



# **UNIVERSIDAD NACIONAL DE BARRANCA**

Facultad de Ciencias Jurídicas, Contables y Financieras

Escuela Profesional de Derecho y Ciencia Política

## **TESIS**

**“Identificación relacional entre la aplicabilidad del sistema registral  
constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente  
(Barranca, 2018-2020)”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**Abogado**

**PRESENTADO POR:**

Bach. CRUZ ESPINOZA, Etnay Estanislao

Bach. SILVA ACOSTA, David Jhonathan

**BARRANCA – PERÚ**

2022

---

Dr. Alberto Rojas Alvarado  
Presidente

---

Mg. Carmen Gladys Bustamante Rosales  
Miembro

---

Abog. Walter Alberto Checa Carlin  
Miembro

---

Dr. Jorge Hernán Nieves Chen  
Asesor



Barranca, 04 de octubre de 2022

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS**

**Los integrantes del Jurado Evaluador:**

Presidente: Dr. Alberto Rojas Alvarado
Miembro : Mg. Carmen Gladys Bustamante Rosales
Miembro : Abog. Walter Alberto Checa Carlin
Asesor : Dr. Jorge Hernán Nieves Chen

**Se reúnen para evaluar la sustentación de tesis titulada:**

Identificación Relacional entre la Aplicabilidad del Sistema Registral Constitutivo y el Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020).

**Presentada por los graduados:**

- CRUZ ESPINOZA ETNAY ESTANISLAO
- SILVA ACOSTA DAVID JHONATHAN

**Para optar el Título Profesional de ABOGADO**

Luego de haber evaluado la sustentación de tesis, concluye de manera unánime (X) por mayoría simple ( ) calificar a:

- CRUZ ESPINOZA ETNAY ESTANISLAO - SILVA ACOSTA DAVID JHONATHAN			Nota: 19	
Sobresaliente (X)	Muy bueno ( )	Bueno ( )	Regular ( )	Desaprobado ( )

Los miembros del Jurado Evaluador firman en señal de conformidad

Dr. Alberto Rojas Alvarado  
Presidente

Mg. Carmen Gladys Bustamante Rosales  
Miembro

Abog. Walter Alberto Checa Carlin  
Miembro

Dr. Jorge Hernán Nieves Chen  
Asesor

## **DEDICATORIA**

A toda mi familia, en especial a mis padres, Luz Acosta Rosas y Genaro Silva Gaytán (Q.E.P.D.), por su apoyo incondicional, oraciones y consejos de aliento. A mis sobrinos Jazmín y Jaren, por ser mi fuerza y motor para nunca rendirme.

A Jorge Borja, por sus consejos, por su amistad incondicional, y por ser una maravillosa persona para mí.

**DAVID**

A toda mi familia, en especial a mi madre, Alina Espinoza Huaccho, por su apoyo incondicional, consejos de aliento. A mi hermana Deysi Cruz Espinoza, por ser mi fuerza y motor para nunca rendirme.

A mi novia, a mis amigos de la operación Valquiria, a David, por su apoyo, sus consejos, por su amistad incondicional.

“La lealtad es un camino de ida y vuelta, si yo la pido de ti, entonces tú la tendrás de mí”

**ETNAY**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecer a Dios en primer lugar, por la vida y salud brindada, y por todos los beneficios que gracias a Él disfrutamos, los cuales nos permiten perseguir y lograr nuestras aspiraciones.

A nuestros docentes, por todas las horas invertidas en las aulas, por sus consejos, por todo el conocimiento transmitido y por ser siempre pacientes con nosotros, gracias por su ejemplo, por alentarnos a ser mejores profesionales y también mejores personas.

A la Universidad Nacional de Barranca y a la Escuela Profesional de Derecho y Ciencia Política, por acogernos en sus aulas durante todos los años de carrera y darnos las facilidades para poder estudiar la carrera que amamos.

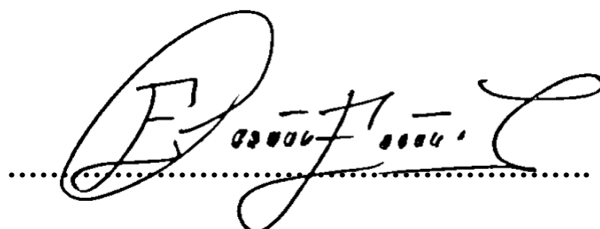
A nuestro asesor, Dr. Jorge Hernán Nieves Chen, por estar a nuestro lado durante toda esta travesía, por alentarnos a seguir y apoyarnos en todo, tanto en las aulas universitarias, como en la realización de la tesis, con lo cual logramos una de nuestras metas para seguir creciendo como profesionales.

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD (TESISTA 1)

Por el presente documento, yo **ETNAY ESTANISLAO CRUZ ESPINOZA**, identificado con DNI N.º **72568582**, Bachiller de la carrera de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Barranca, informo que he elaborado la tesis denominada: **“Identificación relacional entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca, 2018-2020)”**, para optar el título profesional de Abogado, declaro que toda la información presentada en la presente tesis es auténtica y veraz

Por lo tanto, asumo toda la responsabilidad ante cualquier falsedad u omisión de documentos. Por ello, me someto a lo dispuesto en las normas académicas que dictamine la Universidad Nacional de Barranca.

Barranca, 05 de agosto de 2022

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is highly stylized and cursive, appearing to read 'Etnay Estanislao Cruz Espinoza'.

**ETNAY ESTANISLAO CRUZ ESPINOZA**

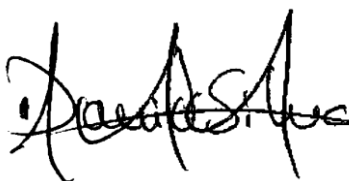
**DNI: 72568582**

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD (TESISTA 2)

Por el presente documento, yo **DAVID JHONATHAN SILVA ACOSTA**, identificado con DNI N.º **75151609**, Bachiller de la carrera de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Barranca, informo que he elaborado la tesis denominada: **“Identificación relacional entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca, 2018-2020)”**, para optar el título profesional de Abogado, declaro que toda la información presentada en la presente tesis es auténtica y veraz

Por lo tanto, asumo toda la responsabilidad ante cualquier falsedad u omisión de documentos. Por ello, me someto a lo dispuesto en las normas académicas que dictamine la Universidad Nacional de Barranca.

Barranca, 05 de agosto de 2022



.....  
**DAVID JHONATHAN SILVA ACOSTA**

**DNI: 75151609**

## ÍNDICE

<b>PÁGINAS PRELIMINARES</b> .....	<b>i</b>
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>iv</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>v</b>
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>viii</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	<b>1</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	<b>2</b>
<b>I. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>3</b>
<b>II. RESUMEN</b> .....	<b>4</b>
<b>III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	<b>6</b>
3.1. Situación del problema.....	6
3.2. Formulación del problema .....	8
3.2.1. Problema General.....	8
3.2.2. Problemas Específicos.....	8
<b>IV. JUSTIFICACIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>V. ANTECEDENTES Y/O ESTADO DEL ARTE</b> .....	<b>10</b>
5.1. Antecedentes de la Investigación .....	10
5.1.1. Antecedentes Internacionales.....	10
5.1.2. Antecedentes Nacionales.....	13
5.1.3. Antecedentes Regionales.....	17
5.1.4. Antecedentes locales .....	18
5.2. Estado del Arte .....	19
5.2.1. El Derecho Registral.....	19
5.2.2. Función del Registro.....	20
5.2.4. Principios del Derecho Registral .....	22
5.2.2. La Seguridad Jurídica .....	25

5.2.7. Derecho Comparado.....	26
5.3. Definición de Términos Básicos .....	27
<b>VI. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE ESTUDIO .....</b>	<b>30</b>
6.1. Hipótesis .....	30
6.1.1. Hipótesis General.....	30
6.1.1. Hipótesis Específicos.....	30
6.2. Variables de estudio.....	30
6.3. Operacionalización de las variables.....	30
<b>VII. OBJETIVOS .....</b>	<b>34</b>
7.1. Objetivo General .....	34
7.2. Objetivos Específicos.....	34
<b>VIII. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>35</b>
8.1. Diseño metodológico .....	35
8.1.1. Tipo .....	35
8.1.2. Nivel .....	35
8.1.3. Diseño .....	35
8.1.4. Enfoque .....	35
8.1.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	36
8.1.6. Técnicas para el procesamiento de datos .....	36
8.2. Población y muestra.....	36
8.2.1. Población .....	36
8.2.2. Muestra.....	37
<b>IX. CONSIDERACIONES ÉTICAS .....</b>	<b>38</b>
<b>X. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....</b>	<b>39</b>
10.1. Presentación de tablas y figuras.....	39

10.2. Discusión de resultados.....	59
10.3. Contrastación de hipótesis .....	61
<b>XI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>66</b>
11.1. Conclusiones .....	66
11.2. Recomendaciones.....	67
<b>XII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>68</b>
<b>XIII. ANEXOS .....</b>	<b>72</b>
Anexo 01: Matriz de consistencia.....	72
Anexo 02: Instrumento de recolección de datos.....	73

## ÍNDICE DE TABLAS

### TABLAS DE LOS RESULTADOS DEL CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE X: APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO

Tabla 1. Concepto de sistema registral.....	39
Tabla 2. Concepto de registro.....	40
Tabla 3. Diferencia en el sistema registral constitutivo y declarativo.....	40
Tabla 4. Sistema registral adecuado .....	41
Tabla 5. Sistema registral peruano .....	42
Tabla 6. Sistema registral constitutivo .....	43
Tabla 7. Aplicabilidad del sistema registral constitutivo .....	45
Tabla 8. Sistema registral que otorga mayor protección .....	46
Tabla 9. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias .....	47
Tabla 10. Cultura registral.....	48

### TABLAS DE LOS RESULTADOS DEL CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE Y: FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE

Tabla - 1. Concepto de seguridad jurídica.....	49
Tabla - 2. Falta de seguridad jurídica en el sistema registral declarativo.....	50
Tabla - 3. Aspecto negativo del sistema registral declarativo .....	51
Tabla - 4. Influencia de la cultura registral en las transacciones inmobiliarias.....	52
Tabla - 5. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. ....	53
Tabla - 6. La protección del adquirente como función del sistema registral.....	54
Tabla - 7. Protección del adquirente en el sistema registral declarativo. ....	55
Tabla - 8. Riesgos en las transacciones inmobiliarias. ....	56
Tabla - 9. Reducción de riesgos en las transacciones inmobiliarias.....	57
Tabla - 10. Protección del adquirente en el sistema registral constitutivo. ....	58

## ÍNDICE DE FIGURAS

### **FIGURAS DE LOS RESULTADOS DEL CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE Y: FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE**

Figura 1. Concepto de sistema registral.....	39
Figura 2. Concepto de registro .....	40
Figura 3. Diferencia en el sistema registral constitutivo y declarativo .....	41
Figura 4. Sistema registral adecuado.....	42
Figura 5. Sistema registral peruano .....	43
Figura 6. Sistema registral constitutivo .....	44
Figura 7. Concepto de sistema registral.....	45
Figura 8. Sistema registral que otorga mayor protección.....	46
Figura 9. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. ....	47
Figura 10. Cultura registral.....	48

### **FIGURAS DE LOS RESULTADOS DEL CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE Y: FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE**

Figura - 1. Concepto de seguridad jurídica.....	49
Figura - 2. Falta de seguridad jurídica en el sistema registral declarativo .....	50
Figura - 3. Aspecto negativo del sistema registral declarativo.....	51
Figura - 4. Influencia de la cultura registral en las transacciones inmobiliarias .....	52
Figura - 5. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. ....	53
Figura - 6. La protección del adquirente como función del sistema registral. ....	54
Figura - 7. Protección del adquirente en el sistema registral declarativo. ....	55
Figura - 8. Riesgos en las transacciones inmobiliarias.....	56
Figura - 9. Reducción de riesgos en las transacciones inmobiliarias .....	57
Figura - 10. Protección del adquirente en el sistema registral constitutivo. ....	58

# **I. INFORMACIÓN GENERAL**

## 1.1. Título:

“Identificación relacional entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica (Barranca 2018-2020)”

## 1.2. Autores:

David Jhonathan Silva Acosta

Etnay Estanislao Cruz Espinoza

## 1.3. Asesor

Dr. Jorge Hernan Nieves Chen

## 1.4. Tipo de investigación

Investigación teórica en el nivel correlacional

## 1.5. Línea de investigación:

Área de Ciencias Sociales-Derecho Privado

## 1.6. Duración de la ejecución del proyecto

Inicio: 02 de mayo del 2022

Culminación: 31 de setiembre del 2022

## 1.7. Localidad o institución donde se desarrolló el proyecto

Ciudad de Barranca.

## II. RESUMEN

**Problema general:** ¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)? **Objetivos:** El objetivo general: Identificar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020) y los objetivos específicos: 1. Determinar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias y 2. Delimitar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente. **Hipótesis:** Nuestra hipótesis general es: La aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020) y las hipótesis específicas son: 1. La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias tienen una relación directa significativa y 2. La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente tienen una relación directa significativa. **Metodología:** La presente investigación se encuadró en una investigación de tipo básica o llamada también teórica, en el nivel correlacional, con un enfoque cuantitativo y diseño no experimental, aplicando para la obtención de resultado la técnica de la encuesta. **Resultados alcanzados:** Dentro de los resultados alcanzados el más relevante es que un 63 % de abogados están totalmente de acuerdo que el sistema registral constitutivo permitiría fortalecer la seguridad jurídica del adquirente en las transacciones inmobiliarias.

**Palabras claves:** Sistema registral, constitutivo, declarativo, seguridad jurídica, adquirente, registro, transacción inmobiliaria.

## ABSTRACT

**General problem:** What is the relationship between the applicability of the constitutive registration system and the strengthening of the legal security of the acquirer (Barranca 2018-2020)? **Objectives:** The general objective: Identify the relationship that exists between the applicability of the constitutive registration system and the strengthening of the legal certainty of the acquirer in (Barranca 2018-2020) and the specific objectives: 1. Determine the relationship that exists between the applicability of the constitutive registration system and legal certainty in real estate transactions and 2. Delimit the relationship that exists between the applicability of the constitutive registration system and the protection of the purchaser. **Hypothesis:** Our general hypothesis is: The applicability of the constitutive registry system has a significant direct relationship with the strengthening of the legal security of the acquirer (Barranca 2018-2020) and the specific hypotheses are: 1. The applicability of the constitutive registry system and the security legal in real estate transactions have a significant direct relationship and 2. The applicability of the constitutive registration system and the protection of the purchaser have a significant direct relationship. **Methodology:** This research was framed in applied research at the correlational level with a quantitative approach and non-experimental design, applying the survey technique to obtain results. **Results achieved:** Among the results achieved, the most relevant is that 63% of lawyers fully agree that the constitutive registration system would allow strengthening the legal certainty of the acquirer in real estate transactions.

**Keywords:** Registration system, constitutive, declarative, legal certainty, purchaser, registration, real estate transaction.

### **III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **3.1. Situación del problema**

El hecho problemático observado es el sistema de transferencia de propiedad inmueble reconocido en nuestro ordenamiento jurídico donde las transferencias operan con el solo consentimiento de las partes de realizar el negocio jurídico, sin necesidad de realizar algún acto posterior; por lo tanto, el sistema registral para transferencia de propiedad inmueble que se adopta en nuestro país es de tipo declarativo, es decir, la inscripción registral no convierte en propietario al adquirente, sino que declara una situación jurídica preexistente, en consecuencia, no todas las transferencias de propiedad inmueble se inscriben en Registros Públicos, lo que genera incertidumbre en saber quién es el verdadero propietario de determinado bien inmueble, pues al no estar inscrito dicho bien, no se puede tener la certeza si la persona que transfiere es el actual propietario o ya dejó de serlo, lo que a su vez se traduce en inseguridad jurídica en la adquisición del bien. Dicha situación se manifiesta en la realidad cuando se celebra la compraventa de una propiedad inmueble urbana no inscrita, de la cual el vendedor asegura ser el propietario por tener una escritura pública, sin embargo, el vendedor ha transferido con anterioridad la misma propiedad a otra persona, las cuales, al no estar inscrita dicha propiedad, no tienen una base objetiva y cierta sobre la cual determinar si el transferente, al momento de celebrar el negocio jurídico, es el actual y verdadero propietario o no, generándose como consecuencia lo que se conoce en doctrina como la doble venta.

Dicha situación se constituye en un problema debido a que, como consecuencia del sistema registral declarativo, cuando se realizan transferencias de propiedad inmueble de bienes que no están registrados no se tiene una verdadera certidumbre de la seguridad jurídica al realizar una transferencia de propiedad, porque no podemos saber si el transferente todavía es el propietario o si ya ha transferido la propiedad con anterioridad. Asimismo, corresponde detallar que el problema surge como consecuencia del actual sistema registral de propiedad inmueble declarativo que tiene nuestro país; sistema registral en donde las inscripciones de titularidad no constituyen en propietarios a aquellos que inscriben dicha titularidad, sino que, simplemente declaran una situación jurídica (propietario) pre existente, para efectos de publicidad y oponibilidad frente a terceros. El problema se presenta en nuestra sociedad actual,

ya que, muchas veces las personas se consideran propietarias de un predio, sin embargo, no cuentan con ningún documento que acredite dicho derecho, o incluso de contar con algún documento, el mismo resulta insuficiente para poder defenderlo frente a terceras personas. Si bien es cierto que una persona puede llegar a ser propietario por medio de una minuta de compra venta o una Escritura Pública, sin embargo, estos medios no brindan una seguridad jurídica completa, a diferencia de la Seguridad Jurídica que sí brinda la inscripción registral. El problema ocasiona una falta de seguridad jurídica, en una incertidumbre jurídica por parte del adquirente, así como en un incremento de los costos de transacción, lo que a su vez genera un detrimento del tráfico jurídico patrimonial.

La investigación previa sobre el problema ha señalado que se requiere un sistema registral para que la transmisión de bienes inmuebles se realice con una seguridad jurídica, considerando que debe realizarse por medio de la inscripción registral constitutiva, toda vez que el sistema registral electivo o declarativo puede generar efectos adversos sobre la seguridad jurídica de las transacciones de los bienes inmuebles.

Sin embargo, la investigación previa no se ha pronunciado sobre la relación existente entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente; es decir, solo se han limitado a establecer los efectos negativos del sistema registral constitutivo y/o inscripción registral declarativo, señalando que resulta necesario optar por el sistema registral constitutivo.

La deficiencia del conocimiento se presenta por la falta de determinación de los efectos, relación y/o influencia de la aplicabilidad del sistema registral constitutivo en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles, pues esa brecha está ocasionando que se siga aplicando un sistema de inscripción electivo o facultativo, donde las transacciones de bienes inmuebles se ven envueltas en situaciones de fraude inmobiliario, evasión tributaria, usurpación, entre otros.

Por último, con nuestra investigación al determinarse la relación existente entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente se pretende delimitar los efectos de la aplicación del sistema registral constitutivo en

las transacciones de bienes inmuebles, lo que nos permite proponer el cambio de un sistema registral declarativo a un sistema registral constitutivo, con lo cual se busca primordialmente la seguridad jurídica a favor del adquirente en las adquisiciones de propiedades inmuebles urbanas al momento de celebrar negocios jurídicos de transferencia de propiedad para poder llegar a erradicar la inseguridad jurídica que genera consecuencias perjudiciales en los adquirentes; asimismo, se busca promover el tráfico jurídico y económico, pues al contar con un sistema constitutivo de transferencia de propiedad es necesaria la inscripción registral, lo cual permite tener certeza de que el verdadero propietario es quien está transfiriendo la propiedad.

### **3.2. Formulación del problema**

#### **3.2.1. Problema General**

¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)?

#### **3.2.2. Problemas Específicos**

- ¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias?
- ¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente?

#### IV. JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, nuestra investigación se justifica respondiendo al ¿por qué? de la misma, es así que además de que nuestra investigación tiene como propósito identificar la relación entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y su relación con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente en las transferencias de propiedad inmueble urbano; también ha sido motivada por razones de interés social, pues es la sociedad, además del adquirente, quien se perjudica, debido a los problemas múltiples que genera la inseguridad jurídica en la transferencia de inmuebles urbanos; por ejemplo, la doble venta de bienes inmuebles, los procesos judiciales de tercería de propiedad, de mejor derecho de propiedad, de concurrencia de acreedores, entre otros; que aparte de incrementar la carga procesal del Poder Judicial, genera detrimento en la paz social; lo cual, se evitaría al implementar un sistema registral de propiedad inmueble constitutivo, lo cual es la propuesta del presente trabajo de investigación.

En segundo lugar, se responde el ¿para qué? de nuestra investigación, para lo cual debemos precisar que resulta claro que cada individuo de la sociedad que en determinado momento actúe como adquirente de una propiedad inmueble se verá beneficiado al estar protegido por la seguridad jurídica que brinda la inscripción en los Registros Públicos de contarse con un Sistema Registral Constitutivo, puesto que tendrá oponibilidad *erga omnes*, siendo protegido por el registro, además, al momento de adquirir tendrá plena certeza, sobre la base de los asientos registrales que constan en el registro correspondiente, que la persona de quien está adquiriendo es el verdadero y actual propietario, pues si se le compra a una persona que no ha inscrito su derecho existirá el riesgo de que aparezca posteriormente otra persona alegando que ostenta un mejor derecho o título, situación que no puede identificarse durante la transacción, pero contar con la certeza del registro evitará pérdida de dinero que con tanto esfuerzo pudo obtener el adquirente, y a la vez, la seguridad jurídica le permitirá proteger frente a todos la propiedad que adquiriera. Asimismo, el presente trabajo de investigación busca promover el tráfico jurídico de bienes, pues si contamos con un sistema registral de propiedad inmueble constitutivo habría certeza y seguridad jurídica en la adquisición de inmuebles, así como también se disminuirían los costos de transacción, lo que se traduciría en más negocios jurídicos de transferencia de bienes inmuebles urbanos.

## V. ANTECEDENTES Y/O ESTADO DEL ARTE

### 5.1. Antecedentes de la Investigación

#### 5.1.1. Antecedentes Internacionales

**Herrera (2021)** a través del proyecto de investigación cuyo título es: “La Corrupción Administrativa en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio de Michoacán”, presentado ante la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, para la obtención del grado de Maestro en Derecho Administrativo.

Para el desarrollo de su investigación utilizó los criterios metodológicos de la investigación axiológica en el nivel valorativo, para lo cual utilizó la técnica del análisis documental; así llegó a concluir lo siguiente:

El registro público funciona como el órgano administrativo que brinda seguridad jurídica a bienes inscritos, lo que se traduce en la tutela a los adquirentes y acreedores; el sistema constitutivo se caracteriza principalmente por la obligación hacia la inscripción de aquellos actos jurídicos con la finalidad de que estos surtan efectos. (p. 122)

En concordancia con el tesista, la intención del registro público brinda una formalidad que permita generar seguridad jurídica sobre los actos realizables; de esta manera, se debe contar con la existencia de diversos órganos encargados de proteger este derecho y más sobre bienes inmuebles debido a que estos actos pueden derivarse de la declaración o la constitución de formalidad que sea propuesta en cada legislación; aunado a ello, el estado mexicano propone la constitución a cualquier tipo de acto que corresponda la transferencia o prescripción que obtenga el propietario o poseedor del bien respectivamente.

Es por ello que, para la protección de la seguridad jurídica en cuanto a los bienes inscritos existe la Notaría cuyo órgano también cumple la función de protección de bienes dentro de nuestra legislación.

Asimismo, la Notaría se encuentra encargada de brindar una protección de estos bienes mediante el registro público; esto quiere decir que, al existir la inscripción del bien al Registro Público se podrá establecer un control fluido del bien suscrito.

**Guzmán (2017)** por medio del proyecto de investigación cuyo tema fue: “Seguridad Jurídica Preventiva”, presentado ante la Universidad San Carlos de Guatemala para la obtención del grado de Doctor en Derecho,

El autor desarrolló su investigación teniendo en consideración la siguiente metodología: Investigación de tipo axiológica, en el nivel explicativo y como métodos al análisis doctrinal y el derecho comparado; es así que nos menciona en una de sus conclusiones que:

La seguridad jurídica es la exigencia de legalidad con legitimidad, debe apreciarse como un derecho de los ciudadanos, que necesitan estar seguros de que los procedimientos de los poderes públicos son eficaces jurídicamente y que sus instituciones son tuteladas adecuadamente. La garantía de tal derecho involucra requerir de herramientas eficaces y una estructura idónea para brindar estabilidad y certeza, tanto a las relaciones jurídicas como a los derechos en general. (p. 185)

Ahora bien, por medio de esta conclusión se brinda una aclaración en cuanto a lo que viene a ser la seguridad jurídica y lo necesario que debe ser dentro del marco legal de cada legislación para brindar una protección en cuanto a la defensa de los derechos fundamentales. Además, esta seguridad jurídica se debe proteger en todos los aspectos como, por ejemplo, la protección de los bienes inmuebles frente a diversos factores que afecten el uso y disfrute del bien por parte de la persona.

De esta manera, esta seguridad jurídica involucra el fruto de los intentos que busca el aparato estatal en cuanto al soporte de las normas que se emanen y la erradicación de las diversas afectaciones que podrían involucrar el aprovechamiento de los vacíos legales existentes. Del

mismo modo, se debe considerar que la legislación guatemalteca incorpora el sistema registral declarativo; hecho por el cual, tras el análisis investigativo sobre el tema de interés en estas legislaciones nos detallan la ineficacia de este sistema, la proposición de la constitución de todo bien inmueble como alternativa de solución a la inseguridad jurídica y las diversas afectaciones que involucre perjudicar el debido procedimiento.

**Blanco (2015)** a través de su proyecto de investigación cuyo tema es: “Análisis de Derecho Comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”, presentado ante la Universidad del Istmo, con la finalidad de obtener el Grado de Licenciado en Derecho.

Con respecto a esta tesis, se propone una metodología jurídica-descriptiva y propositiva de categoría monográfica con presentación de tablas comparativas entre diversas legislaciones y la aplicación del sistema registral declarativo y constitutivo; manifestando así, la siguiente conclusión:

La inscripción efectuada que debería promover nuestra legislación viene a ser el sistema registral de carácter constitutivo, emitiendo un título inatacable desde cualquier punto de vista debido a que brinda eficientemente seguridad jurídica con la finalidad de poder manejar la propiedad y los derechos inherentes que posee. (p. 78)

A través de este proyecto de investigación se recalca nuevamente a la legislación guatemalteca y la eficacia que generaría el establecimiento del sistema registral constitutivo; ello debido a que, con la incorporación de este sistema se obtendría protección hacia el adquirente debido a que se encuentra involucrado en todos los actos que se quiere realizar sobre el bien que pasaría a su poder y el disfrute de este.

Mientras tanto, si es que se cuenta con un sistema registral declarativo se estaría dejando a la suerte al adquirente y la posible pérdida del bien como el monto económico invertido para

poder realizar tal acto; hecho por el cual, es de sostener que sucede consecutivamente por parte de esta legislación.

### **5.1.2. Antecedentes Nacionales**

**Arias (2020)** a través de la tesis que se titula: “Sistemas Registrales, Constitutivo y Declarativo, y la Seguridad Jurídica en Procesos de Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú”, presentada ante la Universidad Andina del Cusco, por la obtención del Título de Abogado.

El objetivo general de la presente investigación se enfoca en la determinación de estos dos sistemas; estamos hablando del constitutivo y declarativo, garantizando la seguridad jurídica sobre aquellos procesos de transferencia para bienes inmuebles generados dentro de nuestra legislación, demostrando la eficiencia de la inscripción registral constitutiva.

Para lo cual, el tipo de investigación jurídica fue la dogmática comparada, con enfoque cuantitativo; asimismo, para recolectar sus datos utilizó la técnica de análisis documental mediante el instrumento de ficha de análisis documental, logrando arribar a su conclusión lo siguiente:

Resulta oportuno que el sistema registral del Perú ofrezca una decente seguridad jurídica acerca de los procesos de transferencias de bienes inmuebles a través de la aplicación de una inscripción registral constitutiva que demuestre un aspecto positivo ante la inscripción registral electiva que viene generando inestabilidad hacia la seguridad jurídica patrimonial permitiendo el tráfico ilícito inmobiliario, usurpación, evasión de impuestos y otros fraudes. (p. 52)

Siendo así, debemos tener en consideración que la inscripción registral electiva se haya en una suerte de voluntad por parte de la persona poseedor del bien; mientras que, la inscripción registral constitutiva sugiere una insistencia en la inscripción del bien inmueble para evitar algún aprovechamiento ilícito del bien, garantizando eficacia en cuanto a la seguridad jurídica del que

se habla. Sin embargo, al no encontrarse regulado de tal manera existen diversas situaciones de infortunio por existir grandes posibilidades de pérdida del bien.

**Mamani (2016)** en su tesis que se tituló: “Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano”, presentando ante la Universidad Andina del Cusco para la obtención del Título de Abogado.

La metodología utilizada por el tesista fue una investigación jurídica de tipo dogmática comparada con enfoque cualitativo, así arriba a un listado de conclusiones de las cuales podemos arribar la siguiente:

TERCERA: (...) la introducción progresiva del sistema constitutivo de transferencia de propiedad de bienes inmuebles (...) en nuestro ordenamiento sistema registral peruano que otorgará mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario pues será con la inscripción registral que recién se perfeccionará la transferencia de la propiedad inmueble. (p. 112)

La importancia de este antecedente se debe a que desarrolla un análisis comparativo de los sistemas registrales de propiedad inmueble, estableciendo que el sistema registral constitutivo resulta más pertinente para darle mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

**Angulo (2020)** en su tesis que se tituló “El Sistema Constitutivo Como Garante de la Seguridad Jurídica en la Zona Registral N.º V – Sede Trujillo”, presentado ante la Universidad Andina del Cusco, para la obtención del Título de Abogado.

La metodología utilizada por el tesista, fue una investigación de tipo cualitativa-descriptiva y las técnicas utilizadas fueron la entrevista, recopilación documental y la observación. Es así que logró concluir lo siguiente:

Existe eficacia en cuanto a la utilización del sistema constitutivo; esto es, debido a que se exige como requisito su inscripción para poder otorgar la transferencia de la propiedad inmueble, garantizando la seguridad jurídica necesaria. Además,

existen diversos beneficios como la de brindar certeza, exclusividad y la oposición frente a terceras personas [...] características que permiten gozar de una propiedad absoluta. (p. 35)

En primer lugar, el sistema registral dentro de una legislación implica un profundo debate de la buena fe con la formalidad; ello debido a que, el registro declarativo se sostiene con la buena fe que tienen las partes para poder realizar el contrato como tal mientras que el registro constitutivo implica una intención de formalizar todo contrato a realizarse brindando la intervención de un tercero que es el notario público.

Por consiguiente, la conclusión brindada por Angulo nos da una perspectiva de que la formalidad es sinónimo de seguridad jurídica debido a que este registro permitirá sostenerse bajo un sistema de conocimiento por parte del estado.

Al realizar ello, no sólo brindará certeza hacia la persona que adquiera el bien, sino que evitará el aprovechamiento de terceras personas de mala fe que aparentan tener poder sobre el bien a disposición y que tras el no esclarecimiento de ello realizan contrataciones que perjudican al adquirente con el verdadero propietario del bien.

**Llanos (2019)** por medio de su tesis titulada: “La Seguridad Jurídica Registral a Partir de la Oposición al Procedimiento Registral en Trámite, la Cancelación del Asiento de Inscripción, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima”, presentado ante la Universidad San Ignacio de Loyola, para la obtención del Título de Abogado.

La metodología utilizada por el tesista, fue una investigación de tipo descriptiva-explicativa y la técnica utilizada fue la encuesta. Es así que logro concluir lo siguiente:

La revisión de los títulos archivados resulta imprescindible para obtener una verdadera seguridad jurídica, es decir, los adquirentes han de ser muy diligentes al momento de negociar la adquisición de un inmueble para evitar el fraude inmobiliario [...] en los casos de fraude inmobiliario ningún propietario que fue

despojado ilegítimamente de su propiedad quedó en ese estado de despojo, sino que, pudo recuperar su propiedad. (p. 45)

Siendo así, la autora nos hizo ver que solo se puede obtener seguridad jurídica cuando un predio está inscrito, ello sobre la base del principio registral de legitimación; por otro lado, en sus conclusiones también nos dijo que ello gracias a los mecanismos de seguridad jurídica que disfrutaban todas aquellas personas que inscriben sus predios en Registros Públicos.

De esta manera, se recalca una vez más con ello que la inscripción registral dota de una verdadera seguridad jurídica, lo cual no sucede en el caso de bienes no registrados, ya que al no estar registrado no puede gozar de todos los mecanismos de protección brindado por el registro y, por ende, carecen de seguridad jurídica plena.

En este sentido, tras el desconocimiento de un debido procedimiento de registrar el bien de manera constitutiva muchas personas optan por la declaración como medio eficaz o eficiente de desarrollar tal acto debido a que piensan que no involucraría un groso proceso; sin embargo, estas expectativas decaen al comprender que por medio de este registro no sólo preocuparía al adquirente, sino que pueden aprovecharse terceras personas del descuido que se tendría.

Es por ello que, nuestra legislación al optar por el sistema registral constitutivo como acto obligatorio para poder realizar cualquier tipo de contratación de un bien permitiría brindar certeza en cuanto a la contratación formal entre ambas partes de buena fe, teniendo como testigo a una institución estatal que lo avale.

**Monar (2018)** a través de su tesis que se tituló “Mecanismos Normativos Para Garantizar la Seguridad Jurídica en el Sistema Registral Peruano. ¿Realmente Nos Protege del Fraude Inmobiliario? Un Análisis de los Mecanismos Electrónicos y Normativos”, presentado ante la Universidad Nobert Wiener, para la obtención del Título de Abogado.

La metodología utilizada por el tesista, fue una investigación de tipo socio-jurídico en el nivel explicativo con diseño no experimental y la técnica utilizada fue el análisis documental. Logrando concluir que:

Los mecanismos electrónicos que han sido implementados por parte de la Sunarp como son por ejemplo la inmovilización de partidas, bloqueo registral y alerta registral son muy eficientes y da como resultado que se cumple con la principal finalidad que es la de otorgar seguridad jurídica de los actos que se inscriben, aunado con la publicidad registral todo ello repercute en un medio verdaderamente capaz de prevenir el fraude inmobiliario y proteger los bienes inmuebles. (p. 112)

Cabe resaltar que, nuestro ordenamiento jurídico está evaluando las mejores posibilidades de proteger el bien de la persona que inscribe en los registros públicos; sin embargo, al existir la voluntad del propietario y la elección de no generar el registro debido involucra la posibilidad de pérdida del bien por terceras personas.

A manera de conclusión, este proyecto se enfoca en el establecimiento de que esta inscripción registral sea de manera constitutiva para brindar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que al día de hoy es uno de las solicitudes más recurrentes; además que, se podría brindar la debida protección al adquirente.

### **5.1.3. Antecedentes Regionales**

**Martínez (2018)** por medio de su proyecto de investigación cuyo título es: “Seguridad Jurídica Notarial y Su Relación con la Modernización del Derecho Registral en la Oficina Registral de Huacho - Año 2017”, presentado ante la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, para la obtención del Título de Abogado.

La metodología utilizada por la tesista, fue una investigación de tipo aplicada en el nivel analítico correlacional con enfoque cualitativo y diseño no experimental de corte transversal y la técnica utilizada fue la encuesta, análisis documental y la observación. Logrando concluir que:

La seguridad jurídica implica a ser un derecho que todo ciudadano dentro de nuestra legislación tiene debido al reconocimiento que se exige por parte del ordenamiento jurídico dentro del espacio geográfico que posee; por otro lado, si es que este derecho se ponga en peligro se deberá contar con una reparación o compensación alguna por tal perjuicio. (p. 81)

Lo que permite detallar esta conclusión es que la seguridad jurídica se ve perjudicada entonces se debería contar con un algún tipo de protección del perjudicado por la vulneración de tales efectos ilegítimos; aunado a ello, a pesar de que la intención por parte del estado es buena, ello nos brinda una perspectiva de que tales actuaciones tienen que ser reguladas lo más pronto posible.

Entonces, al relacionar la seguridad jurídica con el sistema registral se debe optar por el tipo de registro que cumpla con el requisito de seguridad jurídica que tanto se requiere; de ser así, se demuestra que el registro constitutivo es el único que cuenta con tal requisito sosteniendo su eficacia en cuanto a la necesidad de incorporarlo como un elemento estrictamente formal dentro de nuestra legislación.

#### **5.1.4. Antecedentes locales**

Una vez realizado la búsqueda en los principales repositorios institucionales de las universidades locales y buscadores de Google-Google Académico, no se ha podido identificar ninguna tesis, artículos, monografías relacionado a nuestro tema de investigación.

## **5.2. Estado del Arte**

### **5.2.1. El Derecho Registral**

El derecho registral es aquel conjunto de normas, reglas o principios racionales ligados entre sí respecto a una ciencia o materia, por lo tanto, el sistema registral es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí en regular una organización registral determinada.

De forma preliminar podemos definir al registro como aquella institución jurídica que tiene como función proveer de información a la comunidad; en ese sentido, el registro busca informar a los interesados respecto a los derechos que ostenta los sujetos sobre los bienes, en busca de que los sujetos que realizan transacciones lo realicen con pleno conocimiento de la titularidad de los derechos.

Asimismo, el registro es un mecanismo que busca evitar el fraude inmobiliario, otorgándole a los sujetos la seguridad de que están realizando transacciones con las personas que en realidad poseen el bien; evitando así, la intención de aprovechamiento de terceros que en aras de lucrar de forma ilegal intentan estafar a aquellas personas que por desconocimiento se ven afectados ante los diversos procedimientos que puedan involucrar el interés sobre un bien deseado.

Por su parte, el jurista Tarazona (2016) define al registro como:

Una institución elaborada por el Estado para que todos los sujetos inscriban los derechos y actos que se han desarrollado en torno a los bienes, con el objetivo de que sean adecuadamente publicitadas; ello quiere decir, que ostenten la calidad de erga omnes con la finalidad de que se posibilite la oponibilidad a terceros. Por otro lado, tiene como finalidad ser un medio de corroboración de los derechos y a la vez sirve como un mecanismo que permite proveer de información y garantizar la eficacia de aquellas transacciones realizables sobre el bien en disputa. (p. 103)

Asimismo, a fin de que un registro tenga los efectos esperados requiere ostentar determinados elementos; así que, en palabras del doctrinario González (2016) aquellos elementos que se requieren son:

- **Archivo de actos y contratos:** Respecto a bienes específicos, estableciéndose bajo un criterio diferenciador, a fin de clasificar las diferentes inscripciones a realizarse.
- **Archivo público:** Toda vez que los ciudadanos están en la posibilidad de acceder a la información que contiene el registro.
- **Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado:** Toda vez que la persona que realiza la inscripción correspondiente de su derecho podrá oponerlo, en cambio la persona que lo realiza se encontrará imposibilitados de realizarlo. (p. 86)

### 5.2.2. Función del Registro

La entidad encargada de dirigir y administra el registro en nuestro país es la SUNARP quien dentro de sus funciones tiene la emisión de políticas en el marco de sistema nacional de registros públicos, ostentado como atribuciones la organización planificación, dirección, coordinación y supervisión de los registros públicos donde se inscriben, publicitan actos y contratos que realizan los ciudadanos.

Asimismo, corresponde precisar que la inscripción como la publicidad debe realizarse con la oportunidad necesaria, con transparencia, predictibilidad y eficiencia; en ese sentido, el registro realiza la publicación de actos reales y no necesita la creación de actos ficticios que insatisfagan la verdadera intención de formalizar todo acto realizable sobre los bienes inmuebles.

Por lo tanto, el registro tiene como objetivo dar publicidad de actos y derechos que realizan y ostentan las personas; lo que implica la publicidad de sus efectos. Es así que dicha publicidad responde a cumplimiento de determinados principios como el de legitimación, oponibilidad y buena fe pública registral. (González, 2016)

### **5.2.3.1. El Sistema Registral Constitutivo**

De forma preliminar corresponde detallar, ¿qué se entiende por sistema registral?, el cual es definido por Arias (2020) como:

El conjunto de normas que se aplican en un determinado espacio geográfico, las cuales regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través de un determinado registro. Existen varias tipologías de sistemas registrales, una de ellas responde al efecto que se produce con la inscripción de un derecho dentro de las cuales tenemos al sistema registral declarativo y sistema registral constitutivo. (p.31)

En ese sentido, el sistema registral constitutivo es aquel sistema donde el acto o derecho real se constituye con la inscripción; en otras palabras, para que se traslade el dominio de un sujeto a otro se requiere de la inscripción del acto.

En el ámbito nacional se han escrito diversos artículos referentes al tema de la seguridad jurídica que tiene el actual sistema registral declarativo, donde se establece que para que un sistema de transferencia de propiedad sea adecuado debe cumplir dos finalidades claramente diferenciadas:

- a) Máxima circulación de la riqueza, ello implica que las personas puedan realizar transferencias e intercambios de bienes de forma adecuada sin trabas ni riesgos, y
- b) Reducción de riesgos, ello implica que las transferencias no deben presentar algún riesgo de ser ineficaces, sino que tengan los efectos que se producen en la adquisición

de un derecho; en otras palabras, debe otorgársele a los sujetos que realizan transacciones de bienes inmuebles, sin depender de la dimensión económica, una adecuada seguridad jurídica.

#### **5.2.3.2. El Sistema Registral Declarativo**

Todo Sistema Registral Declarativo se relaciona con el acto realizado alejándose de todo registro que otorgue la inscripción como la publicidad registral; a lo que queremos referirnos, es que este acto puede ser decisión voluntaria del propietario del bien inmueble.

Asimismo, si lo relacionamos a manera de ejemplo, en nuestra legislación la inscripción de una compra venta tiene carácter facultativo debido a que la voluntad del propietario prevalece sobre la actuación del sistema que elija.

A pesar de ello, tenemos que mencionar lo añadido por el artículo 1 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que nos menciona que: "El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo".

Ello quiere decir, que mediante un registro declarativo el traslado del bien se perfecciona antes de poder realizar la inscripción, demostrándose que no se toma en consideración o como requisito, a lo cual se opone un buen número de doctrinarios debido a que ello vulnera la seguridad jurídica y los principios que presenta el Derecho Registral como sostén de la formalidad del acto.

#### **5.2.4. Principios del Derecho Registral**

Estos principios pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización temática de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral; asimismo, mencionamos los siguientes:

#### **5.2.4.1. Principio de Fe Pública Registral**

Este principio va relacionado con respecto a la protección de la seguridad jurídica por medio de cualquier contratación que involucre su inscripción y acreditación en los Registros Públicos; asimismo, se debe tomar en cuenta que existe una estrecha relación en la onerosidad y la buena fe del adquirente ya que por medio de esta concomitancia el adquirente puede gozar de los beneficios que sustentan el principio como tal.

Cabe aclarar que, el derecho del tercero se debe encontrar formalmente inscrito; de no ser así, no se le podría considerar como un tercero registral.

#### **5.2.4.2. Principio de Publicidad**

En la normativa civil vigente, artículo 2012 del Código Civil Peruano, se establece que debe realizarse una presunción *iure et de iure*, es decir, sin la admisión de prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

La publicidad debe entenderse como aquella acción que tiene por objetivo que se de conocimiento público; es decir, sea notorio y evidente, es así que la publicidad en el derecho privado busca que todos los actos y negocios realizados por los sujetos sean de conocimiento público; es decir, por parte de la comunidad.

Si tomamos en cuenta a la Casación N° 364-2015 Lima tomado en consideración dentro del apartado de jurisprudencias del artículo 2012 de nuestro Código Civil, mencionándonos como punto de vista que:

El sistema registral adoptado en nuestro país tiende a proteger a quienes registran sus derechos y a partir de tal resguardo se construyen una serie de supuestos y presunciones orientados a ratificar la importancia que se otorga a la función que desempeñan a los Registros Públicos.

En base a ello, la publicidad registral puede ser definida como un servicio que el Estado otorga a los ciudadanos, que lo ejercerá una entidad estatal en busca de garantizar como la de

salvaguardar sus derechos, y que con esta publicidad no sólo implique un mero formalismo; sino que, brinde una intención de conocimiento por parte de las personas involucradas del bien, como a la comunidad, previendo el momento de realizar transacciones de sus bienes. Por su parte, Gonzáles (2015) define a la publicidad registral como:

La Publicidad Registral viene a ser un sistema de divulgación que tiene por objetivo que las situaciones jurídicas sean conocidas por los terceros, la misma que se encamina en proteger los derechos de los terceros y garantizar las transacciones de bienes. (p. 25)

Asimismo, tiene el carácter de servicio público que es otorgada por el Estado, pues buscará garantizar los derechos e intereses de los ciudadanos. En consecuencia, la publicidad registral les permite a los sujetos tener los siguientes beneficios: seguridad jurídica, menores riesgos, transacciones transparentes, facilidades en las transacciones y certeza de sus derechos.

Aunado a ello, corresponde precisar que los beneficios de la publicidad registral no solo se direccionan a los titulares registrales, sino también a los terceros.

#### **5.2.4.3. Principio de Legalidad**

Este principio se encuentra regulado en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; hecho por el cual, nos llega a mencionar lo siguiente:

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Si bien es cierto, este principio se encuentra vinculado de manera general dentro de nuestro marco legal; empero, consideramos como un hecho primordial dentro de todo sistema

registral, debido a que su existencia permite que se brinde certeza y eficacia hacia las diversas infracciones que tienen semejanza con el aprovechamiento ilícito del bien inmueble que no cuenta con facultades de otorgar.

Asimismo, hablamos de delitos como el fraude inmobiliario, la evasión tributaria, la tercería de propiedad, entre otros delitos, que por desconocimiento de una parte o todas las partes permitan a terceros que de manera deshonrosa intenten aprovecharse de ello, afectando los intereses de las demás partes.

### **5.2.2. La Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica se encuentra involucrada de manera indirecta por el artículo 70° de nuestra Constitución Política del Perú; de este modo, nos menciona que:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Asimismo, nuestro Código Civil suscribe mediante el artículo 2014° que a manera de parafraseo nos menciona que:

Aquel tercero de buena fe que logre adquirir el bien a título oneroso es porque esta fue cedida por una persona que goza de las capacidades para poder otorgarlo; claro está, que este derecho tiene que ser inscrito para poder disfrutar de su adquisición.

La seguridad jurídica la podemos conceptualizar como aquella garantía que el Estado otorga a las personas que tiene por objetivo proteger, tanto a las personas como a sus bienes, es decir, se busca impedir la vulneración de sus derechos como persona y la vulneración de sus derechos reales.

### **5.2.7. Derecho Comparado**

- **Francia**

Dentro de este marco legal, es importante mencionar que este país cuenta con un sistema registral mixto o declarativo; ello quiere decir, que se puede utilizar tanto el sistema registral constitutivo como declarativo ya sea en bienes muebles o inmuebles manteniéndolos dentro de una transmisión consensual. Cabe aclarar que, se puede otorgar siempre y cuando ambas partes se encuentren de acuerdo con el acto, asimilando que las legislaciones no pueden intervenir ni mucho menos limitar las voluntades de ambas partes, ya que mantienen la esencia del acto jurídico.

Aunado a ello, es preciso señalar que al no existir una estricta formalidad o constitución de este registro no es necesario la publicidad registral como tal; ya que, con el solo hecho de que las partes intervinientes conozcan los actos a realizarse basta y sobra, a pesar de que se considera inaceptable por muchos doctrinarios y que sea un fundamento de la imprecisión de este sistema y los diversos procesos realizados por tal situación.

- **Alemania**

Por medio de esta legislación es merecedor señalar que su sistema registral es netamente constitutivo, debido a que la transmisión de una propiedad que sea inmueble tiene que ser adquirido por una enajenación voluntaria y procediendo a ser inscrito en el “libro territorial de registros”. Su procedimiento es realizado de manera verbal ya que requiere la declaración del que transfiere como del que adquiere ante el registrador.

Es preciso señalar que, si el proceso que se lleva a cabo no cumple con el requisito de inscripción, el contrato sobre inmuebles solo llegaría a producir obligaciones personales; lo que significaría que carecerá de efectos reales.

- **Australia**

Para esta legislación, se utiliza el sistema registral constitutivo, una de las frases más llamativas y la razón del por qué actúa sobre este sistema, es que todo acto transferible implica la fuerza legitimadora y la sustentabilidad absoluta. La característica fundamental del sistema es la separación total del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico, de transmisión de inmuebles.

El proceso de inmatriculación, se traduce en un título real inatacable, que es la misma inscripción, la cual se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse. Asimismo, se debe señalar la importancia nuclear que se da hacia la publicidad registral; además, de cumplirse con los requisitos formales para su procedimiento, se considera que goza de eficacia máxima haciéndolo inatacable.

- **España**

Deviniendo de esta legislación podremos presenciar que el sistema utilizado es el registro declarativo, haciendo factible que la publicidad solo fuese posible si es que el derecho real de hipoteca cuente con efecto constitutivo y que sea realizado necesariamente de manera obligatoria.

De esta manera, siendo la inscripción, la que produce los efectos de presunción *iuris tantum* para todos y que *iure et de iure* para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho que se haya inscrito.

### **5.3. Definición de Términos Básicos**

- **Acto Jurídico. –**

Para este término, el artículo 140 de nuestro Código Civil menciona que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones

jurídicas. Asimismo, el artículo 168° del mismo cuerpo normativo, establece que debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

- **Escritura Pública.** –

Conforme lo señalado por el artículo 51 del D. Leg N° 1049 Ley del Notariado, señala que escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Por otro lado, el artículo 24° de la Ley N° 26887 – Ley General de Sociedades nos menciona de manera contundente que, un aspecto esencial que se debe considerar es que la entrega de bienes inmuebles aportados a la sociedad se reputa efectuada al otorgarse la escritura pública en la que conste el aporte.

- **Fraude Inmobiliaria.** –

Santos (2021) nos menciona que el fraude inmobiliario entendido en su concepción más amplia, presupondría la existencia de un acto jurídico traslativo de dominio (compraventa, permuta, dación en pago, entre otros), que conlleva a que una persona (o varias) ostente la titularidad del derecho de propiedad (o acciones y derechos) en un determinado bien inmueble; los cuales si bien gozan de legalidad, en la medida en que se encuentran inscritos ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, lo cierto es que dicha legalidad resulta siendo aparente. (párr. 01)

- **Evasión Tributaria.** –

Este término implica la utilización de diversos mecanismos fraudulentos con la finalidad de no pagar o reducir el pago de impuestos; aunado a ello, se realiza violando o transgrediendo el marco legal.

- **Tercería de Propiedad.** –

La Sociedad Peruana de Bienes Raíces (2019) define a este término como la acción que corresponde al propietario de un bien que resulta afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada para hacer efectiva una obligación ajena y, tiene como finalidad la desafectación del bien. (párr. 05)

- **Erga Omnes. -**

En principio, este término legal latino significa “en relación con todos” o mejor dicho, es factible incorporando a todos los sujetos que intervengan en el acto; en aplicación al sistema registral, se incorpora su utilización como beneficio de todos los sujetos que se beneficien con la inscripción registral.

## **VI. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE ESTUDIO**

### **6.1. Hipótesis**

#### **6.1.1. Hipótesis General**

La aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)

#### **6.1.1. Hipótesis Específicos**

- La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias tienen una relación directa significativa.

- La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente tienen una relación directa significativa.

### **6.2. Variables de estudio**

**Variable X:** Aplicabilidad del sistema registral constitutivo.

**Variable Y:** Fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente.

### **6.3. Operacionalización de las variables**

HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN		DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN	UNIDAD ANÁLISIS
		Conceptual	Operacional				
<b>General:</b> La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento seguridad jurídica del adquirente tienen una relación directa significativa (Barranca 2018-2020)	<b>Variable X:</b> Aplicabilidad del sistema registral constitutivo	Es un sistema que se caracteriza por la obligatoriedad de la inscripción para que tenga validez y da mayor seguridad jurídica lo que permite que los bienes circulen con mayor rapidez, la principal función a cumplir por un sistema de transmisión de propiedad, la maximización de la riqueza (Mamani, 2016, pp. 4-5)	Se medio mediante una encuesta a los operadores jurídicos conocedores de la materia.	Sistema registral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas, reglas y principios.</li> <li>• Información y seguridad jurídica</li> <li>• Inscripción del acto en el registro</li> <li>• Evitar riesgos para los adquirentes</li> <li>• Sistema registral declarativo</li> </ul>	Escala de Likert.  1: Muy en desacuerdo 2: Algo en desacuerdo 3: Ni de acuerdo ni en desacuerdo 4: Algo de acuerdo 5: Muy de acuerdo	Abogados especialistas en derecho civil y registral agremiados al CAH
				Criterio constitutivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema registral constitutivo</li> <li>• Acogimiento del sistema constitutivo</li> <li>• Mayor seguridad jurídica del sistema constitutivo</li> <li>• Fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente</li> <li>• Cultura registral</li> </ul>		

	<p><b>Variable Y:</b> Fortalecimiento seguridad jurídica del adquirente</p>	<p>La seguridad jurídica como valor permite dar seguridad jurídica a través del derecho, que comprenda lo personal y social, vivir con tranquilidad y gozar de los derechos. (Cervantes, 2020, p. 165)</p>	<p>Se medio mediante una encuesta a los operadores jurídicos conocedores de la materia.</p>	<p>Seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantía para las personas</li> <li>• Sistema declarativo y la no exigencia de inscripción del acto jurídico</li> <li>• Sistema declarativo y generación de riesgos para los adquirentes</li> <li>• Cultura registral y seguridad jurídica</li> <li>• Aplicación del sistema constitutivo y fortalecimiento de la seguridad jurídica</li> </ul>		
				<p>Protección del adquirente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objetivo del sistema registral y de los registros de propiedad</li> <li>• Sistema declarativo y la no protección del adquirente</li> </ul>		

					<ul style="list-style-type: none"><li>• Desprotección en transacciones inmobiliarias</li><li>• Sistema constitutivo y la reducción de riesgos en transacciones inmobiliarias</li><li>• Sistema constitutivo y protección eficiente al adquirente en transacciones inmobiliarias</li></ul>		
--	--	--	--	--	---	--	--

## **VII. OBJETIVOS**

### **7.1. Objetivo General**

Identificar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)

### **7.2. Objetivos Específicos**

- Determinar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.
- Delimitar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente.

## **VIII. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **8.1. Diseño metodológico**

#### **8.1.1. Tipo**

Por su finalidad, nuestra investigación es de tipo básica o también llamada teórica, debido a que busca la formulación y planteamiento de nuevos conocimientos; en la presente investigación dichos conocimientos son de tipo jurídico. En ese sentido, se busca construir nuevos conocimientos respecto a la aplicabilidad del sistema registral constitutivo en torno a la relación existente sobre la seguridad jurídica.

#### **8.1.2. Nivel**

Nuestra investigación se encuentra en el nivel correlacional, toda vez que busca identificar el tipo de relación que existe entre las variables de investigación, estos son: Variable X: Aplicabilidad del sistema registral constitutivo y Variable Y: Fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente.

#### **8.1.3. Diseño**

Considerando las peculiaridades en la ejecución de nuestra investigación, ostenta un diseño no experimental-transversal, pues la unidad de análisis identificada no fue sujeto de ningún tipo de experimento, aunado a que nuestro instrumento se aplicó en una sola oportunidad para recolectar información.

#### **8.1.4. Enfoque**

Cuantitativo: Se utilizó la técnica de la encuesta y se otorgó un valor numérico a nuestras variables para poder determinar el nivel de correlación existente entre ellas, la misma que se realizó con ayuda de programas estadísticos.

### **8.1.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

La técnica que se utilizó para recolectar datos fue: a) La encuesta: Dicha técnica fue aplicada a nuestra unidad de análisis (abogado adscrito al CAH) en busca de medir nuestras variables de investigación

Por otro lado, los instrumentos que utilizamos en la aplicación de las técnicas precitadas fueron las siguientes: a) El cuestionario de preguntas: Para la aplicación de la encuesta se construyó un cuestionario de preguntas considerando las variables, dimensiones, indicadores y escalas de medición.

### **8.1.6. Técnicas para el procesamiento de datos**

Para procesar los datos obtenidos de la encuesta se utilizó la estadística descriptiva, pues se utilizaron tablas y figuras, los cuales permitieron presentar los datos obtenidos por cada ítem contenido en el cuestionario de preguntas.

Para contrastar las hipótesis planteadas se utilizó la estadística inferencial mediante el procesamiento de los resultados mediante la aplicación del Coeficiente de Correlación de Spearman, para dicho procesamiento se requirió el uso del programa estadístico SPSS Statistics 24.0

## **8.2. Población y muestra**

### **8.2.1. Población**

Como primera unidad de análisis se tuvo a los principales conocedores del ámbito de estudio que son los operadores jurídicos especialistas en la materia; es decir, en la rama del Derecho Registral y Civil, es así que se consideró conveniente tener como unidad de análisis a los abogados, pertenecientes al Colegio de Abogados de Huaura, que conforme a su página oficial de Facebook (En: <https://www.facebook.com/CAHAcademica/>) para el mes de diciembre de 2021, había aproximadamente 1900 abogados agremiados.

## 8.2.2. Muestra

Habiendo precisado la población de nuestra primera unidad de análisis, en busca de acudir solo a una muestra representativa, aplicamos la fórmula estadística que Aguilar. (2005, p. 335) tenía, mediante la siguiente estructura:

$$n = \frac{p \times q \times Z^2 \times N}{Z^2 \times p \times q + e^2 (N - 1)}$$

Leyenda:

n= Muestra

N= Población

p y q= Desviación estándar

Z= Nivel de confianza.

e= Error muestral aceptable.

### **Determinación de la muestra:**

$$n1 = \frac{0.5 \times 0.5 \times (1.96)^2 \times 1900}{1.96^2 \times 0.5 \times 0.5 + (0.08)^2 (1900-1)}$$

$$n1 = \frac{0.25 \times (3.8416)^2 \times 1900}{3.8416 \times 0.25 + (0.0064) (1899)}$$

$$n1 = \frac{0.9604 \times 1900}{0.9604 + 12.1536}$$

$$n1 = \frac{1824.76}{13.114}$$

$$n1 = 139.145$$

n1 = La muestra representativa es de 139 sujetos.

## **IX. CONSIDERACIONES ÉTICAS**

En la ejecución de la investigación se tuvo en cuenta el “Código de Ética para la Investigación” aprobado por RCO N° 573-2016-UNAB donde se establecen los principios fundamentales, los cuales pasaremos a detallar:

**Beneficencia:** La presente investigación ostenta dentro de sus propósitos específicos la protección de los ciudadanos durante la celebración de sus transacciones comerciales.

**No maleficencia:** La aplicabilidad del sistema registral constitutivo a pesar de sus deficiencias, busca mejorar la realidad problemática, sin necesidad de ocasionarle daños y/o perjuicios a los terceros.

**Autonomía:** Este principio guió el tratamiento de la información que se obtuvo de la aplicación de nuestras técnicas de recolección de datos, la misma que se obtuvo solicitando el consentimiento informado por parte de la muestra representativa.

**Justicia:** Lo que se busca con este trabajo es que durante las relaciones comerciales haya justicia, alcanzar ese valor que es tan deseado por todos nosotros; asimismo, se busca que prevalezca la seguridad jurídica de los ciudadanos y no solo de los adquirentes, pues la falta de un sistema registral constitutivo ha ocasionado situaciones que afectan a la sociedad en general.

## X. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

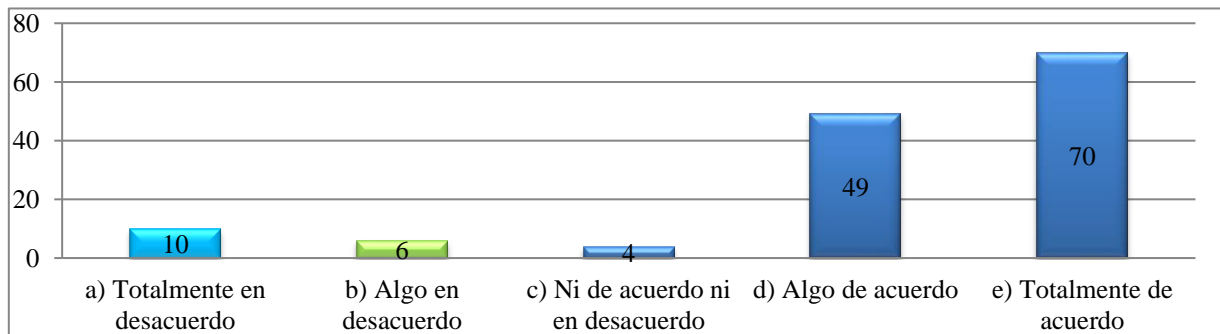
### 10.1. Presentación de tablas y figuras

#### RESULTADOS DEL CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE X: APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO

**Tabla 1. Concepto de sistema registral**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>El sistema registral es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí en regular una organización registral determinada.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	10	<b>7%</b>
	b) Algo en desacuerdo	6	<b>4%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	<b>3%</b>
	d) Algo de acuerdo	49	<b>35%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	70	<b>51%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 1. Concepto de sistema registral**

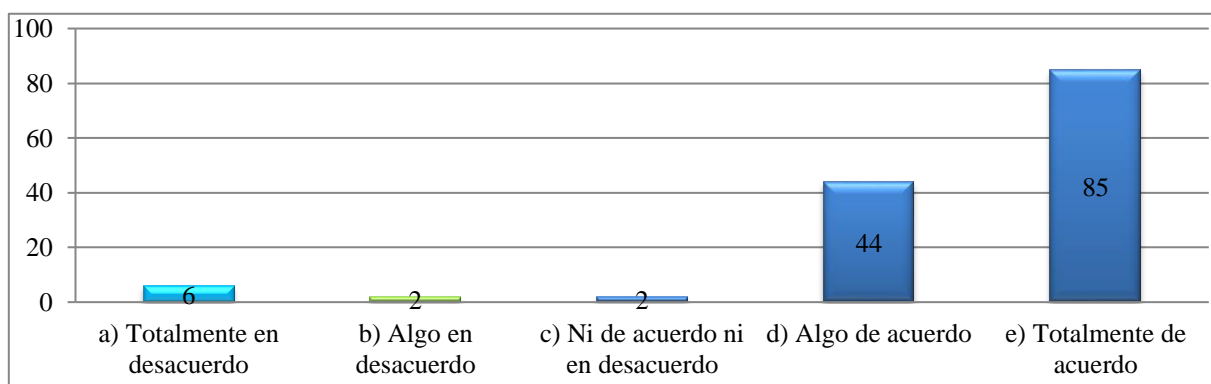
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el concepto del sistema registral como el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, en regular una organización registral determinada; se ha obtenido que el 7% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 4% de abogados están algo en desacuerdo, un 3% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 35% de abogados están algo de acuerdo y un 51% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo con el concepto de sistema registral.

**Tabla 2. Concepto de registro**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>El registro es una institución jurídica que tiene como función proveer de información a la comunidad y otorgar una mayor seguridad jurídica.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	6	<b>4%</b>
	b) Algo en desacuerdo	2	<b>2%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	<b>1%</b>
	d) Algo de acuerdo	44	<b>32%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	85	<b>61%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 2. Concepto de registro**

**Nota:** Elaboración propia

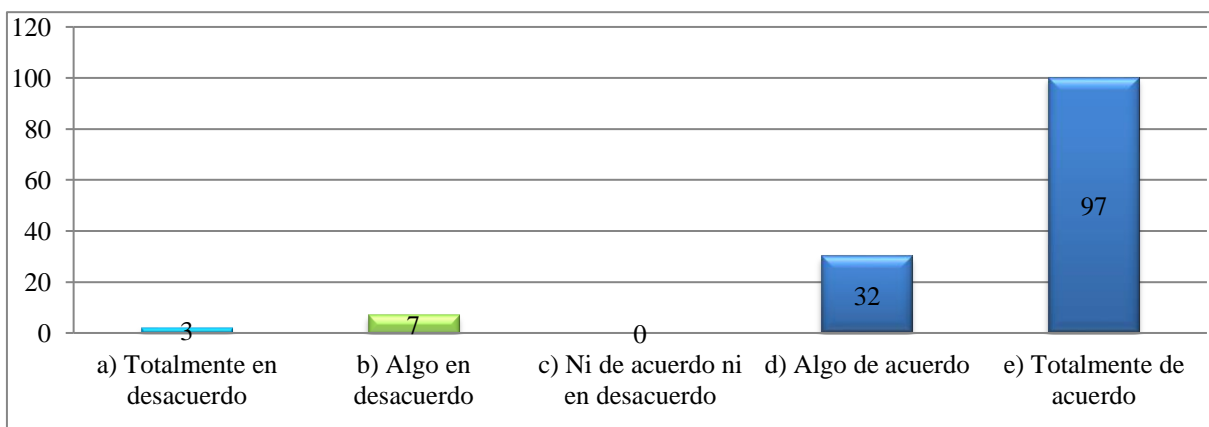
**Interpretación:** Del sondeo se muestra realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el concepto de registro como una institución jurídica que tiene como función proveer de información a la comunidad y otorgar una mayor seguridad jurídica, se ha obtenido que el 4% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 2% de abogados están algo en desacuerdo, un 1% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 32% de abogados están algo de acuerdo y un 61% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo con el concepto de registro.

**Tabla 3. Diferencia en el sistema registralconstitutivo y declarativo**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
----------	-----------	------------	------------

<b>La diferencia entre en sistema registral constitutivo y declarativo es la necesidad de inscripción del acto jurídico en el registro.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	3	<b>2%</b>
	b) Algo en desacuerdo	7	<b>5%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	<b>0%</b>
	d) Algo de acuerdo	32	<b>23%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	97	<b>70%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 3. Diferencia en el sistema registral constitutivo y declarativo**

**Nota:** Elaboración propia

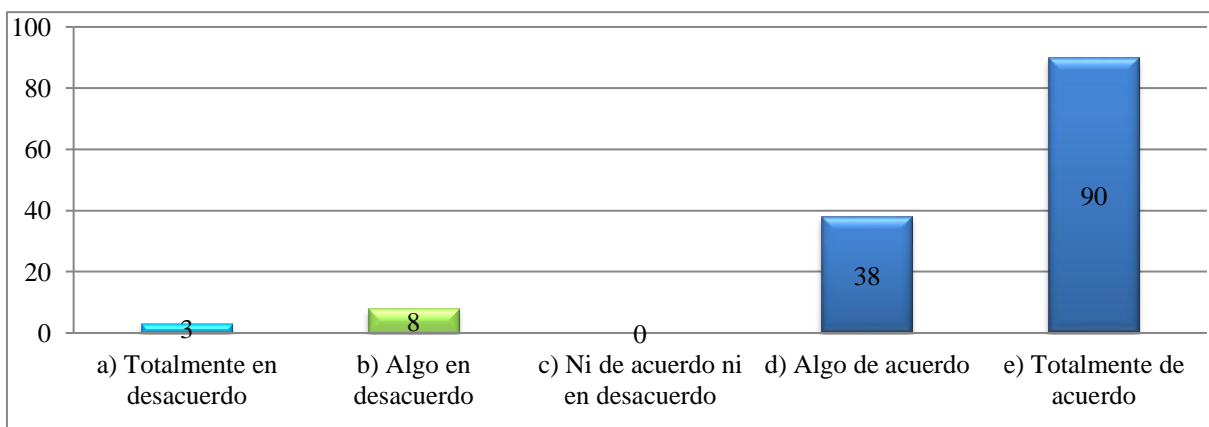
**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la diferencia entre en sistema registral constitutivo y declarativo, se ha obtenido que el 2% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 5% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 23% de abogados están algo de acuerdo y un 70% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que la diferencia entre el sistema registral constitutivo y el sistema registral declarativo, es la necesidad de inscripción del acto jurídico en el registro.

**Tabla 4. Sistema registral adecuado**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
----------	-----------	------------	------------

<b>Para que un sistema registral sea adecuado esta debe permitir una mayor circulación de la riqueza sin generar riesgos para los adquirentes.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	3	<b>2%</b>
	b) Algo en desacuerdo	8	<b>6%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	<b>0%</b>
	d) Algo de acuerdo	38	<b>27%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	90	<b>65%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 4. Sistema registral adecuado**

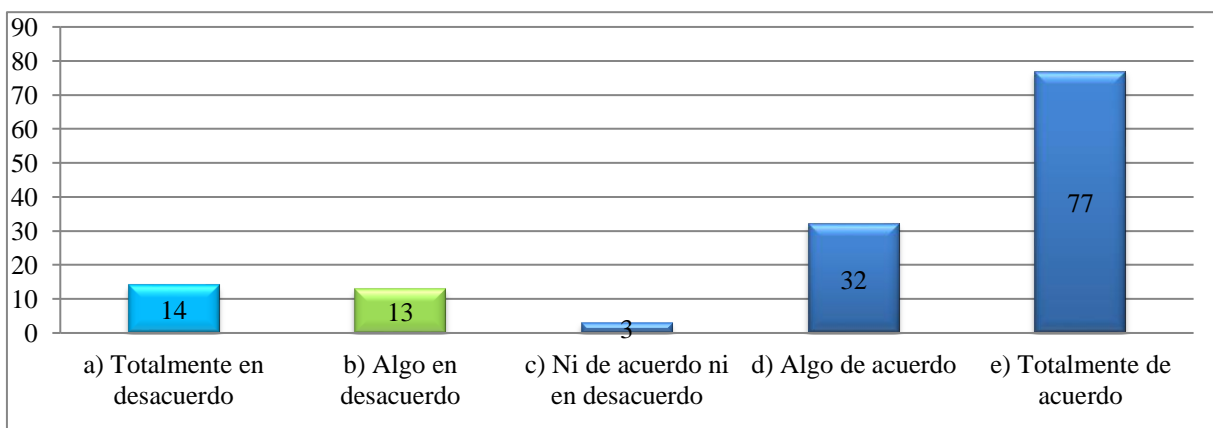
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el sistema registral adecuado, se ha obtenido que el 2% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 6% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 27% de abogados están algo de acuerdo y un 65% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que para que un sistema registral sea adecuado, esta debe permitir una mayor circulación de la riqueza sin generar riesgos para los adquirentes.

**Tabla 5. Sistema registral peruano**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>En nuestro país se acoge a un sistema registral declarativo, debido a que los actos jurídicos para ostentar eficacia y existencia no requieren su inscripción en el registro.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	14	<b>10%</b>
	b) Algo en desacuerdo	13	<b>9%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	<b>2%</b>
	d) Algo de acuerdo	32	<b>23%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	77	<b>56%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 5. Sistema registral peruano**

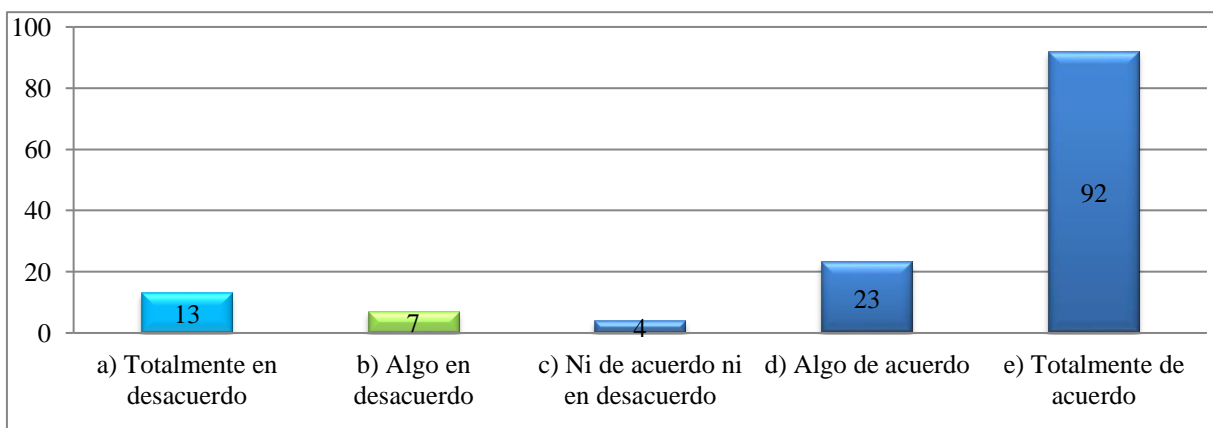
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el sistema registral peruano, se ha obtenido que el 10% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 9% de abogados están algo en desacuerdo, un 2% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 23% de abogados están algo de acuerdo y un 56% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que nuestro país se acoge a un sistema registral declarativo, debido a que los actos jurídicos para ostentar eficacia y existencia no requieren su inscripción en el registro.

**Tabla 6. Sistema registral constitutivo**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
El sistema registral constitutivo exige que para que el acto o derecho real tenga eficacia debe realizarse la inscripción en el registro correspondiente.	a) Totalmente en desacuerdo	13	9%
	b) Algo en desacuerdo	7	5%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	3%
	d) Algo de acuerdo	23	17%
	e) Totalmente de acuerdo	92	66%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 6. Sistema registral constitutivo**

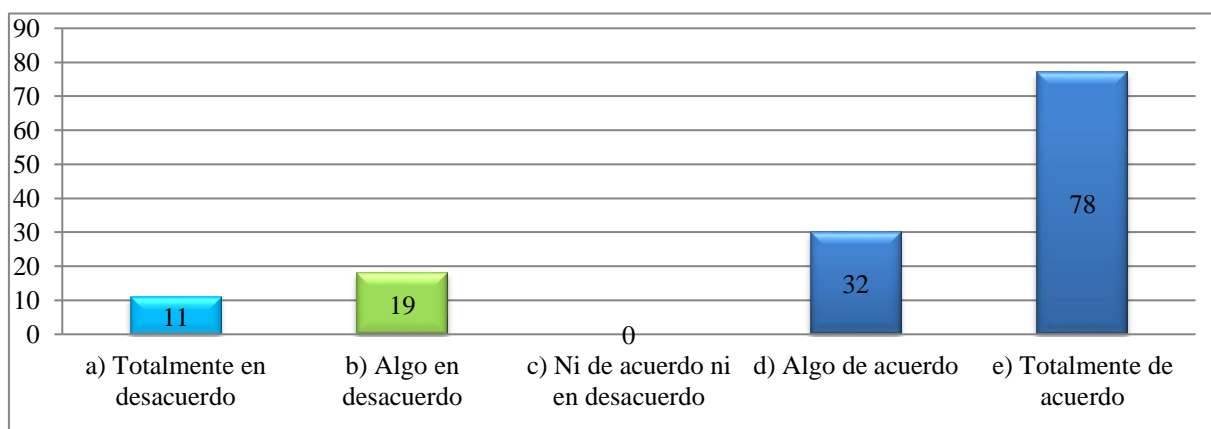
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el sistema registral constitutivo, se ha obtenido que el 9% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 5% de abogados están algo en desacuerdo, un 3% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 17% de abogados están algo de acuerdo y un 66% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que el sistema registral constitutivo exige que el acto o derecho real para que tenga eficacia debe realizarse la inscripción en el registro correspondiente.

**Tabla 7. Aplicabilidad del sistema registral constitutivo**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
En nuestro país se debería acoger a un sistema registral constitutivo para otorga mejor seguridad jurídica a los celebrantes de los actos jurídicos, en especial en las transacciones inmobiliarias.	a) Totalmente en desacuerdo	10	8%
	b) Algo en desacuerdo	19	14%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	d) Algo de acuerdo	32	23%
	e) Totalmente de acuerdo	78	55%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 7. Aplicabilidad del sistema registral constitutivo**

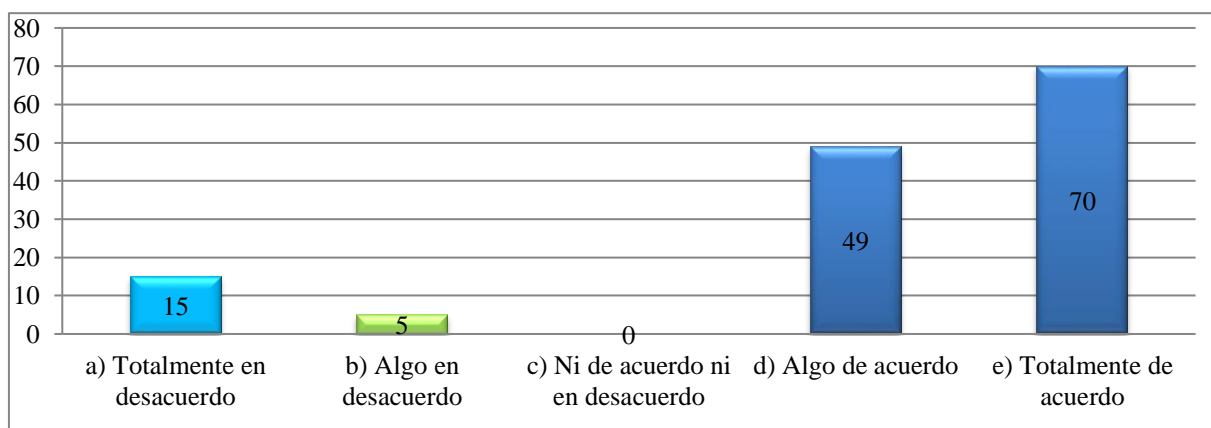
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo, se ha obtenido que el 8% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 14% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 23% de abogados están algo de acuerdo y un 55% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que nuestro país se debería acoger a un sistema registral constitutivo para otorga mejor seguridad jurídica a los celebrantes de los actos jurídicos, en especial en las transacciones inmobiliarias.

**Tabla 8. Sistema registral que otorga mayor protección**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>De los sistemas registrales, el constitutivo otorga una mejor protección a los sujetos participantes del acto jurídico pues otorga una mayor seguridad jurídica mediante la inscripción al registro correspondiente.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	15	<b>11%</b>
	b) Algo en desacuerdo	5	<b>4%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	<b>0%</b>
	d) Algo de acuerdo	49	<b>35%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	70	<b>50%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 8. Sistema registral que otorga mayor protección**

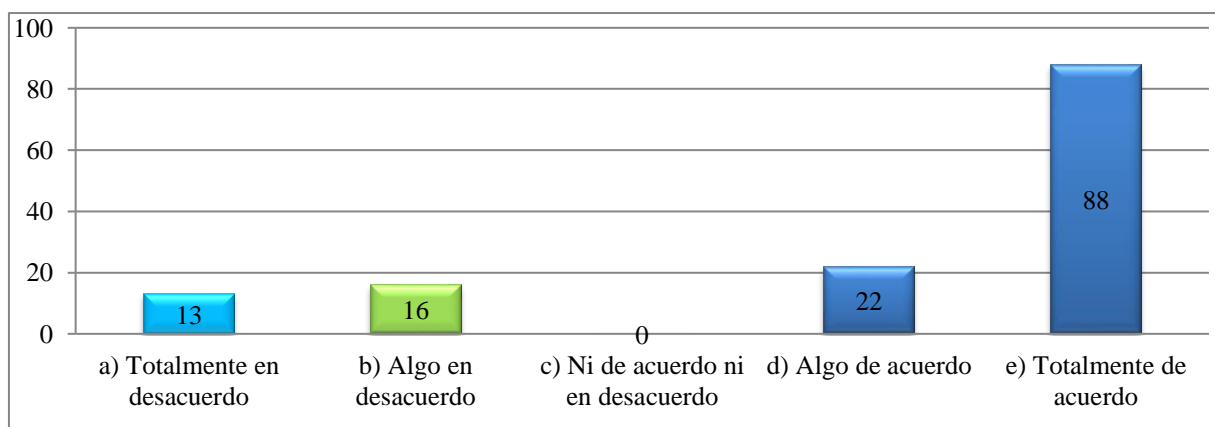
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el sistema registral que otorga mayor protección, se ha obtenido que el 11% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 4% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 35% de abogados están algo de acuerdo y un 50% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que de los sistemas registrales, el constitutivo otorga una mejor protección a los sujetos participantes del acto jurídico pues otorga una mayor seguridad jurídica mediante la inscripción al registro correspondiente.

**Tabla 9. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
El sistema registral permitiría fortalecer la seguridad jurídica del adquirente en las transacciones inmobiliarias	a) Totalmente en desacuerdo	13	9%
	b) Algo en desacuerdo	16	12%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	d) Algo de acuerdo	22	16%
	e) Totalmente de acuerdo	88	63%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 9. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.**

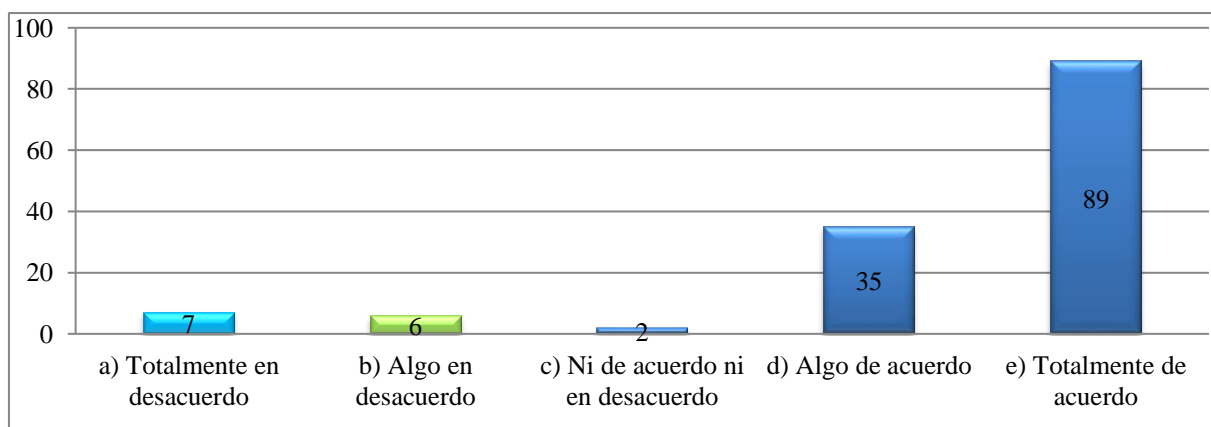
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, se ha obtenido que el 9% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 12% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 16% de abogados están algo de acuerdo y un 63% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo en que el sistema registral constitutivo permitiría fortalecer la seguridad jurídica del adquirente en las transacciones inmobiliarias.

**Tabla 10. Cultura registral**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
La aplicabilidad del sistema registral constitutivo ocasionará que los adquirentes adquieran una cultura registral.	a) Totalmente en desacuerdo	7	5%
	b) Algo en desacuerdo	6	4%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	2%
	d) Algo de acuerdo	35	25%
	e) Totalmente de acuerdo	89	64%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura 10. Cultura registral**

**Nota:** Elaboración propia

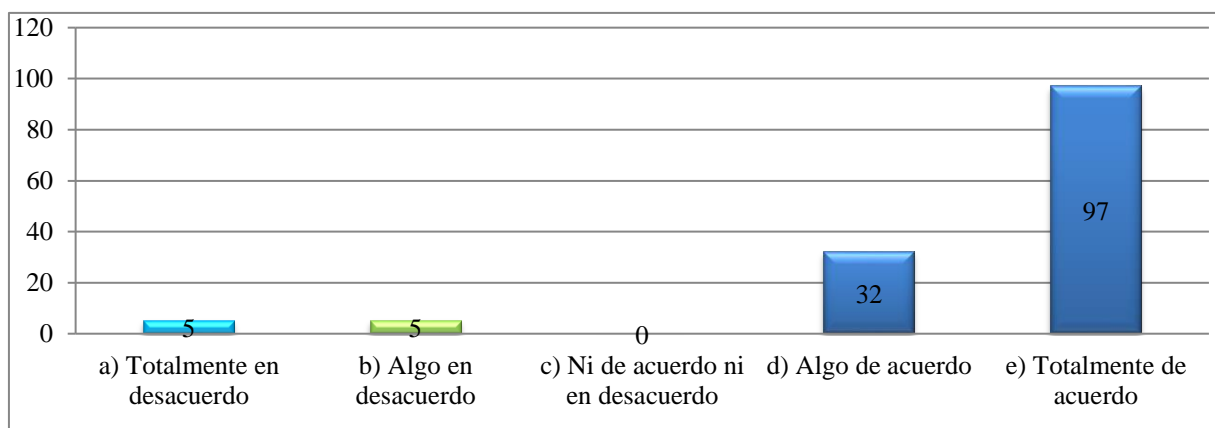
**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, respecto al efecto del sistema registral constitutivo sobre la cultura registral, se ha obtenido que el 5% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 4% de abogados están algo en desacuerdo, un 2% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 25% de abogados están algo de acuerdo y un 64% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo en que la aplicabilidad del sistema registral constitutivo ocasionará que los adquirentes adquieran una cultura registral.

**RESULTADOS DEL CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE Y:  
FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE**

**Tabla - 1. Concepto de seguridad jurídica**

<b>Pregunta</b>	<b>Respuesta</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>La seguridad jurídica es aquella garantía que el Estado otorga a las personas, para que no se vulneren sus derechos personales o patrimoniales.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	5	<b>3%</b>
	b) Algo en desacuerdo	5	<b>4%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	<b>0%</b>
	d) Algo de acuerdo	32	<b>23%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	97	<b>70%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 1. Concepto de seguridad jurídica**

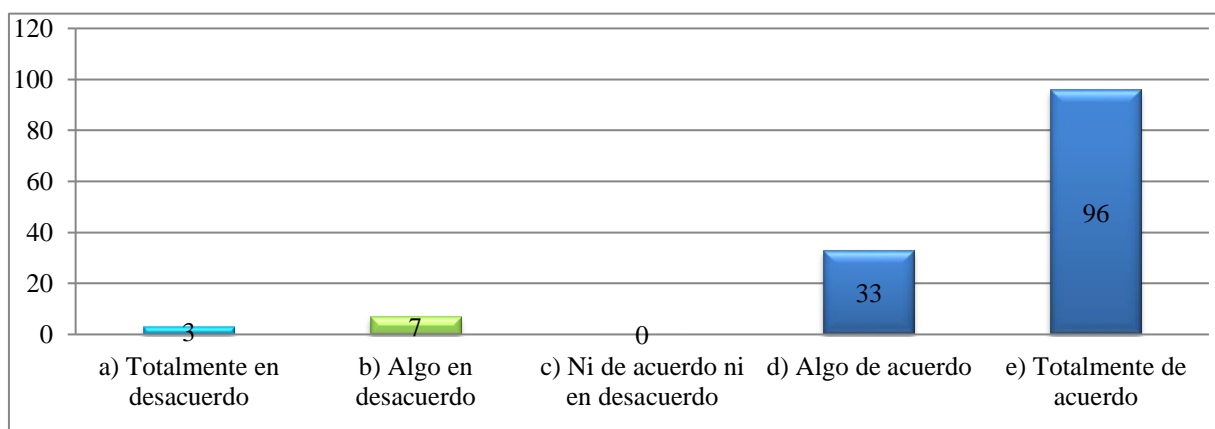
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el concepto de seguridad jurídica, se ha obtenido que el 3% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 4% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 23% de abogados están algo de acuerdo y un 70% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que la seguridad jurídica es aquella garantía que el Estado otorga a las personas, para que no se vulneren sus derechos personales o patrimoniales.

**Tabla - 2. Falta de seguridad jurídica en el sistema registral declarativo**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>El sistema registral declarativo que no exige la inscripción del acto jurídico o derecho no otorga seguridad jurídica a los adquirentes en las transacciones inmobiliarias.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	3	<b>2%</b>
	b) Algo en desacuerdo	7	<b>5%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	<b>0%</b>
	d) Algo de acuerdo	33	<b>24%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	96	<b>69%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 2. Falta de seguridad jurídica en el sistema registral declarativo**

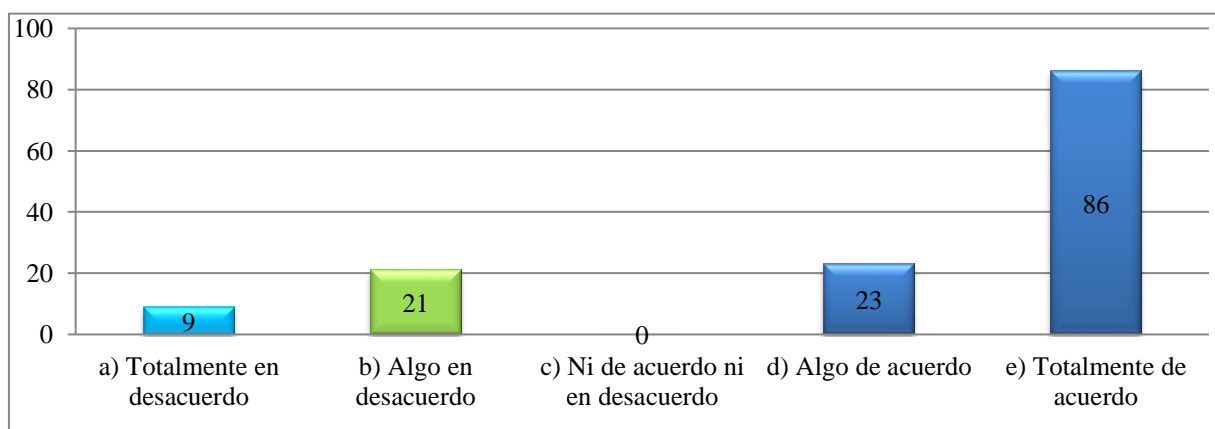
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la falta de seguridad jurídica en el sistema registral declarativo, se ha obtenido que el 2% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 5% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 24% de abogados están algo de acuerdo y un 69% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que el sistema registral declarativo que no exige la inscripción del acto jurídico o derecho no otorga seguridad jurídica a los adquirentes en las transacciones inmobiliarias.

**Tabla - 3. Aspecto negativo del sistema registral declarativo**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Un sistema registral declarativo permite una mayor circulación de la riqueza, pero genera muchos riesgos para los adquirentes; es decir, genera inseguridad jurídica.	a) Totalmente en desacuerdo	9	6%
	b) Algo en desacuerdo	21	15%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	d) Algo de acuerdo	23	17%
	e) Totalmente de acuerdo	86	62%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 3. Aspecto negativo del sistema registral declarativo**

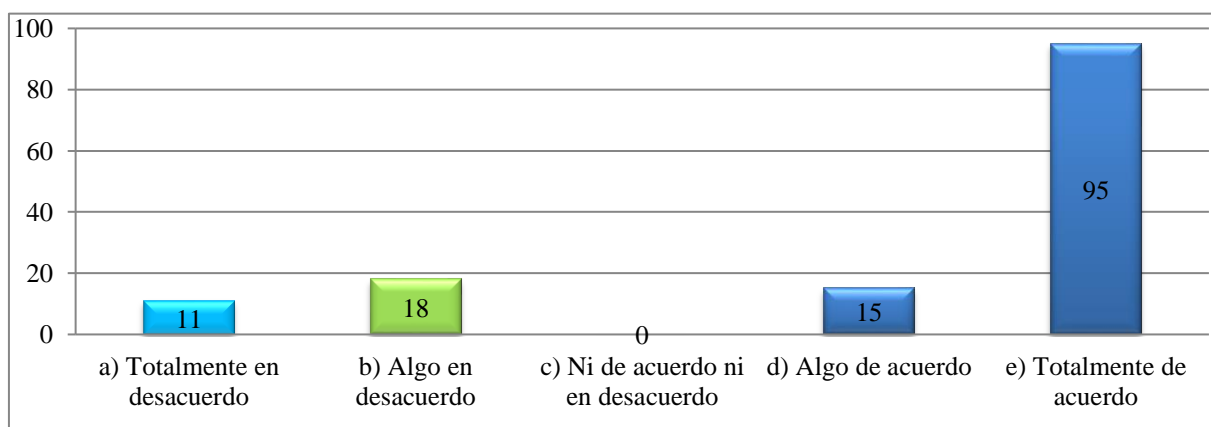
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el aspecto negativo del sistema registral declarativo, se ha obtenido que el 6% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 15% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 17% de abogados están algo de acuerdo y un 62% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que un sistema registral declarativo permite una mayor circulación de la riqueza pero genera muchos riesgos para los adquirentes; es decir, genera inseguridad jurídica.

**Tabla - 4. Influencia de la cultura registral en las transacciones inmobiliarias**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
La cultura registral es un factor que influye en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.	a) Totalmente en desacuerdo	11	8%
	b) Algo en desacuerdo	18	13%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	d) Algo de acuerdo	15	11%
	e) Totalmente de acuerdo	95	68%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 4. Influencia de la cultura registral en las transacciones inmobiliarias**

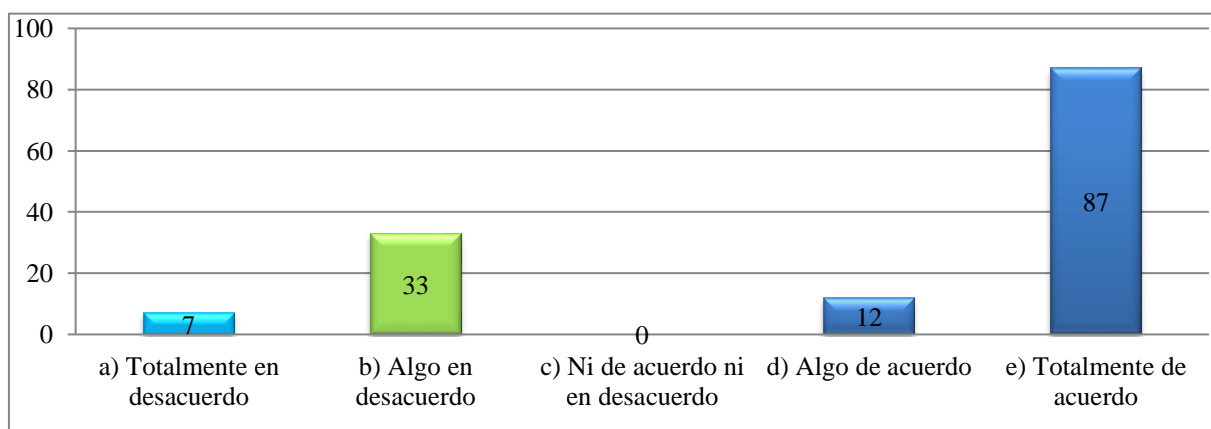
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la influencia de la cultura registral en las transacciones inmobiliarias, se ha obtenido que el 8% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 13% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 11% de abogados están algo de acuerdo y un 68% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo de que la cultura registral es un factor que influye en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

**Tabla - 5. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
La aplicación del sistema registral constitutivo en nuestro país permitiría fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.	a) Totalmente en desacuerdo	7	5%
	b) Algo en desacuerdo	33	24%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	d) Algo de acuerdo	12	9%
	e) Totalmente de acuerdo	87	62%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 5. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.**

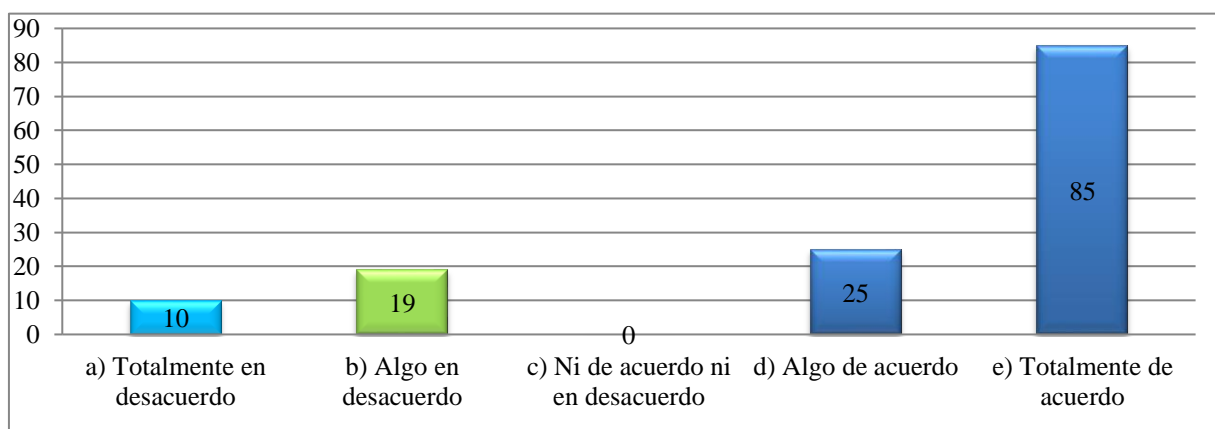
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre el fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, se ha obtenido que el 5% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 24% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 9% de abogados están algo de acuerdo y un 62% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que la aplicación del sistema registral constitutivo en nuestro país permitiría fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. .

**Tabla - 6. La protección del adquirente como función del sistema registral.**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>La protección del adquirente es uno de los objetivos de los sistemas registrales y de los registros de propiedad.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	10	<b>7%</b>
	b) Algo en desacuerdo	19	<b>14%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	<b>0%</b>
	d) Algo de acuerdo	25	<b>18%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	85	<b>61%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 6. La protección del adquirente como función del sistema registral.**

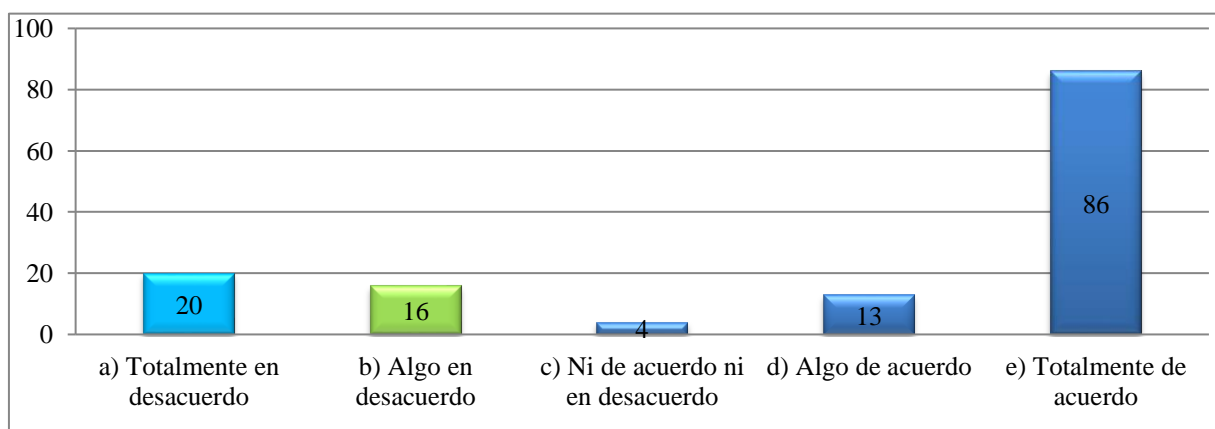
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la protección del adquirente como función del sistema registral; se ha obtenido que el 7% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 14% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 18% de abogados están algo de acuerdo y un 61% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que la protección del adquirente es uno de los objetivos de los sistemas registrales y de los registros de propiedad.

**Tabla - 7. Protección del adquirente en el sistema registral declarativo.**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
<b>El sistema registral declarativo que se ha adoptado en nuestro país no permite una adecuada protección de adquirente en las transacciones inmobiliarias.</b>	a) Totalmente en desacuerdo	20	<b>14%</b>
	b) Algo en desacuerdo	16	<b>12%</b>
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	<b>3%</b>
	d) Algo de acuerdo	13	<b>9%</b>
	e) Totalmente de acuerdo	86	<b>62%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 7. Protección del adquirente en el sistema registral declarativo.**

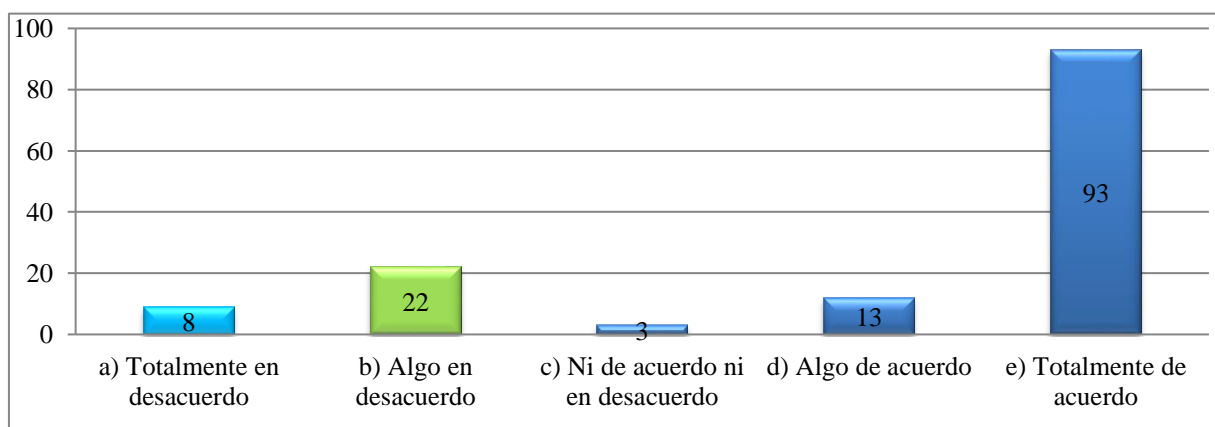
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la protección del adquirente en el sistema registral declarativo, se ha obtenido que el 14% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 12% de abogados están algo en desacuerdo, un 3% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 9% de abogados están algo de acuerdo y un 62% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que el sistema registral declarativo que se ha adoptado en nuestro país no permite una adecuada protección de adquirente en las transacciones inmobiliarias.

**Tabla - 8. Riesgos en las transacciones inmobiliarias.**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Los adquirentes se ven desprotegidos en el marco de las transacciones inmobiliarias por problemas de fraude inmobiliario, usurpación, estafa y ente otros.	a) Totalmente en desacuerdo	8	6%
	b) Algo en desacuerdo	22	16%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	2%
	d) Algo de acuerdo	13	9%
	e) Totalmente de acuerdo	93	67%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 8. Riesgos en las transacciones inmobiliarias.**

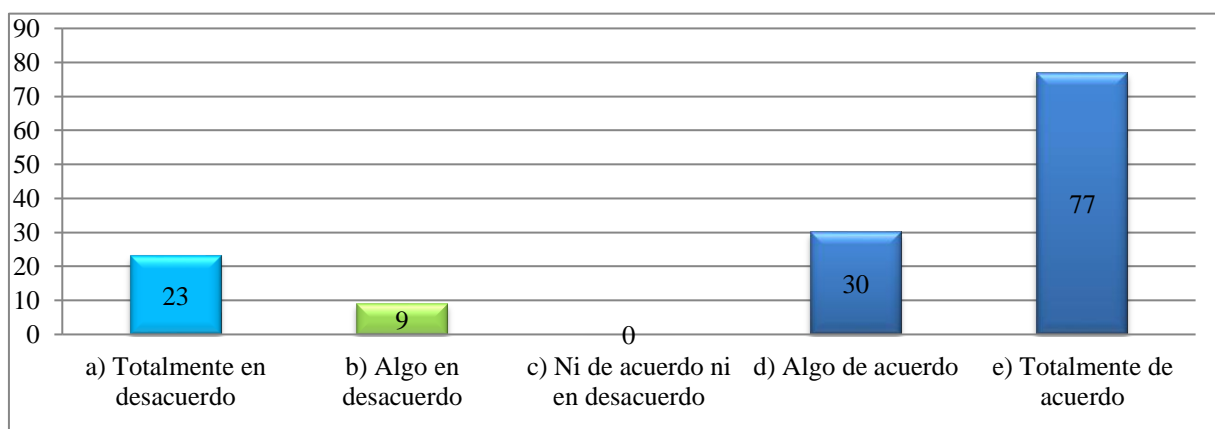
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre los riesgos en las transacciones inmobiliarias, se ha obtenido que el 6% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 16% de abogados están algo en desacuerdo, un 2% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 9% de abogados están algo de acuerdo y un 67% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que los adquirentes se ven desprotegidos en el marco de las transacciones inmobiliarias por problemas de fraude inmobiliario, usurpación, estafa y ente otros.

**Tabla - 9. Reducción de riesgos en las transacciones inmobiliarias.**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
El sistema registral constitutivo protege de forma adecuada a los adquirentes porque reduce los riesgos en las transacciones inmobiliarias.	a) Totalmente en desacuerdo	23	17%
	b) Algo en desacuerdo	9	6%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0%
	d) Algo de acuerdo	30	22%
	e) Totalmente de acuerdo	77	55%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 9. Reducción de riesgos en las transacciones inmobiliarias**

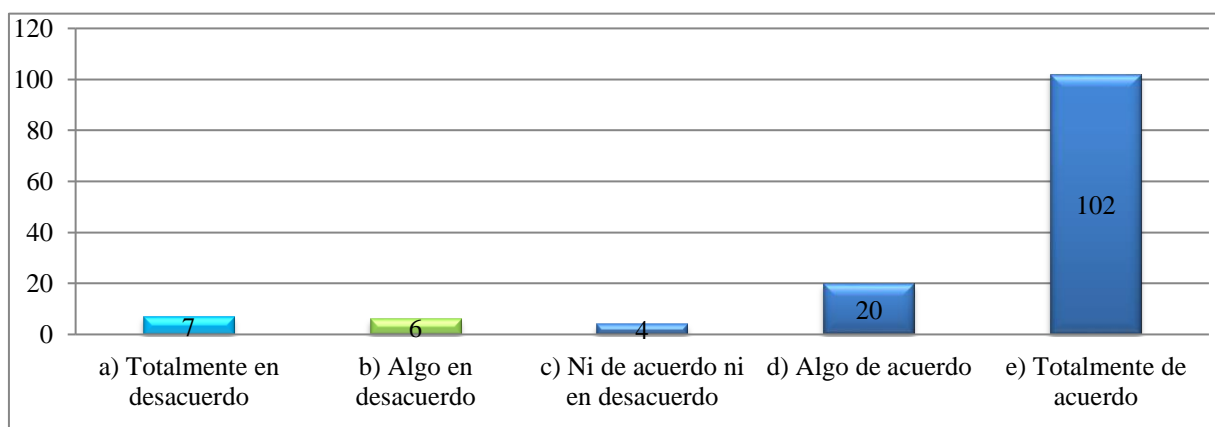
**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la reducción de riesgos en las transacciones inmobiliarias, se ha obtenido que el 17% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 6% de abogados están algo en desacuerdo, un 0% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 22% de abogados están algo de acuerdo y un 55% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que el sistema registral constitutivo protege de forma adecuada a los adquirentes porque reduce los riesgos en las transacciones inmobiliarias.

**Tabla - 10. Protección del adquirente en el sistema registral constitutivo.**

Pregunta	Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
El sistema registral constitutivo permitiría proteger de forma más eficiente al adquirente en las transacciones inmobiliarias.	a) Totalmente en desacuerdo	7	5%
	b) Algo en desacuerdo	6	4%
	c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	3%
	d) Algo de acuerdo	20	15%
	e) Totalmente de acuerdo	102	73%
<b>TOTAL</b>		<b>139</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuesta aplicada mediante la plataforma de Formularios Google en junio de 2022.



**Figura - 10. Protección del adquirente en el sistema registral constitutivo.**

**Nota:** Elaboración propia

**Interpretación:** Del sondeo se muestra lo realizado a nuestra unidad de análisis, sobre la protección del adquirente en el sistema registral constitutivo; se ha obtenido que el 5% de abogados están totalmente en desacuerdo, un 4% de abogados están algo en desacuerdo, un 3% de abogados están ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 15% de abogados están algo de acuerdo y un 73% de abogados están totalmente de acuerdo; por lo tanto, el porcentaje mayoritario de abogados encuestados adscritos al CAH están totalmente de acuerdo que el sistema registral constitutivo permitiría proteger de forma más eficiente al adquirente en las transacciones inmobiliarias

## 10.2. Discusión de resultados

En el presente acápite realizamos una confrontación de los resultados a las cuales hemos arribado con los resultados de los trabajos de investigación previos considerados como antecedentes:

En principio, sobre el registro público se ha obtenido que un 61% de abogados está totalmente de acuerdo en que el registro es una institución jurídica que tiene como función proveer de información a la comunidad y otorgar una mayor seguridad jurídica, lo que coincide con la investigación de **Herrera (2021)** quien concluye que:

El registro público funciona cómo el órgano administrativo que brinda seguridad jurídica a bienes inscritos, lo que se traduce en la tutela a los adquirentes y acreedores; el sistema constitutivo se caracteriza principalmente por la obligación hacia la inscripción de aquellos actos jurídicos con la finalidad de que estos surtan efectos. (p. 122)

Respecto a la seguridad jurídica, se ha obtenido que un 70% de abogados está totalmente de acuerdo de que la seguridad jurídica es aquella garantía que el Estado otorga a las personas, para que no se vulnere sus derechos personales o patrimoniales; lo que coincide con la investigación de **Guzmán (2017)** quien concluye que:

La seguridad jurídica es la exigencia de legalidad con legitimidad, debe apreciarse como un derecho de los ciudadanos, que necesitan estar seguros de que los procedimientos de los poderes públicos son eficaces jurídicamente y que sus instituciones son tuteladas adecuadamente. La garantía de tal derecho involucra requerir de herramientas eficaces y una estructura idónea para brindar estabilidad y certeza, tanto a las relaciones jurídicas como a los derechos en general. (p. 185)

Asimismo, se condice con la investigación de **Martínez (2018)** quien concluye que:

La seguridad jurídica implica a ser un derecho que todo ciudadano dentro de nuestra legislación tiene debido al reconocimiento que se exige por parte del ordenamiento jurídico dentro del espacio geográfico que posee; por otro lado, si es que este derecho se ponga en peligro se deberá contar con una reparación o compensación alguna por tal perjuicio. (p. 81)

Respecto a la aplicación del sistema registral constitutivo para otorgar mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, se ha obtenido que un 62% de abogados está totalmente de acuerdo de que la aplicación del sistema registral constitutivo en nuestro país permitiría fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, lo que se condice con la investigación de arias **Arias (2020)** quien concluye que:

Resulta oportuno que el sistema registral del Perú ofrezca una decente seguridad jurídica acerca de los procesos de transferencias de bienes inmuebles a través de la aplicación de una inscripción registral constitutiva que demuestre un aspecto positivo ante la inscripción registral electiva que viene generando inestabilidad hacia la seguridad jurídica patrimonial permitiendo el tráfico ilícito inmobiliario, usurpación, evasión de impuestos y otros fraudes. (p. 52)

Respecto a la eficacia del sistema registral constitutivo se ha obtenido que un 50% de abogados está totalmente de acuerdo que, de los sistemas registrales, el constitutivo otorga una mejor protección a los sujetos participantes del acto jurídico pues otorga una mayor seguridad jurídica mediante la inscripción al registro correspondiente, lo que se condice con la investigación de **Angulo (2020)** quien concluye que:

Existe eficacia en cuanto a la utilización del sistema constitutivo; esto es, debido a que se exige como requisito su inscripción para poder otorgar la transferencia de la propiedad inmueble, garantizando la seguridad jurídica necesaria. Además, existen diversos beneficios como la de brindar certeza, exclusividad y la

oposición frente a terceras personas [...] características que permiten gozar de una propiedad absoluta. (p. 35)

Respecto a la aplicabilidad del sistema registral constitutivo, de los resultados se ha obtenido que un 55% de abogados está totalmente de acuerdo que nuestro país se debería acoger a un sistema registral constitutivo para otorgar mejor seguridad jurídica a los celebrantes de los actos jurídicos, en especial en las transacciones inmobiliarias, lo que se condice con la investigación realizada por **Blanco (2015)** quien concluye que:

La inscripción efectuada que debería promover nuestra legislación viene a ser el sistema registral de carácter constitutivo, emitiendo un título inatacable desde cualquier punto de vista debido a que brinda eficientemente seguridad jurídica con la finalidad de poder manejar la propiedad y los derechos inherentes que posee. (p. 78)

Asimismo, se condice con la investigación realizada por **Mamani (2016)** concluye que:

TERCERA: (...) la introducción progresiva del sistema constitutivo de transferencia de propiedad de bienes inmuebles (...) en nuestro ordenamiento sistema registral peruano que otorgará mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario pues será con la inscripción registral que recién se perfeccionará la transferencia de la propiedad inmueble. (p. 112)

### **10.3. Contrastación de hipótesis**

Como se expuso en nuestro proyecto de tesis, la contrastación o prueba de hipótesis se realizó con el coeficiente estadística que cuantifica la intensidad de la relación lineal entre dos variables, a la cual se le conoce como: “coeficiente de correlación de Spearman”  $\rho$  (rho); dicho coeficiente permite identificar la intensidad de la relación entre dos variables aleatorias. Para realizar este proceso nos apoyamos del programa estadístico informático denominado SPSS versión 24.0.

El coeficiente de Spearman, se proyecta en la siguiente formula:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum D^2}{N(N^2 - 1)}$$

Interpretación

El valor del índice de correlación varía en el intervalo [-1,1]

***r* = 1** correlación positiva perfecta

**0 < *r* < 1** correlación positiva moderada

***r* = 0** No existe relación lineal

**-1 < *r* < 0** correlación negativa moderada

***r* = -1** correlación negativa perfecta

**4.2.1. Contrastación de hipótesis general**

Nuestra hipótesis general o principal se ha formulado en los siguientes términos: La aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)

**Tabla - A. Contrastación de la hipótesis general**

**Correlaciones**

			APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	FORTALECIMIENTO SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE
Rho de Spearman	APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	Coeficiente de correlación	1,000	,834**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	139	139
	FORTALECIMIENTO SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE	Coeficiente de correlación	,834**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.

N	139	139
---	-----	-----

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,834 (bilateral).

**Interpretación:** De la tabla de correlaciones se desprende que entre las variables es una correlación significativa en el nivel 0,834 (bilateral), lo que nos permite corroborar nuestra hipótesis general, pues la variable aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una RELACIÓN SIGNIFICATIVA POSITIVA con la variable fortalecimiento seguridad jurídica del adquirente. El grado de correlación es positiva, pues el valor numérico es de 0,834 (bilateral). En consecuencia, la aplicabilidad del sistema registral constitutivo tendría una influencia positiva en el fortalecimiento seguridad jurídica del adquirente.

#### 4.2.2. Contrastación de hipótesis específicas

a) **Hipótesis específica N° 1:** Nuestra primera hipótesis específica se formuló en los siguientes términos: La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias tienen una relación directa significativa.

**Tabla - B. Contrastación de la hipótesis específica N° 1**

			Correlaciones	
			APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
Rho de Spearman	APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	Coeficiente de correlación	1,000	,913**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	139	139
	Seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias	Coeficiente de correlación	,913**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.

N	139	139
---	-----	-----

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,913 (bilateral).

**Interpretación:** De la tabla de correlaciones se desprende que entre las variables es una correlación significativa en el nivel 0,913 (bilateral), lo que nos permite corroborar nuestra primera hipótesis específica, pues la aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una RELACIÓN SIGNIFICATIVA POSITIVA con la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. El grado de correlación es positiva, pues el valor numérico es de 0,913 (bilateral). En consecuencia, la aplicabilidad del sistema registral constitutivo repercutirá de forma positiva en la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

**b) Hipótesis específica N.º 2:** Nuestra segunda hipótesis específica es la siguiente: La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente tienen una relación directa significativa.

**Tabla - C. Contrastación de la hipótesis específica N.º 2**

			<b>Correlaciones</b>	
			APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE
Rho de Spearman	APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	Coeficiente de correlación	1,000	,864**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	139	139
	Protección del adquirente	Coeficiente de correlación	,864**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	139	139

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,864 (bilateral).

**Interpretación:** De la tabla de correlaciones se desprende que entre las variables es una correlación significativa en el nivel 0,864 (bilateral), lo que nos permite corroborar nuestra segunda hipótesis específica, pues la variable aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una RELACIÓN SIGNIFICATIVA POSITIVA con la protección del adquirente. El grado de correlación es positiva, pues el valor numérico es de 0,864 (bilateral). En consecuencia, la aplicabilidad del sistema registral constitutivo repercutirá de forma positiva en la protección del adquirente.

## **XI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **11.1. Conclusiones**

1. Se concluye que la aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente, pues entre dichas variables existe una correlación significativa en el nivel 0,834 (bilateral), por lo tanto, la aplicación del sistema registral constitutivo repercutirá de forma positiva en el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente, toda vez que en el sistema registral constitutivo el derecho se perfecciona con su inscripción en el registro correspondiente, lo que da una mayor seguridad y tranquilidad a los adquirentes de que su derecho no se encuentra en riesgo por algún factor extra registral.

2. Se concluye que la aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, pues entre ellas existe una correlación significativa en el nivel 0,913 (bilateral), toda vez que la aplicación del sistema registral constitutivo repercutirá de forma positiva en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, lo que permitirá que las transacciones comerciales adquieran eficacia cuando sean inscritas en el registro correspondiente.

3. Se concluye que la aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con la protección del adquirente, pues entre ellas se presenta una correlación significativa en el nivel 0,864 (bilateral); por lo tanto, la aplicación del sistema registral constitutivo repercutirá de forma positiva en la protección del adquirente, toda vez que evitará que se encuentren en un contexto de inseguridad jurídica; en otras palabras, que en el marco de las transacciones inmobiliarias se vean envueltos en problemas de fraude inmobiliario, usurpación, estafa y ente otros.

## **11.2. Recomendaciones**

1. Se recomienda que en nuestro país se adopte el sistema registral constitutivo, toda vez que en este sistema registral el derecho y/o acto jurídico se perfecciona con la inscripción, lo que les otorga una mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, pues la inscripción ya no será facultativa sino obligatoria, lo que ocasionará que todos los actos y/o negocios jurídicos sean inscritos en los registros públicos correspondientes.

2. Se recomienda que, de forma progresiva, las transacciones inmobiliarias vayan adoptando las reglas del sistema registral constitutivo, pues se busca otorgar una mayor seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, lo que además permitirá que los terceros que deseen adquirir algún bien inmueble tengan la seguridad de que quien realizará la transferencia, es el real propietario del inmueble.

3. Se recomienda que el Estado Peruano implemente medidas para fomentar en la ciudadanía una cultura registral, toda vez que, en las transacciones inmobiliarias, los adquirentes no suelen registrar los actos y/o negocios jurídicos, lo que ocasiona que se produzcan casos de fraudes, ventas dobles, actos de usurpación y entre otros; situaciones que se evitarían si los adquirentes inscribieran los actos en los registros correspondientes.

## XII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Angulo, M. (2020). *El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N.º V – Sede Trujillo*. Repositorio Institucional Universidad Privada del Norte. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/26548>
- Aguilar, S. (2005) *Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de salud*. Salud en Tabasco, 11 (1-2), 333-338. <https://www.redalyc.org/pdf/487/48711206.pdf>
- Arias, K. (2020). *Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú (propuesta legislativa)*. Repositorio Digital Universidad Andina del Cusco. <https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/4067>
- Blanco, M. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco*. [Tesis de Licenciatura, Universidad del Istmo]. Repositorio Universidad del Istmo. [49885.pdf \(unis.edu.gt\)](https://repositorio.unis.edu.gt/49885.pdf)
- Cervantes López, R. S. (2020). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>
- González, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad: Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. *Gaceta Jurídica*.
- González, G. (2016). *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Ediciones Legales.
- Guzmán, P. (2017). *Seguridad jurídica preventiva*. Repositorio institucional San Carlos de Guatemala. <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf>

- Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán*. Biblioteca Virtual de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. [http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/bitstream/handle/DGB\\_UMICH/3640/FDCS-M-2021-0100.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/bitstream/handle/DGB_UMICH/3640/FDCS-M-2021-0100.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Hernández Terán, M. (2004). *Introducción y generalidades sobre seguridad jurídica, derecho y justicia*. Editorial Edino.
- Llanos, G. (2019). *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima*. Repositorio Institucional Universidad San Ignacio de Loyola. [http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019\\_Llanos-Montes.pdf](http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019_Llanos-Montes.pdf)
- Lopez Ayllón, S. (2004). *Globalización, estado de derecho y los poderes judiciales: una exploración sobre los efectos de la globalización en los poderes judiciales de Iberoamérica*. [http://anterior.cumbrejudicial.org/html-cumbres/Referentes\\_Internacionales\\_de\\_Justicia/CJI/Documentos/Globalizacionyseguiridadjuridica.pdf](http://anterior.cumbrejudicial.org/html-cumbres/Referentes_Internacionales_de_Justicia/CJI/Documentos/Globalizacionyseguiridadjuridica.pdf)
- Martínez, A. (2018). *Seguridad jurídica notarial y su relación con la modernización del derecho registral en la oficina registral de Huacho -Año 2017*. Repositorio Institucional Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. [http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2010/TFD\\_MARTINEZ\\_G.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2010/TFD_MARTINEZ_G.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Mamani, L. (2016). *Sistema registral de la propiedad inmueble declarativo y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano*. Repositorio Institucional Universidad Andina del Cusco. [http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy\\_Tesis\\_Bachiller\\_2015.pdf](http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy_Tesis_Bachiller_2015.pdf)
- Monar, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos*. Repositorio Digital Universidad Norbert Wiener. <http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1752/TITULO%20-%20Monar%20Luna%2c%20Jhon%20Anthony.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ojeda, P. (2016). *Reforma al Sistema Registral y Seguridad del Tráfico Jurídico Inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?*. Repositorio Institucional Universidad Austral de Chile. <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fjo.39r/doc/fjo.39r.pdf>
- Rabascall, F. (2016). *La seguridad jurídica como derecho justiciable en Ecuador*. Repositorio Institucional Universidad de Guayaquil. <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/17125>
- Sánchez, S. (2016). *¿Qué tan necesario es un sistema constitutivo registral? A propósito del conflicto embargo inscrito vs propiedad no inscrita, en el ordenamiento jurídico peruano*. Repositorio Institucional Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/1059>

Santos, P. (2021). *Publicidad de oficio de las demandas que cuestionan un fraude inmobiliario*.

LP. [Publicidad de oficio de las demandas que cuestionan un fraude inmobiliario | LP \(lpderecho.pe\)](#)

Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (2019). *¿Qué es la tercería de Propiedad?*. [¿QUÉ ES LA TERCERÍA DE PROPIEDAD? \(bienesraicess.com\)](#)

### XIII. ANEXOS

Anexo 01: Matriz de consistencia

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES
<b>Identificación relacional entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca, 2018-2020)</b>	<p><b>Problema general:</b> ¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)?</p>	<p><b>Objetivo general:</b> Identificar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente. (Barranca 2018-2020)</p>	<p><b>Hipótesis general:</b> La aplicabilidad del sistema registral constitutivo tiene una relación directa significativa con el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente (Barranca 2018-2020)</p>	<p><b>Variable X:</b> Aplicabilidad del sistema registral constitutivo</p>
	<p><b>Problemas específicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias?</li> <li>• ¿Cuál es la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente?</li> </ul>	<p><b>Objetivos específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.</li> <li>• Delimitar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente.</li> </ul>	<p><b>Hipótesis específicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias tienen una relación directa significativa.</li> <li>• La aplicabilidad del sistema registral constitutivo y la protección del adquirente tienen una relación directa significativa.</li> </ul>	<p><b>Dimensiones:</b> <b>X<sub>1</sub>:</b> Sistema registral <b>X<sub>2</sub>:</b> Criterio constitutivo.</p>
				<p><b>Variable Y:</b> Fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente.</p> <p><b>Dimensiones</b> <b>Y<sub>1</sub>:</b> Seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias <b>Y<sub>2</sub>:</b> Protección del adquirente</p>

## Anexo 02: Instrumento de recolección de datos



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

### CUESTIONARIO

#### A. Presentación:

Estimado (a) encuestado (a), los siguientes cuestionarios para la recopilación de información son parte de una investigación que tiene por finalidad identificar la relación que existe entre la aplicabilidad del sistema registral constitutivo y el fortalecimiento de la seguridad jurídica del adquirente. Agradecemos de antemano su predisposición a responder ambos cuestionarios, comprometiéndonos a mantener en confidencialidad sus respuestas.

#### B. Indicaciones:

- ✓ Este cuestionario es anónimo. Por favor responde con sinceridad.
- ✓ Lee detenidamente cada ítem. Cada uno tiene cinco posibles respuestas.
- ✓ Contesta a las preguntas marcando con una “X” en un solo recuadro que, según tu opinión, mejor refleje o describa la premisa.
- ✓ La escala de calificación es la siguiente:

1	=	Totalmente en desacuerdo
2	=	Algo en desacuerdo
3	=	Ni de acuerdo ni en desacuerdo
4	=	Algo de acuerdo
5	=	Totalmente de acuerdo

**CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE X: APLICABILIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO**

<b>Dim. 1</b>	<b>Sistema registral</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	El sistema registral es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, en regular una organización registral determinada.					
2	El registro es una institución jurídica que tiene como función proveer de información a la comunidad y otorgar una mayor seguridad jurídica.					
3	La diferencia entre el sistema registral constitutivo y declarativo es la necesidad de inscripción del acto jurídico en el registro.					
4	Para que un sistema registral sea adecuado, esta debe permitir una mayor circulación de la riqueza sin generar riesgos para los adquirentes.					
5	Nuestro país acoge un sistema registral declarativo, debido a que los actos jurídicos para ostentar eficacia y existencia no requieren su inscripción en el registro.					
<b>Dim. 2</b>	<b>Criterio constitutivo.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
6	El sistema registral constitutivo exige que el acto o derecho real para que tenga eficacia debe realizarse la inscripción en el registro correspondiente.					
7	Nuestro país se debería acoger a un sistema registral constitutivo para otorgar mejor seguridad jurídica a los celebrantes de los actos jurídicos, en especial, las transacciones inmobiliarias.					
8	De los sistemas registrales, el constitutivo otorga una mejor protección a los sujetos participantes del acto jurídico pues otorga una mayor seguridad jurídica mediante la inscripción al registro correspondiente.					
9	El sistema registral constitutivo permitiría fortalecer la seguridad jurídica del adquirente en las transacciones inmobiliarias					
10	La aplicabilidad del sistema registral constitutivo ocasionará que los adquirentes logren una cultura registral.					

**CUESTIONARIO PARA MEDIR LA VARIABLE Y: FORTALECIMIENTO DE LA  
SEGURIDAD JURÍDICA DEL ADQUIRENTE**

<b>Dim. 1</b>	<b>Seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	La seguridad jurídica es aquella garantía que el Estado otorga a las personas, para que no se vulneren sus derechos personales o patrimoniales.					
2	El sistema registral declarativo que no exige la inscripción del acto jurídico o derecho no otorga seguridad jurídica adquirentes en las transacciones inmobiliarias.					
3	Un sistema registral declarativo permite una mayor circulación de la riqueza, pero genera muchos riesgos para los adquirentes; es decir, genera inseguridad jurídica.					
4	La cultura registral es un factor que influye en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.					
5	La aplicación del sistema registral constitutivo en nuestro país permitiría fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias					
<b>Dim. 2</b>	<b>Protección del adquirente</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
6	La protección del adquirente es uno de los objetivos de los sistemas registrales y de los registros de propiedad.					
7	El sistema registral declarativo que se ha adoptado en nuestro país permite una adecuada protección de adquirente en las transacciones inmobiliarias.					
8	Los adquirentes se ven desprotegidos en el marco de las transacciones inmobiliarias por problemas de fraude inmobiliario, usurpación, estafa y entre otros.					
9	El sistema registral constitutivo protege de forma adecuada a los adquirentes porque reduce los riesgos en las transacciones inmobiliarias.					
10	El sistema registral constitutivo permitiría proteger de forma más eficiente al adquirente en las transacciones inmobiliarias					

**Gracias por su colaboración.**