.  |
|   |                                  | Si, antes de modificar, el estado tiene que impulsar campañas masivas de formalización de predios, para que esta modificatoria pueda ser efectiva. Precisamente esta norma nace por la necesidad de transferir la propiedad de aquellos que no tienen título inscrito en registros públicos. Si se modifica la norma ahora tal como está, no sería efectivo. |
|   | 8. Experto                       | Si, por supuesto que es necesario.   |
|   | 9. Experto                       | Si, porque es un avance en los temas de seguridad de las transferencias.   |
|   | 10. Experto                      | Si, para garantizar con documentos la propiedad de seguridad jurídica como medio probatorio.   |

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

### **Análisis**

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar que consideran que si es necesaria la modificación del Art. 949° del código civil peruano para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles porque no basta el acuerdo de voluntades y quede en compra venta, sino debe ser obligatorio su inscripción bajo sanción de no considerarse dicha venta, ello afín de que será oponible a terceros.

### **Interpretación**

De las opiniones de los expertos asumen que, si es necesaria la modificación del presente artículo y antes de modificar, el estado tiene que impulsar campañas masivas de formalización de predios, para que así a la presente modificación pueda ser efectiva.

**Tabla 16**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| <b>A la pregunta</b> | <b>Respuesta de los expertos</b>   |
|----------------------|--|
| 1. Experto           | Considero que en el punto jurídico y económico ya que por ley la sola tradición hace propietario a una persona, y cuando estos hayan cumplido con las cláusulas contractuales del pago, sin embargo, no olvidemos de aquellos terceros de mala fe. |
| 2. Experto           | A nivel social, es efectiva y rápida el solo hecho de querer y pagar lo que solicita el vendedor.  |
| 3. Experto           | A nivel económico es efectivo porque la venta es rápida, en ese mismo momento entre las dos partes. Eso es lo que se busca una mayor circulación de bienes para el desarrollo económico.   |
| 4. Experto           | A nivel económico mueve la economía, y eso beneficia a toda la población.  |
| 5. Experto           | A nivel económico es factible, es beneficioso para las inversiones.  |
| 6. Experto           | A nivel social, pues para la circulación de bienes inmuebles podrían presentarse problemas en las transferencias de los mismos.  |
| 7. Experto           | Porque a nivel jurídico y económico nos da la certeza de que la propiedad que se adquiere no cuenta con ningún impedimento para ser transferido logrando la valorización de los bienes y su transferencia efectiva.                                |
| 8. Experto           | A nivel económico, genera más inversión, negocio rápido.   |
| 9. Experto           | A nivel económico, porque con eso se concreta la transferencia.  |
| 10. Experto          | A nivel social, por la acción de voluntad de las partes.   |

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

### **Análisis**

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar en mayor proporción asumen que existe mayor efectividad en el nivel económico, seguida del jurídico y finalizando con el social, porque a nivel económico genera más inversión y se concreta la transferencia.

### **Interpretación**

Los expertos muestran a nivel jurídico y económico que la propiedad que se adquiere no cuenta con ningún impedimento para ser transferido logrando la valorización de los bienes y su transferencia efectiva, así mismo promueve el crecimiento económico.

**Tabla 17**

*Muestra de las respuestas de los expertos en la materia*

| A la pregunta  | Respuesta de los expertos |   |
|--|---------------------------|---|
| <b>A modo de sugerencia, algún comentario u aporte al tema que podría brindar.</b> | 1. Experto                | Para mayor seguridad no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, para considerarse propietario es necesario registrar el acto de la compra venta en la Sunarp, de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro. |
|  | 2. Experto                | Los gobiernos regionales y municipios deben capacitar a las personas de su jurisdicción, así como también los Registros Públicos realizar campañas en los sectores rurales, donde la gente presenta menos conocimientos y son fáciles de engañar.   |
|  | 3. Experto                | Sugiero proyectos de leyes efectivas y la modificación del Art. 949 del C.C.  |
|  | 4. Experto                | Las Municipalidades deben realizar campañas de formalización de predios, no haciéndolo tediosa y cara, al contrario, debe hacerlo fácil, que no sean de costos elevados, brindar las facilidades.   |
|  | 5. Experto                | SUNARP debe hacer campañas al público en general, indicando la importancia de inscribir los bienes inmuebles a registros.   |
|  | 6. Experto                | Ninguna   |
|  | 7. Experto                | Ninguna   |
|  | 8. Experto                | Proponer un proyecto de ley que valla de acuerdo a nuestra realidad.  |
|  | 9. Experto                | Ninguna.  |
|  | 10. Experto               | Este aporte normativo - jurídico servirá como precedente para otros trámites a realizar.  |

*Fuente. Ficha de entrevista a expertos.*

### **Análisis**

En la tabla de los resultados obtenidos de los expertos entrevistados podemos observar que a modo de sugerencia aportan lo siguiente: que para mayor seguridad no basta con tener el documento o la escritura pública para ejercer el derecho de propiedad, para considerarse propietario es necesario registrar el acto de la compra venta en la SUNARP, de manera que pueda ser de conocimiento público y cuente con todos los mecanismos de seguridad jurídica que brinda el registro y que las municipalidades, proponer un proyecto de ley para modificar el Art. 949 del código civil, los Registros Públicos y demás entidades correspondientes realicen campañas informativas.

### **Interpretación**

Es muy importante concientizar a la población en registrar su bien inmueble, enseñar, sugerir la importancia que tiene ese procedimiento luego de comprar un bien inmueble.

## CAPÍTULO V

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS

#### 5.1. CONTRASTACIÓN DE RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

**La contrastación con la pregunta del problema general;** fue formulado de la siguiente manera: ¿Estará siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el Código Civil, 2018-2019? (a fojas 17).

Según los investigadores Núñez y Fernández (2021) asume que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú ha podido concluir que el Código Civil no brinda estabilidad jurídica o la inviolabilidad de derechos al realizar la transferencia de bienes inmuebles, ya que no exige las formalidades establecidas en leyes especiales, sino que exige el solo consenso de las partes, no brindando certeza de que la titularidad del bien pertenezca a determinado sujeto, afectando así a terceros que puedan involucrarse a futuro por la compra y venta de mala fe, con respecto el hecho de solo tener el consentimiento para transmitir es incoherente por la falta de oponibilidad, la inscripción registral del bien inmueble es declarativa, mas no facultativa (a fojas 22).

Así mismo, el autor Trujillo (2023), en su tesis sobre el análisis del derecho comparado en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú, refiere que la consensualidad subsiste sin fundamentos destacados para su aplicación, ya que aún no es exigible por la propia norma que las transferencias de bienes inmuebles se inscriban en el respectivo registro (a fojas 23).

Según el autor Fuentes (2022), llegó a la conclusión que en la actualidad la modalidad de transferencia y la inscripción en los registros garantiza que cada persona tenga una seguridad jurídica con referente a la pertenencia de la titularidad de dichos bienes inmuebles, lo cual nos ayudará a gozar y disfrutar de los derechos patrimoniales que pueden sobrevenir de esta misma (a fojas 24).

Alvarado (2020), refiere que, el Art. 949 del C.C. solo estatuye como acto principal para consumir la transferencia del bien inmueble la sola celebración

del acto jurídico, es decir a consecuencia de ello, el mismo bien inmueble puede ser objeto de varias celebraciones, lo cual acarrearía que se realice en sede judicial la nulidad del acto jurídico, lo cual de por sí ya ocasionaría gastos innecesarios, a consecuencia de que en un principio el bien inmueble no se ha inscrito en el registro debido (a fojas 25).

Para Rubio Bernuy (2011) afirma que el art. 949 del C.C. la sola obligación de transferir hace al acreedor propietario del bien, no se requiere la entrega ni de inscripción registral (a fojas 30).

Según la tabla 5 en la encuesta realizada a las personas se afirma que el conocimiento en seguridad jurídica que presentan la población en general es bajo, ya que según el cuadro se evidenció que tienen confianza en creer que la compra de un bien inmueble mediante una hoja simple les hace pensar que tienen seguridad jurídica ante el estado y la población (a fojas 79).

Por su parte los expertos Según la tabla 11 (a fojas 88), ante la pregunta ¿El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú estará siendo efectiva para garantizar la seguridad jurídica en el Perú? Señalaron que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú no está siendo efectiva en garantizar la seguridad jurídica porque esto nace por la falta de cultura de formalización de predios urbanos y rurales, que son aprovechados por los estafadores que realizan contratos de compra venta simple del mismo bien inmueble a varias personas. La problemática está en la falta de mecanismos que regulen la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad en estos predios, pues aquellos que están formalmente inscritos en registros públicos, en su mayoría, no tienen estos problemas.

Así mismo, los expertos señalan en la tabla 13 (a fojas 92), consideran que la transferencia del bien inmueble conforme al Art. 949° ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral, en efecto, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico.

Por otro lado, en la tabla 15 (a fojas 95), los expertos consideran que si es necesaria la modificación del Art. 949° del C.C. peruano para garantizar la seguridad jurídica de los predios porque no basta el acuerdo de voluntades y quede en compra venta, sino debe ser obligatorio su inscripción bajo sanción de no considerarse dicha venta, ello afin de que será oponible a terceros.

Por lo expuesto y respondiendo al problema general, llegamos a la conclusión que no está siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el C.C. respecto al artículo 949, porque no basta solo el acuerdo de voluntades, no es oponible a terceros la aplicación única del art. 949, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico, porque al adquirir un bien inmueble pagando el precio y perfeccionando el contrato no se puede confiar en la adquisición basada solo en el consentimiento que establece el Art. 949 del C.C.

Así mismo, debemos señalar que para adquirir los bienes inmuebles no basta el solo consentimiento de las partes, sino existen mecanismos jurídicos formales que garantizan al adquirente la cognoscibilidad de su derecho y la oponibilidad si es que existiera concurrencia de acreedores, y estos mecanismos de protección lo encontramos en el Libro X del C.C. y un estudio exhaustivo sobre los principios registrales.

**La contrastación de la formulación del primer problema específico Pe1;** ha sido formulado de la siguiente manera: ¿Cuál es el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el código civil, 2018-2019? (a fojas 17)

Según la autora Estrella (2021) (a fojas 25), refiere que es necesario hacer una regulación de interconexión de las notarías, ya que esto originaría que todas las sedes notariales tengan un sistema computarizado de la inscripción de inmuebles en registros públicos, y evaluando así que ya no hará las múltiples celebraciones de actos jurídicos a consecuencia de contar con el debido sistema notarial, generando seguridad jurídica hacia las personas titulares del bien.

Según Alvarado (2020), (a fojas 24), menciona sobre la obligatoriedad de la inscripción de transferencias de bienes inmuebles, a consecuencia de que ya considera que no es factible la sola celebración del acto jurídico en las notarías, ya que esta no genera certeza de la titularidad del bien inmueble, lo cual a consecuencia se origina las Litis en los procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos.

Según la tabla 5 (a fojas 79), del total de encuestados, se evidenció que en un 37 % de ellos opinan que el nivel de seguridad jurídica ante el estado

peruano y demás personas presenta un mediano nivel de seguridad jurídica, un 34% de ellos opinan que presenta un bajo nivel de seguridad jurídica y en un 29 % de ellos opinaron que el nivel de seguridad jurídica es alto. El conocimiento en seguridad jurídica que presentan la población en general es bajo, ya que según el cuadro se evidenció que tienen confianza en creer que la compra de un bien inmueble mediante una hoja simple les hace pensar que tienen seguridad jurídica ante el estado y la población, se esperó en la estadística una mayor proporción en el rubro de bajo nivel de seguridad.

A razón de la tabla 9 (a fojas 84), ante la pregunta *¿Por qué algunas personas no lo registran su compra de sus bienes inmuebles (terrenos o casas) en los Registros Públicos?* Del total de encuestados, se observa que en un 52 % de ellos opinan que es muy difícil y trabajoso registrarlo, que en un 20 % opinan que no saben cómo ni para qué sirve registrarlos, que en un 14% consideran que es muy caro registrarlo y que en un 14% consideran que no es necesario registrar. Las personas en su gran mayoría no registran su bien inmueble porque consideran que es muy difícil realizarlo, como también existen personas que desconocen cómo hacerlo y ante qué entidad realizarlo, así como también piensan que no es necesario registrar su bien inmueble en Registros Públicos. En el Perú, en zonas alto andinas los conocimientos sobre inscripciones son escasas.

Tablas 16 (a fojas 97), podemos observar en mayor proporción asumen que existe mayor efectividad en el nivel económico, seguida del jurídico y finalizando con el social, porque a nivel económico genera más inversión y se concreta la transferencia, a nivel jurídico y económico que la propiedad que se adquiere no cuenta con ningún impedimento para ser transferido logrando la valorización de los bienes y su transferencia efectiva, así mismo promueve el crecimiento económico.

Según los expertos señalan que el nivel de seguridad jurídica que se obtiene aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenida en el Art. 949 del C.C peruano presenta un bajo nivel de seguridad jurídica, pues la sola obligación de enajenar no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente.

Por lo expuesto y respondiendo al primer problema específico el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el código civil es bajo, pues la sola obligación de enajenar no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente.

**La contrastación de la formulación del segundo problema específico Pe2;** ha sido formulado de la siguiente manera: ¿Cuáles son las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el código civil, 2018-2019? (a fojas 17).

Según los expertos entrevistados observamos en la tabla 14 (a fojas 93), las desventajas traen como consecuencia el Art. 949° del código civil con respecto a la seguridad jurídica como que, al no estar inscrito ante la SUNARP, el comprador (propietario) no podrá aplicar los mecanismos de seguridad frente a terceros de buena fe que además de adquirir el mismo bien lo registraron, las futuras estafas, engaños, etc.

Por lo expuesto y respondiendo al segundo problema específico las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el código civil son: no se podrá aplicar los mecanismos de seguridad (oponibilidad) frente a terceros, ni uso de la buena fe, riesgo que el bien inmueble exista concurrencia de acreedores, doble ventas, futuras estafas, etc.

**La contrastación de la formulación del tercer problema específico;** ha sido formulada de la siguiente manera: ¿Es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019? (a fojas 17).

Para el investigador Trujillo (2023), menciona que, si pese a la observancia de los legisladores de la problemática existente del artículo 949 del Código Civil y si aún no se logra la modificatoria, será necesaria que a través de plenos casatorios se realice una interpretación o modificación, a fin de intensificar la seguridad y el orden de las transferencias de aquellos bienes inmuebles, que se encuentran en un estado de previas celebraciones de actos jurídicos, con lo cual se efectivizará de manera pronta las modificatorias de dicho articulado (a fojas 24).

Según la tabla 15 (a fojas 95), los expertos asumen que si es necesaria la modificación del Art. 949° del C.C. peruano para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles porque no basta el acuerdo de voluntades y quede en compra venta, sino debe ser obligatorio su inscripción bajo sanción de no considerarse dicha venta, ello afín de que será oponible a terceros.

Por lo expuesto y respondiendo al tercer problema específico si es necesaria la modificación del artículo 949 del C.C. referente a la seguridad jurídica en el código civil, así mismo, el estado tiene que impulsar campañas masivas de formalización de predios, para que así a la presente modificación pueda ser efectiva.

## **5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS CON LAS HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN**

La prueba de hipótesis se realizó analizando las variables cualitativas extrayendo sus significados, se interpretó los conceptos de los expertos, conceptos de los antecedentes y las bases teóricas, datos estadísticos, llegando a las siguientes hipótesis.

En consecuencia, se acepta la hipótesis general como válida y cierta, a razón que, no basta solo el acuerdo de voluntades porque no es oponible a terceros en la aplicación única del art. 949 del Código Civil; así mismo, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico, porque al adquirir un bien inmueble pagando el precio y perfeccionando el contrato no se puede confiar en la adquisición basada solo en el consentimiento que establece el Art. 949 del C.C.

En consecuencia, se acepta como válida y cierta la hipótesis específica He1, el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco es bajo, pues la sola obligación de enajenar no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente.

En consecuencia, se acepta como válida y cierta la hipótesis específica He2, porque hasta la fecha existe desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco y ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho.

En consecuencia, se acepta como válida y cierta la hipótesis específica He3, porque si es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en nuestro medio de acuerdo a nuestra realidad.

**La contrastación de los resultados con la Hipótesis general; está establecido de la siguiente manera:** El sistema de transferencia de la propiedad inmueble adoptado por el código civil peruano actualmente carece de efectividad puesto que no garantiza la seguridad jurídica en nuestro medio (a fojas 67).

En consecuencia, se acepta la hipótesis general como válida y cierta, a razón que, no basta solo el acuerdo de voluntades porque no es oponible a terceros en la aplicación única del art. 949; así mismo, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico, porque al adquirir un bien inmueble pagando el precio y perfeccionando el contrato no se puede confiar en la adquisición basada solo en el consentimiento que establece el Art. 949 del código civil.

**La contrastación de los resultados con la primera hipótesis específica;** está establecido de la siguiente manera: El nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco es bajo (a fojas 69).

En consecuencia, se acepta como válida y cierta la hipótesis específica He1, el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco es bajo, pues la sola obligación de enajenar no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente.

**La contrastación de los resultados con la segunda hipótesis específica;** está establecido de la siguiente manera: Las desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco son que la seguridad que concede este sistema, ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho (a fojas 71).

En consecuencia, se acepta como válida y cierta la hipótesis específica He2, porque hasta la fecha existe desventajas del sistema de transferencia de

propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco y ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho.

**La contrastación de los resultados con la tercera hipótesis específica He3;** está establecido de la siguiente manera: Es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en nuestro medio (a fojas 71-72).

En consecuencia, se acepta como válida y cierta la hipótesis específica He3, porque si es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en nuestro medio, ya que así se generará certeza sobre la titularidad de los bienes inmuebles, ya que se intensificará el uso y el respeto del principio de publicidad, para que así el inmueble desde el momento de su inscripción se genere que cualquier persona que celebre un contrato sobre un bien inmueble tenga conocimiento pleno sobre la titularidad.

## CONCLUSIONES

- Se llegó a la conclusión de la formulación general que no está siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el Código Civil respecto al artículo 949°, porque no basta solo el acuerdo de voluntades ya que no es oponible a terceros, por otro lado, la no inscripción registral genera un riesgo dentro del tracto jurídico, porque al adquirir un bien inmueble pagando el precio y perfeccionando el contrato no se puede confiar en la adquisición basada solo en el consentimiento que establece el Art. 949 del Código Civil, habiendo cierto desacierto al interpretar dicho articulado. Así mismo, debemos señalar que para adquirir los bienes inmuebles no basta el solo consentimiento de las partes, sino existen mecanismos jurídicos formales que garantizan al adquirente la cognoscibilidad de su derecho y la oponibilidad si es que existiera concurrencia de acreedores, y estos mecanismos de protección lo encontramos en el Libro X del código civil y un estudio exhaustivo sobre los principios registrales, siendo sintetizado la inscripción en registros para que ahí todavía se utilice los principios estatuidos en los artículos antecedentes (Tabla 5,11,13,15; a fojas 48,56,59,62).
- El nivel de seguridad jurídica que se obtiene aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el Código Civil es bajo, pues la sola obligación de enajenar no es suficiente para convertir al acreedor en propietario, es importante su inscripción correspondiente, para que así se perfeccione y se efectivice los derechos hacia el propietario, porque el dominio lo puede tener otro, pero el derecho es propia y única, ya que la estabilidad originada no es suficiente para que los particulares puedan gozar de los derechos y obligaciones que repercuten al realizar una transferencia de un bien inmueble (Tabla 5,9,16; a fojas 48,53,64).
- Las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el Código Civil son: no se podrá aplicar los mecanismos de seguridad (oponibilidad) frente a terceros, ni uso de la buena fe, riesgo que el bien inmueble exista

conurrencia de acreedores, doble ventas, futuras estafas, etc. Ya que el Código civil solo implementa la perfección de dicho acto jurídico la sola transferencia, lo cual será efectivo a través de un instrumento público, no atendiendo la titularidad primeriza del bien inmueble (Tabla 14; a fojas 60-61).

- Efectivamente si es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil, en la que se debe preponderar la seguridad jurídica, más que lo sola transferencia, así mismo, el Estado peruano tiene que impulsar campañas masivas de formalización de predios, para que así a la presente modificación pueda ser efectiva o la Corte Suprema de Justicia de la república debe unificar acciones para la creación de Plenos Casatorios, que efectivicen y prioricen la interpretación unitaria del artículo 949° del C.C. en que el perfeccionamiento de la transferencia debe estar acompañado del requisito de inscripción en la SUNARP (Tabla 15; a fojas 62).

## RECOMENDACIONES

- A los funcionarios públicos del Poder Legislativo, un aporte normativo jurídico, como la modificación y/o ampliación del Artículo 949 del Código Civil con el fin de mejorar el sistema de transferencia de la propiedad inmueble y para garantizar la seguridad jurídica de los titulares que adquirieron los bienes inmuebles con las formalidades establecidas en las normas especiales.
- Se recomienda a las Municipalidades del Departamento de Huánuco, en que deben realizar campañas de formalización de predios, no haciéndolo tediosa y cara, al contrario, debe realizar su efectivización de manera factible, no debiendo realizarse con costos elevados.
- A la SUNARP, deben realizar campañas al público en general, indicando la importancia de inscribir los bienes inmuebles a registros públicos; así mismo enseñar el procedimiento que deben realizar los usuarios y población en general de manera fácil y rápida, para que así hagan efectivo sus derechos como propietarios, ya que si no pueden instaurarse gastos innecesarios mediante una Litis.
- A los gobiernos regionales y municipales, deben capacitar a las personas de su jurisdicción, y deben realizar campañas en los sectores rurales, donde la gente presentan menos conocimientos y son fáciles de que puedan caer en engaños, ya que mayormente desde ahí es que surge los problemas de una variada titularidad de los bienes inmuebles, a consecuencia de actos jurídicos celebrados de mala fe de los vendedores.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abanto, W. (2014). Diseño y desarrollo del proyecto de investigación. Guía de aprendizaje. Trujillo. Perú: Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo.
- Albadejo, M. (1995). *Sistemas de propiedad*. Lima.
- Alvarado, G. (2020). Inscripción obligatoria de inmuebles en el sistema registral peruano para evitar procesos sobre nulidad de acto jurídico en el Juzgado Civil de Huánuco 2017. [Tesis de Pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio UDH.  
<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2645/Alvarado%20Tacuchi%2c%20Gysella.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- América Noticias. (10 de setiembre de 2013). Junín: notario involucrado en ventas ilegales de terrenos en Lima fue suspendido. *Cuarto Poder*.  
<https://www.americatv.com.pe/noticias/actualidad/junin-notarioinvolucrado-en-ventas-ilegales-de-terrenos-en-lima-fue-suspendidon117330>
- Ares, P. (2000). *Seguridad Jurídica y Seguridad de Trafico*. España.
- Arrázola, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- Baltazar, J. (2001). Sistematización de los procesos de inscripción y publicidad registral. Obtenido de Oficina general del sistema de la biblioteca central UNMSM:  
[http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar\\_C\\_J/cap2.pdf](http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf)
- Beltrán, A. (2011). Repositorio PUCP. Disponible en:  
[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22072/Toralva\\_Valverde\\_Angie.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22072/Toralva_Valverde_Angie.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Borda, G. (1997). *Manual de Derechos Reales*- Ed. PERROT. Buenos Aires.
- Bullard, A. (2009) *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*.

- Cáceres, J. (1998). *La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales*. Derecho Registral II.
- Cárdenas, B. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Castellano, R., y Martínez (2005). IpraCinder. Obtenido de Ipra-Cinder:  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1657-89612012000100004&script=sci\\_abstract&tIng=pt](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1657-89612012000100004&script=sci_abstract&tIng=pt)
- Caycho, T. (2017). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014*. Huánuco – Perú. (Tesis para optar el título profesional de abogada).
- Código Civil (2023) Jurista Editores E.I.R.L. Lima.
- De La Puente, M. (2002). *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*. Folio Real.
- Delgado, Á. (2000). La publicidad jurídica registral en el Perú: eficacia material y principios registrales. Lima: Revista Peruana de derecho registral y notarial.
- Diario AHORA. (7 de julio de 2016). Invasores se disputan terrenos a machetazos. Batalla campal en invasión de terrenos en Vichaycoto.  
[https://issuu.com/diarioahorahuanuco/docs/edici\\_\\_n\\_diario\\_ahora\\_07.07.2016](https://issuu.com/diarioahorahuanuco/docs/edici__n_diario_ahora_07.07.2016)
- Esquerre, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. Elaborado por la Universidad de Trujillo – Perú. (Tesis para optar el título profesional de abogado).
- Estrella, F. (2021). Regulación de las transferencias de propiedad a través de un sistema interconectado de Notarias. [Tesis de Pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio UDH.  
<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3393/Estrella%20Orihuela%2c%20Francisco%20Javier.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Fernández, G. (1994). *La obligación de enajenar y el sistema de 153 transferencias de la propiedad inmueble*. Themis-Revista de Derecho N°30.

- Freyre, M. (2007). *La Transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Lima: Palestra.
- Fuentes, L. (2022). La finalidad del registro de la propiedad inmueble y los mecanismos registrales de protección del derecho de propiedad. [Tesis de Pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio UANDINA. [https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/5196/Luis\\_Tesis\\_bachiller\\_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/5196/Luis_Tesis_bachiller_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Gattari, N. (2004). *Manual de Derecho Notarial*. Buenos Aires: Depalma.
- Gonzales, A. (2004). *Propiedad Inconclusa*. Ius Et Veritas.
- Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- Huanca, G. A. (2013). *La oponibilidad de derechos reales*. Diálogo con la Jurisprudencia.
- Hernández, Fernández, y Baptista (2017). Selección de la muestra. 6ta, Ed. McGraw-Hill. C.V. México [http://metabase.uaem.mx/xmlui/bitstream/handle/123456789/2776/506\\_6.pdf](http://metabase.uaem.mx/xmlui/bitstream/handle/123456789/2776/506_6.pdf)
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de derecho Privado*, 42. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0123-43662022000100147&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0123-43662022000100147&script=sci_arttext)
- Latina Noticias. (19 de febrero del 2023). Alerta: Estafa inmobiliaria en Surco, delincuentes se apropian de casas ajenas con poderes falsos. *Punto Final*. [https://www.facebook.com/watch/?extid=WA-UNK-UNK-UNK-AN\\_GK0T-GK1C&mibextid=cz6gg9&v=5924567690938133](https://www.facebook.com/watch/?extid=WA-UNK-UNK-UNK-AN_GK0T-GK1C&mibextid=cz6gg9&v=5924567690938133)
- Lavalle, M. (2002). *Perfeccionamiento de la Transferencia de Propiedad*.
- Llave, S. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario*. Elaborado por la Universidad de Lima. Lima – Perú. (Tesis para optar el título profesional de abogada).
- López G. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica J. Cusco – Perú*. (Tesis para optar el título profesional de abogado).

- Marcel, P. (1988). *Tratado Practico de Derecho Civil francés*. Madrid: Civitas.
- Maseaud, H. (1960). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Jurídica.
- Mazariegos, J. (2015). *Los registros en el derecho comparado*. Guatemala (Tesis para optar los títulos de abogado y notario y el grado académico de licenciado en ciencias jurídicas y sociales)
- Montory, G. (2014). *Las intervenciones legales en el derecho de propiedad*. Elaborado por la Universidad de Chile (tesis para la obtención del grado de doctor en derecho).
- Morales, Y. (2022). De la propiedad sobre las cosas a la propiedad sobre intereses presentes y futuros en las cosas: El poder de la autonomía privada en la creación y disposición de derechos sobre inmuebles. [Tesis de Doctorado, Universidad Externado de Colombia]. Bdigital Uexternado.  
<https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/aade6a56-16ea-4844-9840-b96a3d7037de/content>
- Núñez, M. y Fernández, J. (2021). *Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020*. [Tesis de Pregrado, Universidad peruana los Andes]. Repositorio UPLA.  
[https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3904/TE SIS%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3904/TE%20SIS%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ñaupas, H.; Valdivia, M.; Palacios, J. y Romero, H. (2014). *Metodología de la Investigación, Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la tesis. 5ta ed.* Ediciones de la U.
- Ochoa, H. (2023). *La efectividad del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el código civil, 2018 - 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco].
- Octavo Pleno Casatorio Civil. Disponible en:  
<https://www.bvu.pe/wpcontent/uploads/2020/09/octavo-pleno-casatorio-civil-la-corte-supremaconcluye-que-la-inobservancia-del-requisito-de-la-intervencionconjunta-de-los-conyuges-prevista-en-el-articulo-315-del-cod.pdf>.
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima: Rodhas.
- Osterling, P. y Castillo, M. (2003). *Tratado de las Obligaciones*. Lima: Palestra.

- Paucar, A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017*. Elaborado por Universidad de Huánuco- Perú. (Tesis para optar el título profesional de abogada).
- Pezet, M. (1998). *Exegesis* (Vol. TOMO IV). Gaceta Jurídica.
- Pezet, M. (2001). *Exegesis*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Picaso, L. (1996). *Teoría del Contrato*. España: Editorial Civitas.
- Ramos. V. (2010) *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano*.
- Rodríguez, L. (2015). *El Establecimiento del carácter constitutivo de la Inscripción*. Trujillo, Perú.
- Rubio, D. (2011). *Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada, predios y derechos mineros*. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Lima. Año X, N°7. SUNARP.
- Sánchez, H., Reyes, C., y Mejía, K. (2018). Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística (1ra ed.). Universidad Ricardo Palma, Vicerrectorado de Investigación.
- Séptimo Pleno Casatorio Civil. Disponible en: <https://lpderecho.pe/vii-plenocasatorio-civil-propiedad-no-inscrita-vs-embargo-inscrito/>
- Sentencia del Tribunal Constitucional. Exp. N° 0018-2015-PI/TC. Lima. Caso del Tercero de Buena Fe 05 de marzo de 2020.
- Soria, M. (1998). Hacia una inscripción obligatoria. Modificación del artículo 949 del código civil. Revista FOLIO REAL.
- Torres, A. (2011). Introducción al derecho: teoría general del derecho. Editorial IDEMSA.
- Trebejos, F. (2011). *¿Quién me dirá si soy propietario?: Aspectos Registrales del Derecho de la Propiedad y el Registro como Mecanismo de Protección de Titularidades*. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registra, Lima. Año X, N°7. SUNARP.
- Trujillo, Y. (2023). *Análisis comparado del sistema de transferencia inmobiliario peruano. El título modo como expresión de seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad*. [Tesis de Postgrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio UMSM. <https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/19967/>

Trujillo\_cy.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Tu diario. (30 de setiembre de 2021). Autoridades ponen en la mira a invasores de terrenos en zonas de Las Moras.

<https://tudiariohuanuco.pe/actualidad/autoridades-ponen-en-la-mira-ainvasores-de-terrenos-en-zonas-de-las-moras/>. Vidal, R. (s.f.). *El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Lima.

Wolters, K. (s.f). *Guías Jurídicas*. Obtenido de Guías Jurídicas Wolters Kluwer.

Zuñiga, A. (2022). *Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*. [Tesis de Pregrado, Universidad del Azuay]. Dspaceuzuay. <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11653/1/17182.pdf>

### **CÓMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Ochoa, H. F. (2024). *La efectividad del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el Código Civil, 2018 – 2019* [Tesis de Licenciatura, Universidad de Huánuco].

## **ANEXOS**

## ANEXO 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

| “La efectividad del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica en el Código Civil, 2018 - 2019”   |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  | <b>VARIABLES</b>   | <b>METODOLOGÍA</b>  |
| <p><b>PROBLEMA GENERAL</b><br/>¿Estará siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019?</p>   | <p><b>OBJETIVOS GENERAL</b><br/>Determinar si está siendo efectiva el sistema de transferencia de la propiedad inmueble para garantizar la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019.</p>   | <p><b>HIPÓTESIS GENERAL</b><br/>El sistema de transferencia de la propiedad inmueble adoptado por el código civil peruano actualmente carece de efectividad puesto que no garantiza la seguridad jurídica en nuestro medio.</p>  | <p><b>V. Independiente</b><br/>Sistema de transferencia de propiedad inmueble<br/><b>Dimensión</b><br/>Efectividad de la transferencia de propiedad inmueble</p> | <p><b>Tipo:</b> Aplicada<br/><b>Enfoque:</b> Cualitativo y cuantitativo<br/><b>Alcance o nivel:</b> Descriptivo y explicativo.<br/><b>Diseño:</b> No experimental<br/><b>Población:</b> 20 expertos en materia de derecho civil y 170 usuarios de la oficina de registros públicos, notarías y estudios jurídicos de Huánuco.</p> |
| <p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b><br/>PE<sub>1</sub>: ¿Cuál es el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el código civil, 2018-2019?<br/>PE<sub>2</sub>: ¿Cuáles son las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el código civil, 2018-2019?<br/>PE<sub>3</sub>: ¿Es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019?</p> | <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b><br/>OE<sub>1</sub>: Identificar el nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenido en el código civil, 2018-2019.<br/>OE<sub>2</sub>: Establecer las desventajas del sistema de transferencia de la propiedad inmueble respecto a la seguridad jurídica que establece el código civil, 2018-2019.<br/>OE<sub>3</sub>: Establecer la necesidad de una modificación del artículo 949 del Código Civil referente a la seguridad jurídica en el código civil, 2018-2019.</p> | <p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</b><br/>HE<sub>1</sub>: El nivel de seguridad jurídica que se obtiene, aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco es bajo.<br/>HE<sub>2</sub>: Las desventajas del sistema de transferencia de propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco son que la seguridad que concede este sistema, ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral para transmitir el derecho.<br/>HE<sub>3</sub>: Es necesaria la modificación del artículo 949 del Código Civil para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en nuestro medio.</p> | <p><b>V. Dependiente</b><br/>Seguridad jurídica<br/><b>Dimensión</b><br/>Nivel de seguridad jurídica.</p>  | <p><b>Muestra:</b> 10 expertos en materia de derecho civil y 35 usuarios de la oficina de registros públicos, notarías y estudios jurídicos de Huánuco.</p>   |

## ANEXO 2

# INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS GUÍA DE ENTREVISTA



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
**GUÍA DE ENTREVISTA**  
ENTREVISTADOR: Bach. Henson F. Ochoa Rojas

Agradeceré contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de terminar mi trabajo de investigación de tesis para optar el título de abogado.

Sus respuestas serán confidenciales y anónimas, tienen por objetivo recoger su importante opinión sobre **“LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CÓDIGO CIVIL, 2018 - 2019”**.

Entrevistador: Bach. Henson Fidel Ochoa Rojas

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

### Preguntas

1. **A su consideración ¿El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú estará siendo efectiva para garantizar la seguridad jurídica? Conforme al Art. 949° del código Civil vigente.**

*Art. 949° del C.C. Que se refiere a la transferencia de la propiedad sobre bien inmueble establece: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Transferencia del bien inmueble con sola la voluntad de las partes, sin necesidad de aplicar en registros públicos.*

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

2. **A su conocimiento ¿Qué nivel de seguridad jurídica se obtiene aplicando el sistema de transferencia de propiedad inmueble contenida en el Art. 949° del código civil?**

- a) Un alto nivel de Seguridad Jurídica ( )  
b) Un mediano nivel de Seguridad Jurídica ( )  
c) Un bajo nivel de Seguridad Jurídica ( ) ¿Por qué?

3. **¿Considera usted que la transferencia de propiedad inmueble conforme al Art. 949 ° del código Civil ofrece menos garantías que los modelos en los cuales se exige la inscripción registral?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

4. **¿Qué otras desventajas traen o pueden surgir al observar el Art. 949° del Código Civil con respecto a la seguridad jurídica?**

.....  
.....  
.....

5. **Considera Ud. ¿Que es necesaria la modificación del Art. 949° del Código Civil vigente, para garantizar y beneficiar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en el Perú?**

SI ( ) NO ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

6. **¿En qué nivel (jurídico, económico o social) considera usted que exista efectividad cuando se realiza la transferencia de propiedad inmueble, conforme al Art. 949° del Código Civil? (puede hasta dos alternativas)**

**A nivel jurídico Art. 949°** (transferencia de la propiedad del bien inmueble) ( )

a) **A nivel económico** (mayor efectividad en la circulación de bienes inmuebles) ( )

b) **A nivel social** (transmisión efectiva y rápida)

( ) **¿Por qué?**

.....  
.....  
.....

7. **A modo de sugerencia, algún comentario u aporte al tema que podría brindar**

.....  
.....  
.....

*Gracias por su valiosa colaboración HFOR/UDH/Hco*

**ANEXO 3**  
**INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**  
**CUESTIONARIO PARA LA ENCUESTA**

|  |  |
|--|--|
|  <p style="text-align: center;"><b>UDH</b><br/><small>UNIVERSIDAD DE HUANCAYO</small></p> | <p>FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS</p> <p><b>ENCUESTA TIPO</b></p> <p><b>CUESTIONARIO</b></p> <p>ENTREVISTADOR: Bach. Henson F. Ochoa</p> |
|--|--|

**Instrucciones:** Estimado señor/a/ita, tenga usted mis cordiales saludos, le invito a responder la presente encuesta. Sus respuestas serán confidenciales y anónimas, tienen por objetivo recoger su importante opinión sobre **“LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CÓDIGO CIVIL, 2018 - 2019”**.

Su aporte contribuirá a la realización de mi tesis. *Por favor, marca con una (X) tu respuesta que considere correcta o adecuada.*

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

1. **En el supuesto que usted compre o adquiera un bien inmueble (terreno o casa) y lo realiza mediante un documento en una hoja simple. ¿Cree usted que el solo hecho de haber pactado y pagado, cree que su seguridad jurídica ante el estado peruano y demás personas acredite que usted es el nuevo propietario y el único? Su nivel de seguridad jurídica será:**

- Un alto nivel de Seguridad Jurídica ( )
- Un mediano nivel de Seguridad Jurídica ( )
- Un bajo nivel de Seguridad Jurídica ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

2. **¿Conoce usted los procedimientos y las normas registrales para vender o comprar una casa o un terreno (bien inmueble)?**

- Si, conozco mucho de los procedimientos y de las normas registrales ( )
- Conozco poco de esos procedimientos y de las normas registrales ( )
- Casi no conozco de esos procedimientos y de las normas registrales ( )

¿Por qué?

.....  
.....  
.....

3. **¿Será necesario que se lo inscriba su bien inmueble (terreno o casa) en los Registros Públicos?**

Considero que es muy necesario inscribirlo ( )

Considero que no es necesario inscribirlo ( )

Considero que da igual inscribirlos o no ( )

¿Por qué?

.....

.....

4. **¿Usted considera que es necesario conocer el nombre del titular del bien inmueble que quiere comprar en los Registros Públicos?**

SI es muy necesario conocer ( )

Es poco necesario conocer ( )

NO es necesario conocer ( ) ¿Por

qué?

.....

.....

.....

5. **A su consideración ¿Por qué algunas personas no lo registran su compra y venta de sus bienes inmueble (terrenos o casas) en los Registros Públicos?** Considero porque es muy caro registrarlos ( )

Considero porque es muy difícil y trabajoso registrarlos ( )

Considero porque no es necesario registrarlos ( )

Considero porque no saben cómo ni para que sirve registrarlos ( )

6. **En el supuesto que usted desee comprar un bien inmueble (terreno o casa) a un vendedor que hace meses salió en un reportaje periodístico donde probaron que se dedica a traficar con terrenos, el mismo bien inmueble vende a distintas personas realizando doble venta. ¿A sabiendas de ese antecedente, usted compraría el terreno o casa que le ofreció porque le mostró que él es el titular o dueño en registros públicos?**

SI lo compraría ( )

Depende de las oportunidades que me ofrece ( )

No lo compraría ( )

¿Por qué?

.....

.....

*Gracias por su valiosa colaboración*

**ANEXO 4**  
**FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS**



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICA

**CARTA A EXPERTA**

**PARA VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

Huánuco, 13 de febrero de 2023

*[Firma]*  
Recibi  
13/02/2023  
14:30 horas

Sra. **Mg. DOMINGUEZ MONTALVO, GLIZET TERESA**  
Maestra en Gestión y Negocios - mención: Gestión de Proyectos  
Docente Universitario en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco.

Yo, **HENSON FIDEL OCHOA ROJAS**, con DNI 46579619, domiciliado en la carretera central 2889 Cayhuayna de la ciudad de Pillcomarca, con N° de celular 962560255 y con correo electrónico Hfor46@gmail.com, aspirante a título de abogado por la UDH; con código N° 0200811111; actualmente elaborando una tesis en Derecho a usted como la debida consideración, me presento y le expreso:

Presente.

Me dirijo a su digna persona, en primer lugar, para desear que goce de buena salud, prosperidad en su día a día, así como también desear que Dios le bendiga, mucho más en estos tiempos que venimos atravesando.

En segundo lugar, solicito su valioso apoyo en su calidad de experta en materia de investigación a fin de tenga a bien validar mis dos instrumentos de investigación y poder luego aplicarlo en la obtención de información.

Estos instrumentos adjuntos al presente servirán para la realización de mi tesis de investigación intitulado: "**LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CODIGO CIVIL, 2018 - 2019**", para dicho efecto adjunto dichos instrumentos y además mi matriz de consistencia, la ficha de validación donde usted podrá hacer su evaluación correspondiente.

Sin otro particular sino reconociéndole por anticipado su valioso apoyo me despido de usted muy agradecida.

Atentamente.

*[Firma]*

Henson Fidel Ochoa Rojas  
DNI N° 46579619



## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

**Título de la Investigación:** "LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CODIGO CIVIL, 2018 - 2019"

### I. Datos informativos de la experta validadora.

Apellidos y nombres : Mg. Glizet Teresa DOMINGUEZ MONTALVO  
Cargo o Institución donde labora : Docente Universitario de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco.  
Nombre del Instrumento : Ficha de entrevista a expertos  
Teléfono de la experta : 950886062  
Autor del Instrumento : Bach. Henson Fidel Ochoa Rojas

### II. Aspectos de validación del instrumento:

| Indicadores       | Criterios   | Valoración |    |
|-------------------|---|------------|----|
|                   |   | SÍ         | NO |
| Claridad          | Los ítems del instrumento están formulados con un lenguaje apropiado y claro.                             | X          |    |
| Objetividad       | Los ítems están expresados en conductas observables.  | X          |    |
| Contextualización | Los ítems están adecuados a lo que se pretende medir en el contexto del problema de investigación.        | X          |    |
| Organización      | Los ítems guardan un criterio de organización lógica.   | X          |    |
| Cobertura         | Los ítems abarcan todos los aspectos de las dimensiones en cantidad y calidad.                            | X          |    |
| Intencionalidad   | El instrumento es adecuado para valorar y/o medir aspectos del problema de investigación.                 | X          |    |
| Consistencia      | Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.                              | X          |    |
| Coherencia        | Los ítems guardan coherencia con los indicadores y las dimensiones de sus variables.                      | X          |    |
| Metodología       | Los ítems están formulados de manera estratégica, pues permiten probar las hipótesis de la investigación. | X          |    |
| Pertinencia       | El instrumento a la vista es pertinente para ser aplicado en la muestra propuesta: (Ficha de entrevista)  | X          |    |

FICHA DE ENCUESTA

III. Opinión de la experta respecto al instrumento presentado.

EL PRESENTE INSTRUMENTO CUENTA CON LOS ESTANDARES Y METODOLOGIA ADECUADO PARA EL ADECUADO DESARROLLO DEL TEMA

IV. Recomendaciones.

ANTES DE CONTESTAR LEER DETENIDAMENTE CADA PREGUNTA

V. Resultado:

- APROBADO (X)
- OBSERVADO ( )
- DESAPROBADO ( )

Huánuco, 13 febrero del 2023.

  
.....  
DOMINGUEZ MONTALVO, Glizet teresa  
Firma de la experta validadora  
DNI: 42282722

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN**

**Título de la Investigación:** "LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CODIGO CIVIL, 2018 - 2019".

**IV. Datos informativos de la experta validadora.**

Apellidos y nombres : Mg. Glizet Teresa DOMINGUEZ MONTALVO  
Cargo o Institución donde labora : Docente Universitario en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco.  
Nombre del Instrumento : Ficha de encuesta a usuarios  
Teléfono de la experta : 950886062  
Autor del Instrumento : Bach. Henson Fidel Ochoa Rojas

**V. Aspectos de validación del instrumento:**

| Indicadores       | Criterios   | Valoración |    |
|-------------------|---|------------|----|
|                   |   | SÍ         | NO |
| Claridad          | Los ítems del instrumento están formulados con un lenguaje apropiado y claro.                             | X          |    |
| Objetividad       | Los ítems están expresados en conductas observables.  | X          |    |
| Contextualización | Los ítems están adecuados a lo que se pretende medir en el contexto del problema de investigación.        | X          |    |
| Organización      | Los ítems guardan un criterio de organización lógica.   | X          |    |
| Cobertura         | Los ítems abarcan todos los aspectos de las dimensiones en cantidad y calidad.                            | X          |    |
| Intencionalidad   | El instrumento es adecuado para valorar y/o medir aspectos del problema de investigación.                 | X          |    |
| Consistencia      | Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.                              | X          |    |
| Coherencia        | Los ítems guardan coherencia con los indicadores y las dimensiones de sus variables.                      | X          |    |
| Metodología       | Los ítems están formulados de manera estratégica, pues permiten probar las hipótesis de la investigación. | X          |    |
| Pertinencia       | El instrumento a la vista es pertinente para ser aplicado en la muestra propuesta: (Ficha de encuesta)    | X          |    |

VI. Opinión de la experta respecto al instrumento presentado.

NINGUNA

IV. Recomendaciones

NINGUNA

V. Resultado:

APROBADO (  )

OBSERVADO (  )

DESAPROBADO (  )

Huánuco, 13 febrero del 2023.



.....  
DOMINGUEZ MONTALVO, Glizet teresa

Firma de la experta validadora

DNI : 42282722

Recibi conforme 14/02/23



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

*Albornoz*

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICA

## CARTA A EXPERTO

### PARA VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Huánuco, 14 de febrero de 2023

Sr. Mg. ALBORNOZ FLORES Wilmer Jhon.  
Docente Universitario en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de  
Huánuco.

Yo, **HENSON FIDEL OCHOA ROJAS**, con DNI 46579619, domiciliado en la carretera central 2889 Cayhuayna de la ciudad de Pillcomarca, con N° de celular 962560255 y con correo electrónico Hfor46@gmail.com, aspirante a título de abogado por la UDH; con código N° 0200811111; actualmente elaborando una tesis en Derecho a usted como la debida consideración, me presento y le expreso:

Presente.

Me dirijo a su digna persona, en primer lugar, para desear que goce de buena salud, prosperidad en su día a día, así como también desear que Dios le bendiga, mucho más en estos tiempos que venimos atravesando.

En segundo lugar, solicito su valioso apoyo en su calidad de experto en materia de investigación a fin de tenga a bien validar mis dos instrumentos de investigación y poder luego aplicarlo en la obtención de información.

Estos instrumentos adjuntos al presente servirán para la realización de mi tesis de investigación intitulado: **"LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CODIGO CIVIL, 2018 - 2019"**, para dicho efecto adjunto dichos instrumentos y además mi matriz de consistencia, la ficha de validación donde usted podrá hacer su evaluación correspondiente.

Sin otro particular sino reconociéndole por anticipado su valioso apoyo me despido de usted muy agradecida.

Atentamente.

  
Henson Fidel Ochoa Rojas  
DNI N° 46579619

## FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

**Título de la Investigación:** "LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CODIGO CIVIL, 2018 - 2019"

**I. Datos informativos del experto validador.**

Apellidos y nombres : Mg. Jhon Albornoz Flores.  
 Cargo o Institución donde labora : Docente Universitario en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco  
 Nombre del Instrumento : Ficha de entrevista a expertos  
 Teléfono del experto : 962932236  
 Autor del Instrumento : Bach. Henson Fidel Ochoa Rojas

**II. Aspectos de validación del instrumento:**

| Indicadores       | Criterios   | Valoración |    |
|-------------------|---|------------|----|
|                   |   | SÍ         | NO |
| Claridad          | Los ítems del instrumento están formulados con un lenguaje apropiado y claro.                             | ✓          |    |
| Objetividad       | Los ítems están expresados en conductas observables.  | ✓          |    |
| Contextualización | Los ítems están adecuados a lo que se pretende medir en el contexto del problema de investigación.        | ✓          |    |
| Organización      | Los ítems guardan un criterio de organización lógica.   | ✓          |    |
| Cobertura         | Los ítems abarcan todos los aspectos de las dimensiones en cantidad y calidad.                            | ✓          |    |
| Intencionalidad   | El instrumento es adecuado para valorar y/o medir aspectos del problema de investigación.                 | ✓          |    |
| Consistencia      | Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.                              | ✓          |    |
| Coherencia        | Los ítems guardan coherencia con los indicadores y las dimensiones de sus variables.                      | ✓          |    |
| Metodología       | Los ítems están formulados de manera estratégica, pues permiten probar las hipótesis de la investigación. | ✓          |    |
| Pertinencia       | El instrumento a la vista es pertinente para ser aplicado en la muestra propuesta: (Ficha de entrevista)  | ✓          |    |

FICHA DE ENCUESTA

III. Opinión de la experta respecto al instrumento presentado.

—

IV. Recomendaciones.

—

V. Resultado:

- APROBADO (X)
- OBSERVADO ( )
- DESAPROBADO ( )

Huánuco, 14 febrero del 2023.

Mg. ALBORNOZ FLORES Wilmer Jhon  
Firma del experto validador  
DNI: 41432866

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**  
**DE INVESTIGACIÓN**

**Título de la Investigación:** "LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL CODIGO CIVIL, 2018 - 2019".

**I. Datos informativos del experto validador.**

Apellidos y nombres : Mg. Jhon Albornoz Flores  
 Cargo o Institución donde labora : Docente Universitario en la Universidad Hermilio Valdizan de Huánuco.  
 Nombre del Instrumento : Ficha de encuesta a usuarios  
 Teléfono del experto : 962932236  
 Autor del Instrumento : Bach. Henson Fidel Ochoa Rojas

**II. Aspectos de validación del instrumento:**

| Indicadores       | Criterios   | Valoración |    |
|-------------------|---|------------|----|
|                   |   | SÍ         | NO |
| Claridad          | Los ítems del instrumento están formulados con un lenguaje apropiado y claro.                             | ✓          |    |
| Objetividad       | Los ítems están expresados en conductas observables.  | ✓          |    |
| Contextualización | Los ítems están adecuados a lo que se pretende medir en el contexto del problema de investigación.        | ✓          |    |
| Organización      | Los ítems guardan un criterio de organización lógica.   | ✓          |    |
| Cobertura         | Los ítems abarcan todos los aspectos de las dimensiones en cantidad y calidad.                            | ✓          |    |
| Intencionalidad   | El instrumento es adecuado para valorar y/o medir aspectos del problema de investigación.                 | ✓          |    |
| Consistencia      | Sus dimensiones e indicadores están basados en aspectos teórico científicos.                              | ✓          |    |
| Coherencia        | Los ítems guardan coherencia con los indicadores y las dimensiones de sus variables.                      | ✓          |    |
| Metodología       | Los ítems están formulados de manera estratégica, pues permiten probar las hipótesis de la investigación. | ✓          |    |
| Pertinencia       | El instrumento a la vista es pertinente para ser aplicado en la muestra propuesta: (Ficha de encuesta)    | ✓          |    |

III. Opinión de la experta respecto al instrumento presentado.

Ninguna

IV. Recomendaciones

Ninguna

V. Resultado:

APROBADO   
OBSERVADO ( )  
DESAPROBADO ( )

Huánuco, 14 febrero del 2023.

Mg. ALBORNOZ FLORES Wilmer Jhon  
Firma del experto validador  
DNI: 41432866

**ANEXO 5**  
**FOTOS DE REFERENCIA**

