

*La inscripción constitutiva en el funcionamiento
del registro de la propiedad inmueble en el
sistema jurídico peruano*

*Constitutive Registration in the Operation of the
Immovable Property Registry in the
Peruvian Legal System*

Máximo Herrera Moscol* <http://orcid.org/0000-0003-0554-1116>
<http://dx.doi.org/10.21503/lex.v22i33.2648>

* Magíster y doctor en derecho penal por la Universidad Nacional Federico Villarreal.
Lima, Perú.
Correo electrónico: maximoher2002@yahoo.es

Lex



© Los autores. Artículo publicado por la Revista Lex de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas. Este es un artículo de acceso abierto, distribuido bajo los términos de la Licencia Creative Commons Atribución-Non Commercial-Compartir Igual 4.0 Internacional (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>), que permite el uso no comercial, distribución y reproducción en cualquier medio, siempre que la obra original sea debidamente citada.



Herencia del alma, óleo sobre lienzo 120 x 120 cm.

Juan Carlos Ñañake Torres, pintor peruano (Lambayeque, Chiclayo, 1971)

Correo electrónico: nanakejc@hotmail.com / [Instagram.com/juancarlosnanake/](https://www.instagram.com/juancarlosnanake/)

Blogs: <http://nanaketorres.blogspot.com> / [facebook.com/nanakejc](https://www.facebook.com/nanakejc)

RESUMEN

El objetivo consistió en determinar el impacto de la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano, teniendo en cuenta que los sistemas de registro de propiedad se consideran sistemas ineficientes y poco confiables en comparación con los avances tecnológicos logrados en las últimas dos décadas. La metodología fue de tipo básico con enfoque cuantitativo y diseño no experimental explicativo de corte transversal. La población muestral la conformaron 80 especialistas. Los resultados indicaron que en su mayoría bajo una percepción objetiva ante los hechos observados están de acuerdo con la inscripción registral constitutiva (42,5 %) y con el registro de propiedad del inmueble (37,5 %), lo cual permitió contrastar los planteamientos hipotéticos formulados. Se concluye que la inscripción registral constitutiva tiene un impacto significativo que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, mostrando un impacto del 84,8 % en el cumplimiento de estos procesos establecidos para garantizar la legalidad de las propiedades, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de inscripción registral constitutiva, mayor acuerdo en el registro del inmueble.

Palabras clave: *inscripción registral constitutiva, registro de propiedad inmueble, seguridad jurídica, titularidad del bien.*

ABSTRACT

The objective was to determine the impact of the constitutive registration on the proper functioning of the real estate registry in the Peruvian legal system, taking into account that property registration systems are considered inefficient and unreliable systems compared to advances. technological achievements achieved in the last two decades. The methodology was basic with a quantitative approach and non-experimental explanatory cross-sectional design. The sample population was made up of 80 specialists. The results indicated that the majority, under an objective perception of the observed facts, agree with the constitutive registry registration (42,5 %) and with the ownership registry of the property (37,5 %), which allowed contrasting the hypothetical approaches formulated. It is concluded that the constitutive registry registration has a significant impact that favors the proper functioning of the Real Estate Registry in the Peruvian Legal System, showing an impact of 84,8 % in compliance with these processes established to guarantee the legality of the properties, while A relationship prevails where the greater the agreement on the constitutive registration, the greater the agreement in the registration of the property.

Keywords: *constitutive registration, real estate registration, legal security, ownership of the property.*

I. INTRODUCCIÓN

A nivel mundial, los sistemas de registro de propiedad se consideran sistemas ineficientes y poco confiables en comparación con los avances tecnológicos logrados en las últimas dos décadas, especialmente en los países desarrollados y, por otro lado, mantener en efectiva responsabilidad, los registros y transacciones en papel¹. En el continente europeo, según la Asociación Europea de Registro de la Propiedad (ELRA), señalan que se trata de un continente en el que existen enormes diferencias en las tradiciones jurídicas y se ven contrastes extremos. El registro y la transferencia de propiedad no permite unificarla².

En América Latina y el Caribe (ALC), la Organización de los Estados Americanos (OEA) fue sede de la “Quinta Conferencia y Conferencia de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad” en octubre de 2019 en Buenos Aires, Argentina, un evento que involucra a 21 países de la región y que tiene como protagonista al Perú. En resumen, se concluye que “El catastro y el registro de la propiedad son dos funciones básicas de la administración estatal moderna en el siglo XXI para lograr una gestión óptima del territorio”³.

1 E. Siel, “Aplicabilidad de la Tecnología Blockchain al sistema de registro de tierras de Turquía” (“Applicability of Blockchain Technology to Turkish Land Registry System”) (tesis de maestría. Universidad de Tilburg, 2019), <http://arno.uvt.nl/show.cgi?fid=149346>

2 ELRA, Registros de la Propiedad y Catastros en Europa, *European Land Registry Association* (Web oficial, 23.04.2018), <https://www.elra.eu/land-registries-cadastrs-in-europe/>; A. Harvath y J. Pérez, “Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo?”, *Cuadernos de Derecho Transnacional* 13, núm. 2 (2021): 256-288, <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>

3 OEA, “V Conferencia y Asamblea de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad”, portal de la OEA, 08 al 10 octubre 2019, p. 17. <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=pY650qBlBSM%3D&tabid=1821>

A nivel nacional, el ordenamiento jurídico relacionado con los bienes inmuebles en nuestro país se transmite mediante escrituras simples o contratos testamentarios, el cual deriva del legado del sistema francés, también conocido como sistema declarativo⁴. El artículo 949 del Código Civil peruano (C.C.) lo refleja claramente y dispone que “la sola obligación de vender determinado bien inmueble convierte al acreedor en propietario, salvo disposición en contrario de la ley o del contrato”.

Lo anterior, conlleva a la conclusión de que el inmueble puede ser transferido por acuerdo testamentario, por consenso, ayuda a perfeccionar la entrega y otorgar al cesionario del inmueble una posesión válida en el sentido de que la inscripción de un inmueble no es inscripción, lo que no aporta seguridad jurídica, dado que la referida inscripción no requiere que se complete la transferencia. Sin embargo, el mismo acto legal establece el esquema constitucional en el artículo 1135, que “si el bien está consolidado y hay varios acreedores a quienes el propio deudor está obligado a transferir el bien, el acreedor cuyo bien está intacto recibe una gran parte o cantidad, la fe cuyo título fue escrito por primera vez...”⁵.

Sobre la realidad problemática, la Ley de Registro de la Propiedad se entiende como un conjunto de normas que regulan la inscripción, permuta, transmisión y nulidad de bienes inmuebles en el registro público⁶. La Ley de Registro de la Propiedad contiene varias instituciones que permiten la propiedad de bienes inmuebles y crean transparencia y confianza en las transacciones de tierras o bienes inmuebles⁷. Así, los derechos de propiedad incluyen la propiedad, la posesión, el uso, las servidumbres y las hipotecas. El derecho de propiedad se considera el derecho ideal en la familia de los derechos de propiedad, ya que une todos los demás derechos de propiedad⁸.

Con base a lo anteriormente expuesto, se formula la siguiente interrogante: ¿Cuál es el impacto que genera la inscripción registral constitutiva en el adecuado funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano?

4 P. Oropeza, “Implicancia de la Ley Bienes Estatales en la Formalización de Posesionarios de Terrenos para el Gobierno Regional La Libertad, 2020” (tesis doctoral, Universidad César Vallejo, 2021), https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/69445/Oropeza_RPDC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

5 Código Civil (C.C.), “Decreto Legislativo N° 295, 25 de julio de 1984.

6 S. Basile, “Régimen de protección y conservación del patrimonio arquitectónico en la República Argentina. criterios de tutela en la ciudad autónoma de Buenos Aires”, *Devenir* 7, núm. 14 (2020): 131-154, <https://dx.doi.org/10.21754/devenir.v7i14.974>

7 A. Neira, “Tutela colectiva y principios procesales. Las necesarias limitaciones del principio dispositivo en los procesos colectivos”, *Ius et Praxis* 25, núm. 1 (2019): 195-250, <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122019000100195>

8 S. Hernández, “El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles”, *Revista de Derecho Privado*, núm. 42 (2022): 147-177, <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n42/0123-4366-rdp-42-147.pdf>

II. BASES TEÓRICAS Y DOCTRINARIAS

El registro de propiedad es un proceso administrativo en el que una persona registra la propiedad de un bien inmueble específico con el fin de saber quién es el propietario del inmueble⁹. También podrá registrar derechos, obligaciones y cargas existentes sobre el inmueble para que todos conozcan su propiedad¹⁰. En resumen, el Perú siempre ha implementado un sistema de declaración que ha creado diversos problemas relacionados con el registro de bienes raíces, como fraude, apropiación indebida, evasión fiscal, violaciones a los derechos de propiedad. El resultado es un litigio prolongado que en última instancia afecta al adquirente para demostrar su propiedad.

En relación a la asignación de derechos de propiedad a través del Registro Público de Propiedad Inmueble en el Perú. El derecho a la propiedad como derecho constitucional es considerado un elemento básico del sistema económico nacional establecido en la Constitución Política del Perú (C.P.), la cual establece que “la economía nacional se basa en la coexistencia de diferentes formas de propiedad” (Art. 60°, C.P.). El Tribunal Constitucional (ST) lo consideró “uno de los componentes básicos de nuestro modelo económico constitucional”¹¹. Sin embargo, no es un derecho absoluto, sino que debe utilizarse “en interés de la sociedad y dentro del marco de la ley”¹².

Con respecto a la propiedad, en el Perú, según el artículo 923° del Código Civil, la propiedad se define como el derecho legal a usar, actuar, disfrutar y reclamar cualquier propiedad, lo que confirma que la propiedad es un derecho absoluto, es decir, la propiedad no es sólo un derecho, pero también una institución que incluye una serie de derechos, que pueden existir sobre bienes agrupados bajo esta denominación por conveniencia legislativa¹³.

En relación al registro de la propiedad inmueble, Lomparte señala que es el registro que lleva a cabo el Estado bajo su responsabilidad de acuerdo con su propio sistema de publicidad real, con el propósito de mostrar el estatus de los derechos reales existentes sobre los bienes

9 A. Adames, “El registro de la propiedad en la República Dominicana”, *Saber y Justicia* 1, núm. 21 (2022): 87-100, <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5013317004/5013317004.pdf>

10 Y. Otarola, “El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada”, *Rev. direito GV* 18, núm. 3 (2022), <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/ztPYPD5xpJQSZq6Q3qK8T3n/?lang=es#>

11 Tribunal Constitucional, Expediente N° 0016-2002-AI/TC.

12 Constitución Política del Perú (C.P.), “Artículo 70°”, *Diario Oficial El Peruano* (1993), <https://diariooficial.peruano.pe/pdf/0001/1-constitucionpolitica-del-peru-1.pdf>

13 L. Fernández, R. Falconi y E. Carrasco, “Poder político mediante el derecho: reflexiones críticas”, *Revista Universidad y Sociedad* 14, núm. 6 (2022): 512-519, http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202022000600512&lng=es&tlng=es.

inmuebles de forma continua¹⁴. Sobre la seguridad jurídica Rodríguez V. sostiene que la seguridad concierne al dominio natural de los derechos, y que sin seguridad no existen derechos ni buenos ni malos. Asegurando que la Ley tiene que ser justa y debe servir para lograr el bien común, de no ser así, es injusta y desilusiona¹⁵.

III. METODOLOGÍA

Esta investigación se consideró un tipo básico de diseño no experimental, pues la investigación no experimental se refiere al análisis de fenómenos que ocurren en la realidad sin cambiar ni manipular variables deliberadamente. El enfoque del estudio fue cuantitativo que representa un método estructurado de recopilación y análisis de información que se obtiene a través de diversas fuentes. Este proceso se lleva a cabo con el uso de herramientas estadísticas y matemáticas con el propósito de cuantificar el problema de investigación¹⁶.

La investigación fue de corte transversal, puesto que se observó a un grupo de personas o se recopila cierta información, en un momento determinado o en el transcurso de un periodo corto. El diseño transversal es un método de diseño que tiene como objetivo integrar elementos de diseño en todos los aspectos de un producto o servicio, en lugar de ver el diseño como una capa adicional agregada a un producto, el diseño multidisciplinario se incorpora desde el inicio del proceso de diseño. El estudio se realizó en un solo caso, a diferencia de los estudios longitudinales, donde las variables pueden cambiar a lo largo del estudio¹⁷.

El enfoque del estudio fue cuantitativo que representa un método estructurado de recopilación y análisis de información que se obtiene a través de diversas fuentes. Este proceso se lleva a cabo con el uso de herramientas estadísticas y matemáticas con el propósito de cuantificar el problema de investigación. El nivel de la investigación fue de tipo explicativo, este tipo pertenece al nivel de interpretación. Está diseñado para responder a las causas de eventos y fenómenos físicos o sociales. Se centra en explicar por qué ocurre el fenómeno y bajo qué condiciones se manifiesta¹⁸.

14 C. Lomparte, "La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano", *Derecho y Cambio Social*, núm. 60 (2020): 370-442, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=580534>

15 V. Rodríguez, "Derecho, bien común, seguridad y justicia", *Revista de Filosofía* 52, núm. 149 (2020): 12-45, <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7648033.pdf>

16 R. Hernández, C. Fernández y P. Baptista, *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (México: McGraw Hill, 2014).

17 C. Torres, *Metodología de la investigación: Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales* (Editorial Pearson Educación, 2006).

18 R. Hernández, C. Fernández y P. Baptista, *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (México: McGraw Hill, 2014).

La población representa un conjunto finito o infinito de elementos, personas o instituciones que constituyen o serán objeto de investigación. El conjunto generalmente se determina en función de las preguntas y objetivos de la investigación. Este estudio analizó una población específica porque se conoce el número exacto de elementos que componen el estudio. En este caso, se considera a abogados especialistas en el tema de inscripción registral de bienes inmuebles en los Juzgados comerciales de la CSLC, en un promedio de 80 especialistas, siendo ésta la muestra establecida en el presente estudio. A continuación, se muestra la matriz de operacionalización del presente estudio.

Título: *La inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano.*

Objetivo General: *Identificar la inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano.*

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems/ pregunta
Variable independiente (X) Inscripción registral constitutiva	De acuerdo con Gonzáles (2017), citando a Cossío y Corral, define la inscripción constitutiva registral: "Es aquella inscripción que es exigida legalmente para que un determinado acto pueda surtir efectos jurídicos, en el caso de una compraventa de bien inmueble, los efectos se dan recién partir de realizada la inscripción en los registros públicos (p. 84)	Conjunto de elementos de convicción que intervienen en la seguridad jurídica en el derecho	Elementos de convicción	Derecho real	p. 1
				Fe pública	p. 2
			Seguridad jurídica	Titularidad del bien inmueble	p. 3
					p. 4
					p. 5
					p. 6
Variable independiente (Y) Registro de Propiedad inmueble	Según Beltrán (2011), explica que "son un conjunto de reglas y principios que orientan y consolidan el desarrollo de una institución, en estos casos se trata de la transferencia de la titularidad del derecho de propiedad de un sujeto a otro" (p. 57)	Que comprende los procesos y respeto por el derecho a la oponibilidad contra terceros.	Derecho de propiedad	Reserva de derechos	p. 7
					p. 8
					p. 9
			Oponibilidad contra terceros	Seguridad registral	p. 10
					p. 11
					p. 12
					p. 13
					p. 14
					p. 15
					p. 16

Nota: Elaboración propia

Los instrumentos de recolección de datos, fueron el cuestionario de encuesta y las fichas de resumen bibliográficas. La técnica que se utilizó en la investigación es la encuesta y la revisión de la Literatura. La encuesta es la “recopilación de testimonios orales o escritos, inducidos y encaminados con la finalidad de investigar hechos, opiniones o actitudes”¹⁹. El instrumento será el cuestionario tipo Liker de cinco opciones:

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
--------------------------	---------------	---------	------------	-----------------------

El análisis de los datos, fue llevado a cabo mediante estadísticas que se realizaron utilizando el programa estadístico SPSS versión 25, que calculará resultados descriptivos y gráficos, promedios, varianzas, además de proporcionar las pruebas de hipótesis necesarias para sacar conclusiones. Se usó métodos estadísticos descriptivos e inferenciales y los resultados se presentarán en tablas y gráficos de frecuencia. Para las pruebas de hipótesis, se echó mano del software SPSS para aplicar métodos estadísticos paramétricos únicos para comprender la relación entre dos variables.

19 J. Witker, *Cómo elaborar una tesis en derecho. Pautas metodológicas y técnicas para el estudiante o investigador en derecho* (Madrid: Civitas S. A., 2011), 139.

IV. RESULTADOS DE LA REVISIÓN

Los resultados descriptivos obtenidos de la variable inscripción registral constitutiva se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 1. Resultados descriptivos de la variable inscripción registral constitutiva

Valoración	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	1	1,3
En desacuerdo	5	6,3
Neutral	24	30,0
De acuerdo	34	42,5
Totalmente de acuerdo	16	20,0
Total	80	100,0

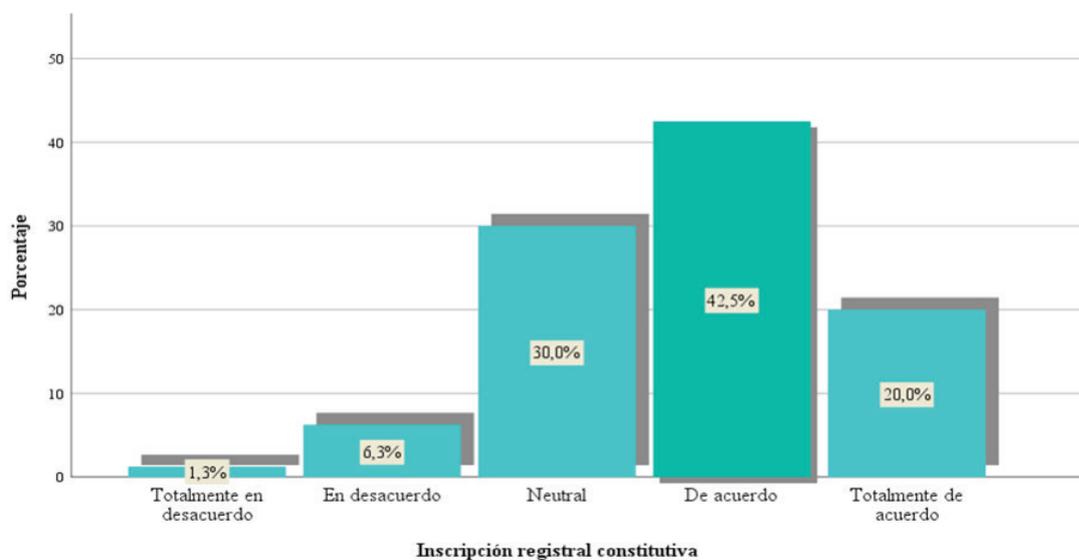


Figura 1. Resultados descriptivos de la variable inscripción registral constitutiva

En la tabla 1 y figura 1, con mayor relevancia, se evidenció que el 42,5 % de los especialistas consultados están de acuerdo en que se debe aplicar la Inscripción registral constitutiva, por su parte, el 30 % mostró una postura neutral, mientras que el 20 % estuvieron totalmente de acuerdo.

Tabla 2. Resultados descriptivos de la dimensión elementos de convicción presentes en la inscripción registral constitutiva

Valoración	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
En desacuerdo	6	7,5
Neutral	24	30,0
De acuerdo	31	38,8
Totalmente de acuerdo	17	21,3
Total	80	100,0

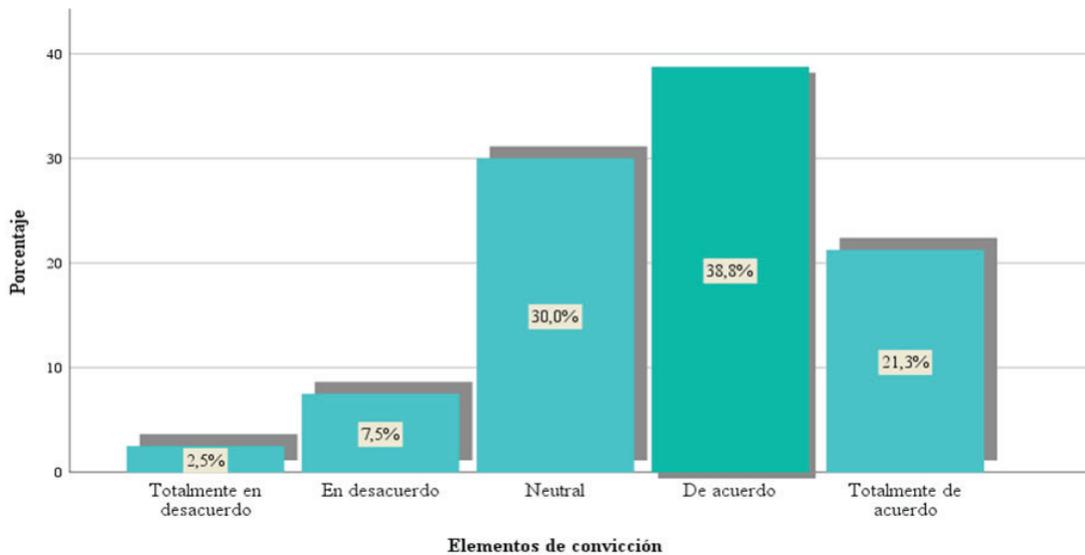


Figura 2. Resultados descriptivos de la dimensión elementos de convicción presentes en la inscripción registral constitutiva

En la tabla 2 y figura 2, con mayor tendencia, se precisó que el 38,8 % de los especialistas consultados están de acuerdo en que se deben aplicar los Elementos de convicción como Derecho Real y Fe pública en la Inscripción registral constitutiva, por su parte, el 30 % mostró una postura neutral, mientras que el 21,3% estuvieron totalmente de acuerdo al respecto.

Tabla 3. Resultados descriptivos de la dimensión seguridad jurídica presentes en la inscripción registral constitutiva

Valoración	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,8
En desacuerdo	11	13,8
Neutral	25	31,3
De acuerdo	26	32,5
Totalmente de acuerdo	15	18,8
Total	80	100,0

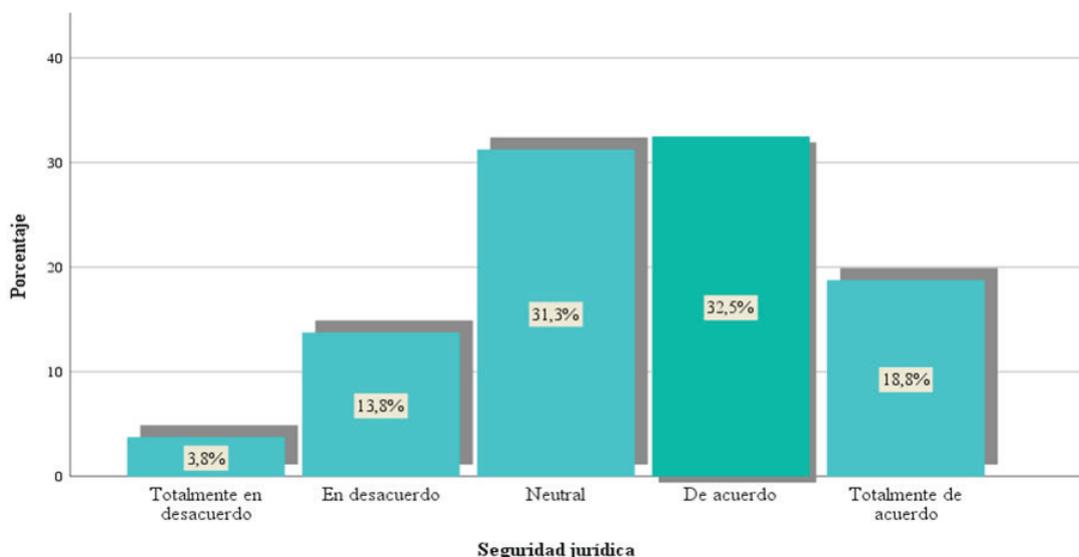


Figura 3. Resultados descriptivos de la dimensión seguridad jurídica presentes en la inscripción registral constitutiva

En la tabla 3 y figura 3, con mayor proporción, se observó que el 32,5 % de los especialistas consultados están de acuerdo en que se debe cumplir con la Seguridad Jurídica que le ofrece la Titularidad del bien inmueble en la Inscripción registral constitutiva, por su parte, el 31,3 % mostró una postura neutral, mientras que el 18,8 % estuvieron totalmente de acuerdo al respecto.

Tabla 4. Resultados descriptivos de la variable registro de propiedad inmueble

Valoración	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
En desacuerdo	6	7,5
Neutral	26	32,5
De acuerdo	30	37,5
Totalmente de acuerdo	16	20,0
Total	80	100,0

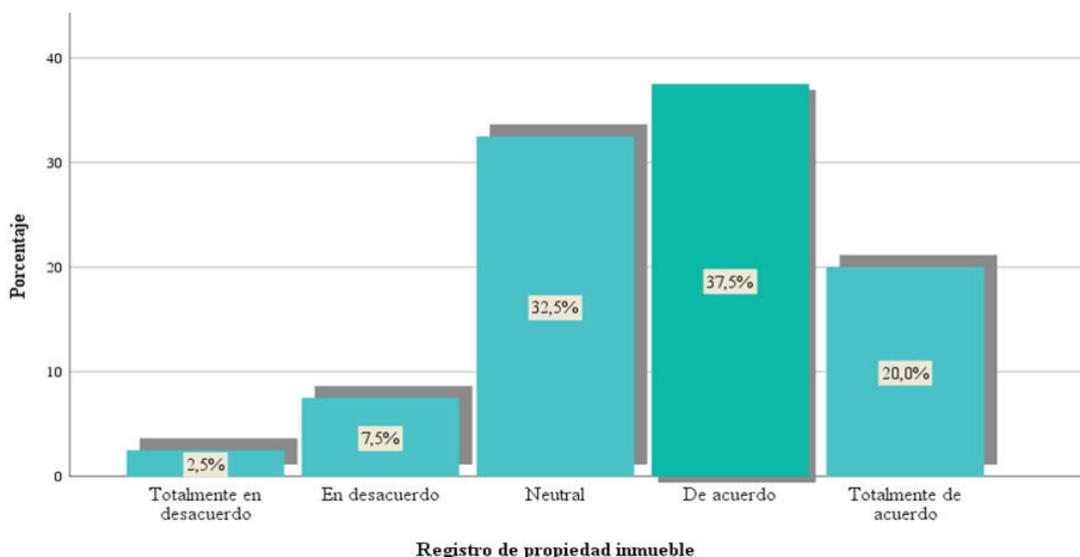


Figura 4. Resultados descriptivos de la variable registro de propiedad inmueble

En la tabla 4 y figura 4, con mayor frecuencia, se observó que el 37,5 % de los especialistas consultados están de acuerdo con llevar a cabo el Registro de propiedad del inmueble, por su parte, el 32,5 % mostró una postura neutral, mientras que el 20 % estuvieron totalmente de acuerdo con este particular.

Tabla 5. Resultados descriptivos de la dimensión derecho de propiedad del inmueble

Valoración	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
En desacuerdo	8	10,0
Neutral	20	25,0
De acuerdo	37	46,3
Totalmente de acuerdo	13	16,3
Total	80	100,0

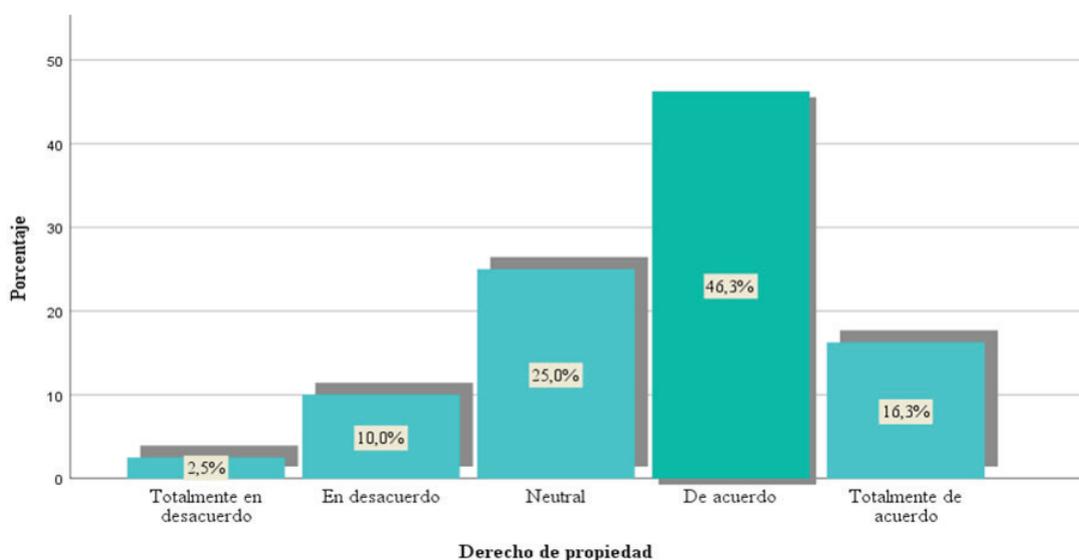


Figura 5. Resultados descriptivos de la dimensión derecho de propiedad del inmueble

En la tabla 5 y figura 5, con mayor tendencia, se determinó que el 46,3 % de los especialistas consultados están de acuerdo con el Derecho de propiedad que le otorga el registro del inmueble, por su parte, el 25 % mostró una postura neutral, mientras que el 16,3 % estuvieron totalmente de acuerdo con este particular.

Tabla 6. Resultados descriptivos de la dimensión oponibilidad contra terceros

Valoración	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	2,5
En desacuerdo	5	6,3
Neutral	30	37,5
De acuerdo	27	33,8
Totalmente de acuerdo	16	20,0
Total	80	100,0

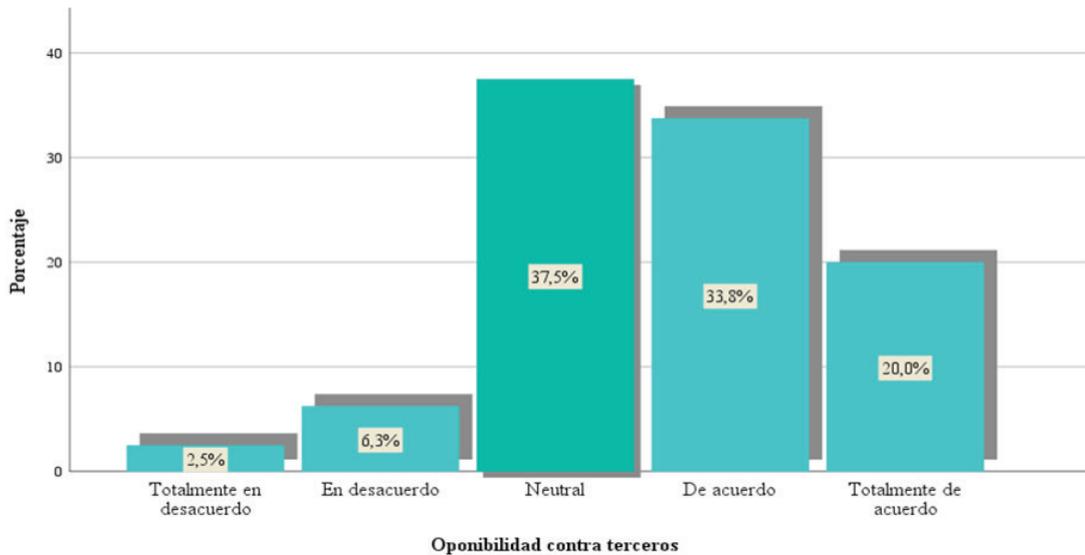


Figura 6. Resultados descriptivos de la dimensión oponibilidad contra terceros

En la tabla 6 y figura 6, con mayor proporción, se determinó que el 37,5 % de los especialistas consultados muestran una postura neutral con la Oponibilidad contra terceros que le otorga el registro del inmueble, por su parte, el 33,8 % están de acuerdo con este particular, mientras que el 20 % estuvieron totalmente de acuerdo.

Resultados inferenciales - Prueba de normalidad de las variables

Se analizó el comportamiento de los datos obtenidos de las variables en estudio, mediante la prueba Kolmogorov-Smirnov debido a que la muestra supera los 50 sujetos.

Tabla 7. Resultados de la prueba de normalidad de las variables

Variable	Kolmogorov-Smirnov ^a		
	Estadístico	gl	Sig.
X: Inscripción registral constitutiva	,240	80	,000
X1: Elementos de convicción	,226	80	,000
X2: Seguridad jurídica	,197	80	,000
Y: Registro de propiedad inmueble	,216	80	,000
Y1: Derecho de propiedad	,272	80	,000
Y2: Oponibilidad contra terceros	,205	80	,000

Nota. ^a. Corrección de significación de Lilliefors

En la tabla 7, se obtuvo que el comportamiento de los datos en las variables Inscripción registral constitutiva y Registro de propiedad del inmueble, así como sus dimensiones en estudios son significativas al 5 % ($p < 0,05$), es decir, no presentan una distribución normal. Por cuanto, se aplicó un Modelo de Regresión Logística Ordinal para explicar la influencia de la variable independiente X sobre la variable dependiente Y.

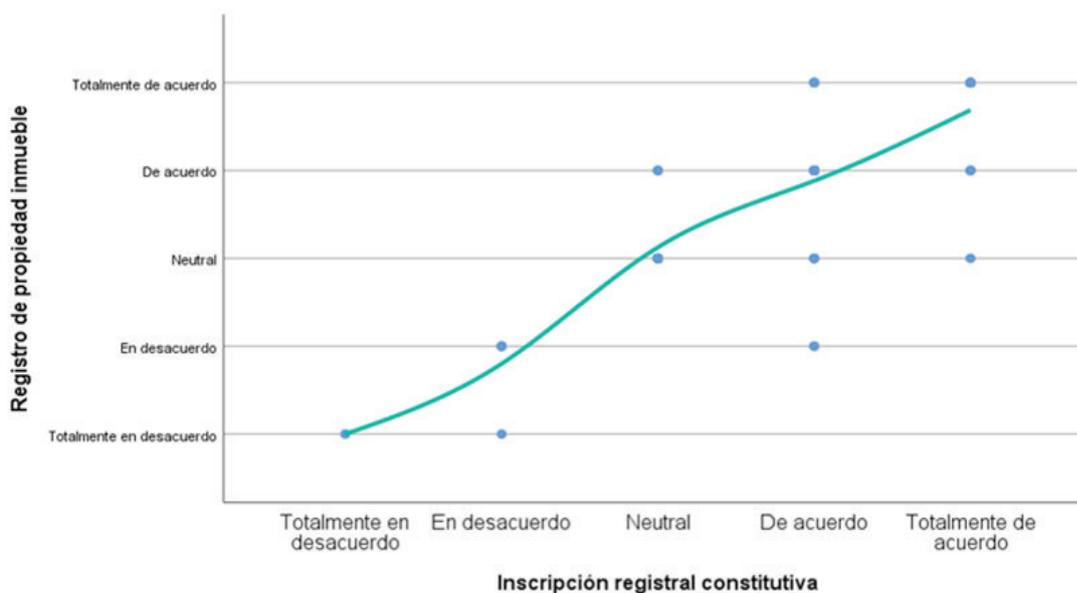


Figura 7. Relación entre la valoración de la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.

En esta perspectiva, en la figura 7, se observó que a mayor acuerdo de la Inscripción registral constitutiva se espera mayor acuerdo del Registro de propiedad inmueble.

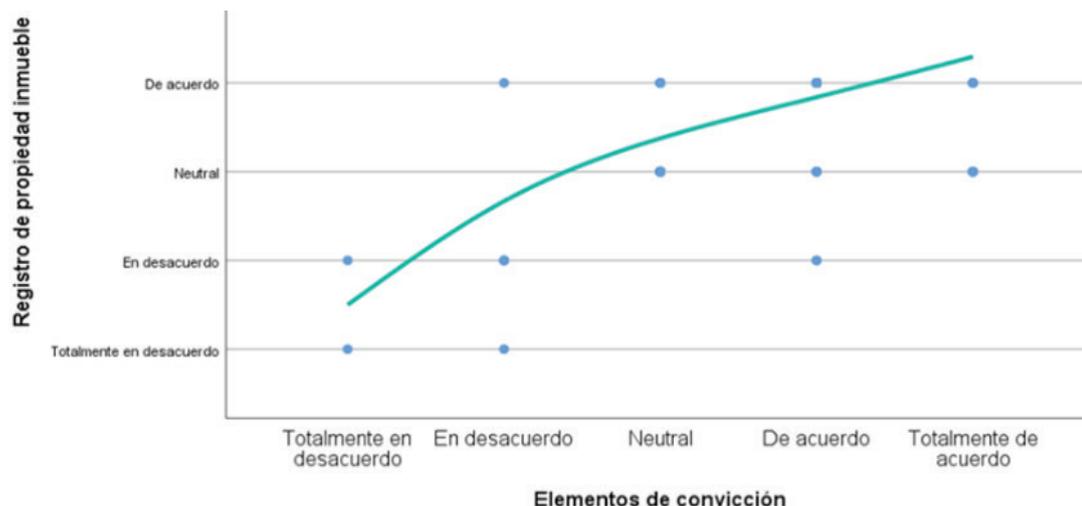


Figura 8. Relación entre la valoración de los elementos de convicción presentes en la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.

De tal manera, en la figura 8, se evidenció que a mayor acuerdo de los Elementos de convicción se espera mayor acuerdo del Registro de propiedad inmueble.

Tabla 8. Resultados del modelo de regresión logística ordinal del efecto de la seguridad jurídica sobre el registro de la propiedad inmueble en el SJP.

Variable		Estimación	Error estándar	Wald	gl	Sig.
Umbral	[Registro de propiedad inmueble = 1]	-25,685	1,225	439,818	1	,000
	[Registro de propiedad inmueble = 2]	-4,824	,747	41,699	1	,000
	[Registro de propiedad inmueble = 3]	-2,319	,592	15,342	1	,000
	[Registro de propiedad inmueble = 4]	-,188	,506	,137	1	,711
Ubicación	[Seguridad jurídica=1]	-26,378	,000		1	.
	[Seguridad jurídica=2]	-2,922	,820	12,692	1	,000
	[Seguridad jurídica=3]	-2,686	,690	15,145	1	,000
	[Seguridad jurídica=4]	-1,451	,643	5,095	1	,024
	[Seguridad jurídica=5]	Ref.			0	
Ajuste del modelo	Chi cuadrado 39,814	Sig. 0,000				
Pseudo R2	Cox y Snell 0,392	Nagelkerke 0,421		McFadden 0,185		

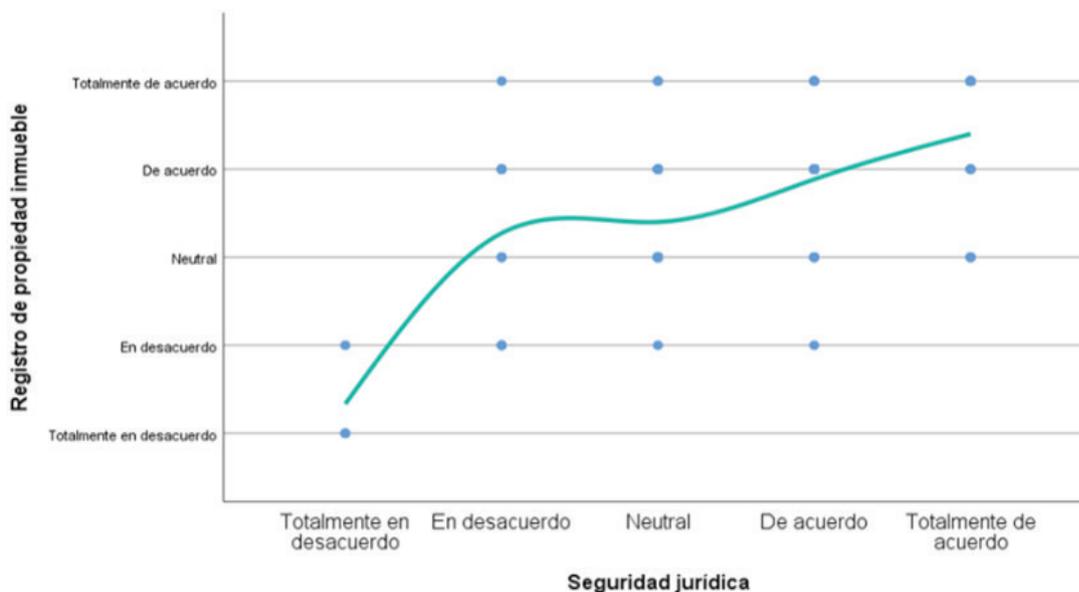


Figura 9. Relación entre la valoración de la seguridad jurídica presente en la inscripción registral constitutiva y el registro de la propiedad inmueble en el SJP.

En efecto, en la figura 9, se precisó que a mayor acuerdo de la Seguridad jurídica se espera mayor acuerdo del Registro de propiedad inmueble.

V. CONCLUSIONES

Los hallazgos del estudio refieren que la inscripción registral constitutiva tiene un impacto significativo ($p < 0,000$) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, el cual, muestra un impacto del 84,8, (Nagelkerke= 0,848) en la cumplimiento de estos procesos establecidos para garantizar la legalidad de las propiedades, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de inscripción registral constitutiva, mayor acuerdo en el registro del inmueble.

Los elementos de convicción absoluta constituidos en las leyes registrales presentan una influencia significativa ($p < 0,000$) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, siendo que, el derecho real y la fe pública como elementos de convicción influyen en un 37,1 % (Nagelkerke= 0,371) con el adecuado cumplimiento de las exigencias legales del registro de propiedad, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de los elementos de convicción, mayor acuerdo en el registro del inmueble.

La seguridad jurídica constituida en la inscripción registral tiene un efecto significativo ($p < 0,000$) que favorece el adecuado funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, ya que, la titularidad del bien inmueble como seguridad legal genera un efecto del 42,1% (Nagelkerke= 0,421) que favorece el adecuado registro de propiedad, al prevalecer una relación de a mayor acuerdo de la seguridad jurídica, mayor acuerdo en el registro del inmueble.

VI. RECOMENDACIONES

Se sugiere evaluar las leyes del Sistema Jurídico Peruano, que dictaminan la inscripción registral constitutiva y comparar con otras normativas, proyectos y evidencias a nivel internacional, logrando de esta manera adoptar y proponer acciones que fortalezcan el adecuado funcionamiento del registro de propiedad inmueble bajo principios de seguridad, equidad y justicia.

Es necesario que las legislaciones peruanas den cumplimiento y enfatizen en su esquema normativo los principios jurídicos que garantizan un buen funcionamiento de transición de propiedades inmuebles, ofreciendo a las partes interesadas seguridad legal en los procesos registrales, mismos que deben estar basados en que toda persona tiene derecho a tramitar el registro de un bien, a declarar sus propiedades bajo buena fe, contar con un mecanismo de registro público óptimo y transparente, así mismo, contar con el respaldo de las leyes.

De igual manera, es esencial profundizar en el estudio de este tema, analizando los factores sociales, políticos, económicos y culturales que intervienen en el buen funcionamiento de la inscripción constitutiva para el registro de propiedades inmuebles, siendo oportuno estudiar casos particulares para dar solución a una problemática específica; también se sustentan la bases para fundamentar investigaciones prácticas sobre la propuesta reformativa al Código de inscripción constitutiva, en pro de mejorar la seguridad jurídica estipulada en el artículo 949°.

REFERENCIAS

- Adames, A. “El registro de la propiedad en la República Dominicana”. *Saber y Justicia* 1, núm. 21 (2022): 87-100. <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5013317004/5013317004.pdf>
- Basile, S. “Régimen de protección y conservación del patrimonio arquitectónico en la República Argentina. criterios de tutela en la ciudad autónoma de Buenos Aires”. *Devenir* 7, núm. 14 (2020): 131-154. <https://dx.doi.org/10.21754/devenir.v7i14.974>
- Código Civil (C.C.). “Decreto Legislativo N° 295. 25 de julio de 1984.
- Constitución Política del Perú (C.P.). “Artículo 70°”. *Diario Oficial El Peruano* (1993). <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0001/1-constitucionpolitica-del-peru-1.pdf>
- ELRA. Registros de la Propiedad y Catastros en Europa. *European Land Registry Association* (Web oficial, 23.04.2018). <https://www.elra.eu/land-registries-cadastres-in-europe/>
- Fernández, L., R. Falconi y E. Carrasco. “Poder político mediante el derecho: reflexiones críticas”. *Revista Universidad y Sociedad* 14, núm. 6 (2022): 512-519. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202022000600512&lng=es&tlng=es.
- Harvath, A. y J. Pérez. “Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo?”. *Cuadernos de Derecho Transnacional* 13, núm. 2 (2021): 256-288. <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>
- Hernández, R., C. Fernández y P. Baptista. *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México: McGraw Hill, 2014.
- Hernández, S. “El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles”. *Revista de Derecho Privado*, núm. 42 (2022): 147-177. <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n42/0123-4366-rdp-42-147.pdf> <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Lomparte, C. “La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano”. *Derecho y Cambio Social*, núm. 60 (2020): 370-442. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=580534>
- Neira, A. “Tutela colectiva y principios procesales. Las necesarias limitaciones del principio dispositivo en los procesos colectivos”. *Ius et Praxis* 25, núm. 1 (2019): 195-250. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122019000100195>
- OEA. “V Conferencia y Asamblea de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad”. Portal de la OEA, 08 al 10 octubre 2019. <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=pY650qBIBSM%3D&tabid=1821>
- Oropeza, P. “Implicancia de la Ley Bienes Estatales en la Formalización de Posesionarios de Terrenos para el Gobierno Regional La Libertad, 2020”. Tesis doctoral. Universidad César Vallejo, 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/69445/Oropeza_RPDC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Otarola, Y. “El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada”. *Rev. direito GV* 18, núm. 3 (2022). <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/ztPYPD5xpJQSZq6Q3qK8T3n/?lang=es#>
- Rodríguez, V. “Derecho, bien común, seguridad y justicia”. *Revista de Filosofía* 52, núm. 149 (2020): 12-45. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7648033.pdf> <https://doi.org/10.48102/rdf.v52i149.41>
- Siel, E. “Aplicabilidad de la Tecnología Blockchain al sistema de registro de tierras de Turquía” (“Applicability of Blockchain Technology to Turkish Land Registry System”). Tesis de maestría. Universidad de Tilburg, 2019. <http://arno.uvt.nl/show.cgi?fid=149346>
- Torres, C. *Metodología de la investigación: Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Editorial Pearson Educación, 2006.
- Tribunal Constitucional. Expediente N° 0016-2002-AI/TC.
- Witker, J. *Cómo elaborar una tesis en derecho. Pautas metodológicas y técnicas para el estudiante o investigador en derecho*. Madrid: Civitas S. A., 2011.

Recibido: 08/03/2024

Aprobado: 15/05/2024

ANEXO

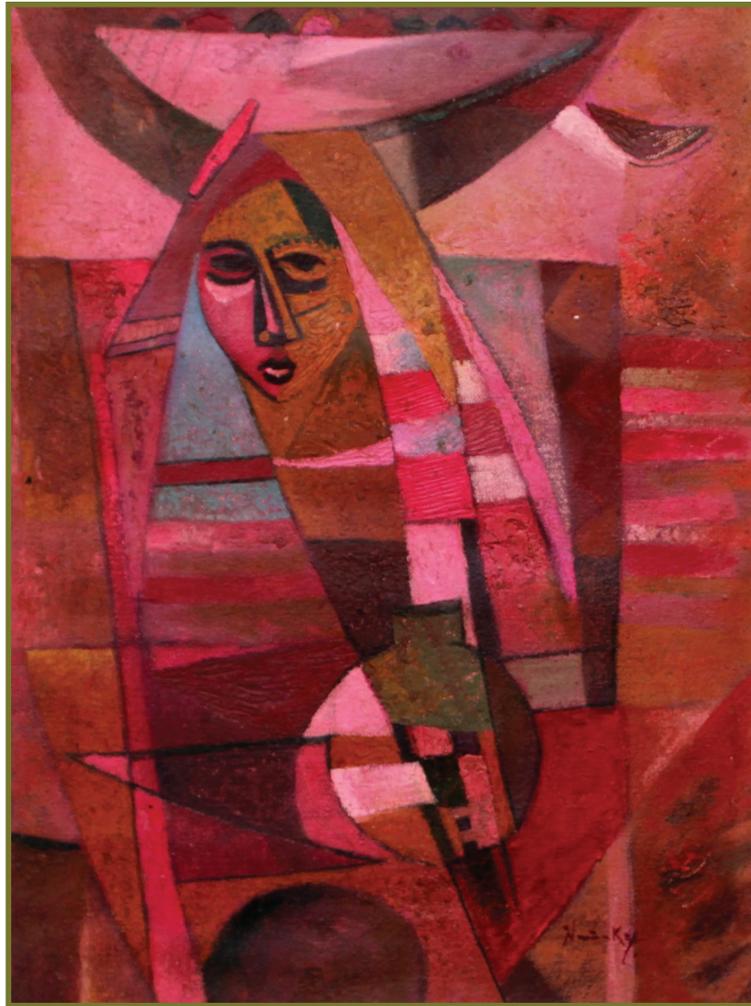
Escala de Likert Opciones de respuesta:

5. Totalmente de acuerdo
4. De acuerdo
3. Neutral
2. En desacuerdo
1. Totalmente en desacuerdo

Se agradece responder con la mayor honestidad. Gracias.

N° de Ítems	Variables, Dimensiones, Indicadores	Opciones de Respuestas (escala de Likert)				
	Variable Independiente: Inscripción registral constitutiva	5	4	3	2	1
	Dimensión: Elementos de convicción que intervienen Indicadores: Derecho Real / Fe pública					
1	Considera que la propiedad es un derecho individual.					
2	Un registro es un instrumento de publicidad con la finalidad de proveer pruebas					
3	Los derechos reales sólo pueden originarse cuando están inscritos en el registro de la propiedad					
	Dimensión: Elementos de convicción que intervienen Indicadores: Derecho Real / Fe pública	5	4	3	2	1
4	La seguridad pertenece a la esfera de la esencia del derecho; sin seguridad no hay derecho ni bueno ni malo					
5	El principio de seguridad jurídica exige que las normas sean claras					
6	La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no son creadas las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción este provisto también de la suficiente seguridad jurídica					
	Variable Independiente: Registro de propiedad inmueble					
	Dimensión: Derecho de propiedad Indicadores: Reserva de derechos	5	4	3	2	1
7	La transferencia de bienes inmuebles está configurada en base a dos sistemas de transferencia de propiedad; el sistema de la unidad de contrato, y el sistema de separación del contrato					
8	La transferencia de los bienes inmuebles en el Derecho Civil peruano es determinado por el art. 949° del Código Civil					
9	El sistema consensual en Perú, en ese simple acuerdo de voluntades o contrato de transferencia de la propiedad de bienes inmueble, constituye una fuente generadora de obligaciones					

	Dimensión: Oponibilidad contra terceros Indicadores: Seguridad registral del bien	5	4	3	2	1
10	La Oponibilidad a terceros está fundamentada en el acceso a la información oficial sobre las inscripciones contenidas en los registros públicos, ofreciendo un conocimiento veraz sobre la situación jurídica de la propiedad					
11	La oponibilidad o erga omnes, es una característica fundamental para el ejercicio adecuado de la transferencia de propiedades					
12	La seguridad registral del bien, es el principal beneficio que se deriva de la oponibilidad a terceros.					
13	La seguridad jurídica que brinda el registro permite una mejor confianza en las transferencias					
14	La seguridad jurídica disuade el fraude					
15	La seguridad jurídica debe otorgar un derecho constitutivo					
16	La seguridad jurídica debe convalidar con firmeza los derechos de los contratantes					



Mujer andina, óleo sobre lienzo 47 x 34 cm.
Juan Carlos Ñañake Torres, pintor peruano (Lambayeque, Chiclayo, 1971)
Correo electrónico: nanakejc@hotmail.com / [Instagram.com/juancarlosnanake/](https://www.instagram.com/juancarlosnanake/)
Blogs: <http://nanaketorres.blogspot.com> / [facebook.com/nanakejc](https://www.facebook.com/nanakejc)